

затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены в соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.:

**Под рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Под кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате

проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ФЗ-135.

В рамках Отчета использовались следующие понятия:

**Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к *недвижимому имуществу* относится - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.**

***Земельный участок* - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю<sup>10</sup>.**

***Здания (кроме жилых).*** В состав зданий входят строительно-архитектурные объекты, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания, хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу. Классифицируются отдельно стоящие объекты. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельное конструктивное целое, их считают отдельными объектами. Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колоды и пр.) являются самостоятельными объектами. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката, детских садов, яслей, отделений связи, банков или иных организаций, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания.

***Сооружения.*** К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины, каналы и т.д.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства т.д.). В состав сооружения входят все устройства, составляющие с ним единое целое. Например, при определении восстановительной стоимости плотины в состав объекта включается «тело» плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, креплениями откосов, автодороги по телу плотины, мостики, ограждения и др.<sup>11</sup>

### **3.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки, содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Процесс оценки включал в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- исследование рынка недвижимости Оренбургской области;
- подбор и сравнительный анализ аналогов, определение ценопонижающих и ценоповышающих факторов и их удельный вес в общей величине стоимости;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

<sup>10</sup> Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002

<sup>11</sup> Общероссийский классификатор основных фондов — ОК 013-94 (ОКОФ)

Оценщик произвел осмотр объектов оценки 16.05.2018 г. Оценщик не производил осмотра объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Техническая экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась (согласно договору). Собранная информация о последних предложениях продажи и сдачи в аренду объектов, подобных оцениваемым объектам, в районах, близлежащих к оцениваемым объектам, представляют собой объекты, представленные в виде публичной оферты и опубликованные в периодических печатных изданиях и сети Интернет, а также частные объявления.

### **3.3. Выбор подходов и методов оценки.**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения подходов к оценке и конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе учитываются следующие факторы: цель и задачи оценки, вид оцениваемого имущества, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

#### **Затратный подход**

Оценка объекта недвижимости. В соответствии с п. 15 ФСО № 1 «Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости предполагает определение совокупности методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Объекты оценки – помещение.

Оценка улучшений земельного участка (зданий). Применение затратного подхода обусловлено тем, что имеется информация о конструктивном исполнении предъявленного на оценку здания; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект доступен для осмотра, что позволяет определить величину его физического старения. Исходя из того, что Оценщик имеет информацию о годе постройки здания, а так же о технических характеристиках, в рамках настоящего Отчета, Оценщик счел возможным применение затратного подхода.

#### **Сравнительный подход**

В результате проведения анализа рынка недвижимости было выявлено достаточно большое количество сопоставимых объектов, расположенных вблизи объектов оценки; нам удалось найти несколько объектов, аналогичных объектам оценки. При достаточной развитости рынка недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. Оценщик отказался от расчета улучшения в рамках сравнительного подхода, так как на рынке отсутствует информация о продаже аналогичных объектов.

#### Договорный подход

Оценка объектов недвижимости – административные помещения. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данная недвижимость. Ввиду того, что объекты оценки являются низколиквидными и пользуются малым спросом со стороны потенциальных инвесторов, а так же на рынке отсутствуют предложения о сдаче в аренду сопоставимых объектов, Оценщиком принято решение об отказе от доходного подхода.

## 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

### 4.1 Анализ рынка недвижимости Оренбургской области

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, что позволяет более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода и более объективно определить рыночную стоимость объектов недвижимости.

В ходе работы по оценке объекта был проведен анализ соответствующего сегмента рынка. Этот анализ включал исследование первичного и вторичного рынков коммерческой недвижимости, а также рынка их аренды.

Данный анализ производится в рамках определения наиболее эффективного использования объекта, с целью выявления его оптимального позиционирования на рынке, определения соотношения спроса и предложения на данном сегменте рынка, а также для выявления его потенциальной доходности в текущей и прогнозируемой рыночной ситуации.

В зависимости от состава прав собственности, которые являются объектом сделки между продавцом и покупателями, рынок недвижимости делится на два сегмента:

- рынок купли-продажи;
- рынок аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, которое включает право распоряжения. На рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Одна из основных специализаций сегментов рынка связана с типом собственности, в соответствии с которым различают:

- сельскохозяйственную собственность, включающую лесные угодья, пахотные поля, сенокосы, сады, огороды, водоемы;
- жилую собственность, включающую многоквартирные жилые дома с участками, индивидуальные жилые дома с участками для постоянного, сезонного и временного проживания;
- коммерческую собственность, включающую офисы, объекты торгового, промышленного и складского назначения, в том числе объекты высоких технологий, бизнес-парки, научные технопарки и т. п.

Приведенная здесь классификация носит общий характер и может быть существенно расширена дополнительным делением каждого типа собственности. Характеристиками рыночных сегментов могут быть масштаб сделок, качество недвижимости, инвестиционная мотивация покупателей и другие.

Рынок недвижимости подвержен многим внешним воздействиям, таким, как:

- колебания сезонной активности;
- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости (нестабильность валютных курсов, динамика процентных ставок, темпов инфляции, инфляционных ожиданий и т. п.);
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве.

Источником информации для анализа рынка недвижимости в рамках п. 4.1 настоящего Отчета служит перечень объектов, предлагаемых к продаже и сдаче в аренду, с указанием их качественных характеристик, размеров, местоположения, цен предложения. При проведении данного анализа использовалась информация ряда периодических изданий Оренбургской области, ресурсы Интернет, частные объявления.

## Общая характеристика рынка недвижимости России

От 2017 года участники рынка жилья чудес не ждут. Спрос сократится, конкуренция станет жестче, торг активнее. Застройщики в лучшем случае удержат продажи на уровне 2016-го, в худшем - потеряют 10-15% от прошлогодних объемов. "Вторичке" весь год предстоит балансировать между стагнацией и депрессией. Цены тоже будут штормить. Неизбежный спад в 1 квартале, весенняя стабилизация и новое снижение летом, которое завершится небольшим ростом к декабрю. Но это о номинальных значениях. В реальном выражении метр продолжит стабильно дешеветь. Чтобы переломить ситуацию, отрасли нужна господдержка, и одними лишь субсидиями по ипотеке в этот раз не обойтись.

Стоимость недвижимости в России падает семь кварталов подряд. Если формально с весны прошлого года "квадрат" то дорожал, то дешевел, и к концу 2016 года потерял около 11%, фактический ценник за тот же период снизился на четверть. Некоторые специалисты, например, АИЖК, и вовсе насчитали 30-процентную разницу между сегодняшними и докризисными данными. При условии, что в следующем году в экономике не произойдет ничего глобального, тенденция к снижению сохранится. Уже к 4 кварталу 2017-го реальные цены на жилье сократятся в среднем на 8-10%, в зависимости от сектора.

Свою роль здесь сыграют сразу несколько факторов. Первый из них - переизбыток предложения. За последнее время жилищный фонд страны, мягко говоря, подрос. Несмотря на кризис, в 2014-2015 гг. строители дважды побили советский рекорд по количеству введенных в эксплуатацию "квадратов". Причем планку 1987 года в 72,8 млн кв. м оставили далеко позади: по итогам 2014-го регионы сдали 84,2 млн кв. м, в 2015-м показатель превысил 85 млн. Только в столице объем выставленного на продажу жилья за два года вырос в 1,5 раза - с 4,5 до 7,1 млн квадратных метров.

У подобной динамики есть простое объяснение: девелоперам пришлось достраивать объекты, начатые еще в "сытых" 2012-2013 годах. В ином случае они могли бы потерять деньги, вложенные в стройку на старте, а это около трети от общей стоимости работ. Но вот тонущий рынок к таким масштабам оказался совершенно не готов. В некоторых субъектах РФ, включая Москву и область, предложение сейчас кратно превышает спрос.

Застройщики пытаются отыграть назад. За 11 месяцев 2016 года объемы ввода по России упали до 62,9 млн кв. м. Число новых проектов тоже сокращается. С января по июнь компании заложили на 35-40% меньше "квадратов", чем в аналогичном периоде 2013-го. В одном Подмосковье в следующем году строительство "ужмется" на 30%. Однако видимый эффект от этих мер появится хорошо если осенью 2017-го. Говорить о явном дефиците предложения мы сможем через полтора-два года, не раньше.

Второй важный фактор - платежеспособный спрос. Точнее, его отсутствие. Большинство из тех, у кого были накопления и потребность в жилье, уже приобрели квартиру за "живые" деньги или в кредит. Новым же покупателям в стране взяться неоткуда. Население третий год стремительно беднеет. С октября 2014-го по октябрь 2016-го реальные доходы россиян уменьшились на 12,3%, инфляция достигла 22%. Население вынуждено экономить на продуктах и лекарствах, что говорить о жилье. Даже при цветущей экономике благосостояние граждан после такого обвала будет восстанавливаться около пяти лет. При этом те, у кого есть средства для покупки, уходят с рынка. Речь о частных инвесторах, бравших квартиры для перепродажи и сдачи в аренду. После снижения цен, роста налогов и тарифов ЖКХ, недвижимость потеряла для них былую привлекательность. И если раньше на их долю приходилось до 30% сделок, теперь - вдвое меньше. В дальнейшем показатель будет стремиться к нулю.

Третьей причиной падения стоимости квадратного метра станет завершение господдержки ипотеки. До сих пор именно эта программа не позволяла рынку уйти в крутое пике. За два года она помогла привлечь в отрасль свыше 1,3 трлн рублей, а льготная ставка потянула за собой проценты по стандартным ипотечным программам, подогревая интерес заемщиков. Теперь за жилищную ссуду банки и без субсидий берут докризисные 12-13% годовых.

Но с 1 января, как только власти свернут программу, продажи жилья упадут. Ведь что бы там не говорили оптимисты из правительства, кредитные организации не будут долго удерживать

действующие ставки. И уж тем более они не станут снижать их дополнительно, пока ЦБ не изменит ключевую ставку до 9-9,5%. А на любое повышение спрос отреагирует быстро: он просто замрет. Оживить его самостоятельно игроки смогут одним-единственным способом - сбавив цену метра.

В начале будущего года номинальная стоимость недвижимости в среднем по стране просядет на 3-5%. За официальным падением последуют новые акции от застройщиков и активный торг владельцев "вторички". Плюс традиционные сезонные распродажи. К 3 кварталу доля дисконтных сделок вырастет с нынешних 80-ти до 90%, а средний размер скидок составит 10% от заявленной суммы.

Для девелоперов это станет настоящим тестом на выживание, и пройти его удастся далеко не всем. Уже сейчас многие компании работают на грани рентабельности. За время кризиса кредиты для строительного бизнеса подорожали на 6-7%, стоимость возведения 1 кв. м выросла на 20% и, по прогнозам, в 2017-м увеличиться еще на 10%. Добавьте сюда будущую инфляцию в 5-6%, свежие поправки к 214-ФЗ, которые так или иначе отразятся на себестоимости "квадрата", и выдавят с рынка мелких игроков. И, конечно, фискальную нагрузку. После того, как налог на имущество и аренду земли стали рассчитывать исходя из кадастровой стоимости, платежи для застройщиков выросли в 10-13 раз. Отдельный сюрприз от ФНС в 2017-м ждет строителей Петербурга - они впервые заплатят налог за непроданные квартиры. Сумма составит 1% от кадастровой стоимости объектов. Такой же сбор с 2-процентной ставкой со следующего года вводят и в Подмосковье. Не исключено, что скоро к ним присоединятся другие регионы.

Чем обернется дальнейшее снижение цен в подобных условиях, не трудно догадаться. Кто-то начнет замораживать проекты, кто-то, не справившись с долгами, свернет бизнес. Процесс уже идет: с января 2015 года в стране обанкротилось 3,9 тыс. строительных организаций. Все это неизбежно породит новую волну обманутых дольщиков.

В Минстрое не исключают, что, если ситуация на рынке недвижимости ухудшится, власти вновь запустят механизм льготной ипотеки. Шаг верный, однако, вряд ли его будет достаточно. Продление программы удержит спрос на минимальном уровне, но не решит системных проблем в отрасли. Да и возможности жилищного кредитования не безграничны: из-за низких доходов займы по-прежнему недоступны для большинства россиян. Чтобы на деле вытащить застройщиков из ценовой ямы, необходимо, в первую очередь, снизить их расходы на строительство. Инструменты давно известны: сокращение налоговой нагрузки, господдержка производителей стройматериалов и субподрядчиков, льготное финансирование сектора. Главное - чтобы к тому моменту, когда чиновники, наконец, решаться применить эти меры, на рынке еще было, кого спасать.

По данным консалтинговой компании JLL, по итогам 2016 года объем инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости России увеличился на 74% по сравнению с предыдущим годом и составил \$4,2 млрд. Инвесторы в основном заключали сделки в сегменте подешевевших столичных офисов. По прогнозам аналитиков, в 2017 году инвестиционный рынок вырастет незначительно — до \$4,5 млрд.

По данным JLL, по итогам 2016 года объем инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости России увеличился на 74% по сравнению с предыдущим годом и составил \$4,2 млрд. Основной объем (80%) сделок пришелся на столичные объекты, оставшаяся часть — на Санкт-Петербург (6%) и регионы (14%). «Рост цен на нефть и укрепление рубля значительно сократило неопределенность на рынке, что в свою очередь позитивно повлияло на настроения инвесторов. Как и после кризиса 2008–2009 годов, сектор инвестиций в недвижимость быстрее остальных отреагировал на позитивные тенденции в экономике в целом», — комментирует начальник отдела исследований JLL в России и СНГ.

Наиболее привлекательным сегментом для инвесторов в 2016 году были офисы: на них пришлось почти 60% всех вложений, за счет снижения стоимости этой недвижимости у многих компаний появилась возможность купить качественные помещения по приемлемой цене. Второе и третье место по объему инвестиционных сделок в 2016 году заняли торговые площади (13,3%) и гостиничная недвижимость (11,8%).

Основными трендами 2016 года стали консолидация девелоперских компаний на рынке жилищного строительства (основная сделка — покупка группой ПИК «Мортон»), а также высокая



- капитальность и техническое состояние;
- инженерные сети и коммуникации.

В каждом конкретном случае ощущается воздействие других факторов, которые носят индивидуальный характер. Существенной особенностью рынка коммерческой недвижимости области является отсутствие централизованного рынка аренды, как на данном сегменте рынка, что накладывает свои отпечатки на производимые в рамках данного отчета расчеты. Так сдача объектов в аренду носит хаотичный характер и во многом определяется предпочтениями арендодателей (например, не смотря на удачное местоположение одного из торговых объектов города, степень его заполненности – крайне низкая, что, скорее всего, свидетельствует о высоком уровне арендной платы). В городе отсутствуют профессионально управляемые объекты коммерческой недвижимости специализирующиеся исключительно на сдаче в аренду, отсюда информационный вакуум относительно уровня недозагрузки, к тому же сопоставление уровня недозагрузки небольших помещений и торговых комплексов (по которым, при условии проведения заочного наблюдения, можно выявить условную степень недозагрузки) может привести к искажению результатов. Статистика данного показателя на рынке отсутствует.

Значения ценообразующих факторов определяются как расчетным путем, так и при помощи экспертного мнения и с использованием специальной литературы, полученные значения проверяются на сопоставимость со среднерыночными.

Объекты оценки – встроенное помещение и земельный участок относятся к объектам коммерческого назначения.

Рассматривая и анализируя стоимость коммерческой недвижимости области, стоит отметить неоднородность разброса цен. Так же это касается и динамики. В первую очередь изменения касаются областного центра, затем как по векторам динамика расходится по наиболее крупным городам. В более мелких населенных пунктах, стоимость недвижимости практически не меняется. Они живут по своим законам – здесь цену формируют другие факторы: сложившийся порядок цен, наличие покупателя который хотел бы и мог приобрести предлагаемый объект и т.д. То есть основное, что формирует стоимость на периферии – это спрос. Город Орск всегда был городом, который был по стоимости недвижимости на втором месте после Оренбурга. В настоящее время он находится на 3 месте, после г. Бузулук. В настоящее время в Орске наблюдается стагнация цен, в основном это связано с тем, что рынок не активен, закрылись или сократили свои производственные мощности крупные предприятия и заводы. И как следствие близлежащие города: Новотроицк, Гай, Медногорск, Кувандык имеют те же тенденции. Данные города имеют различные действующие производства. Они располагают большим производственными мощностями, которые загружены менее 50%. Восток области всегда считался промышленным центром. Однако на продажу производственные и складские объекты выставляются крайне редко. Их стоимость невелика, но и спросом большим они не пользуются. Экспозиция некоторых объектов более трех – пяти лет (и более). Продаются и сдаются промышленные объекты, таким образом, в основном в крупных городах.

Оценщиком был проведен поиск и анализ предложений на продажу (аренду) площадей аналогичных оцениваемым на территории Оренбургской области по таким источникам информации, как: <http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, [www.bizzona.ru](http://www.bizzona.ru/). В рамках анализа выяснилось, что на рынке отсутствуют объявления о продаже и аренде аналогичных объектов.

Средний срок экспозиции для объектов составляет 12 месяцев, скидка на торг при продаже согласно данным агентств недвижимости до 20% (в зависимости от местоположения назначения, площади и т.д.).<sup>12</sup>

<sup>12</sup> АН «Димона», т. 8 (3537) 210-01-01); АН «Орский Ломбард» <http://lombard.orsk.ru/> (3537) 25-90-99); АН «Перспектива» (т. 8 (3537) 23-82-15.



## 4.2. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем должны выполняться условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий (см. ниже по тексту).

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

При анализе наиболее эффективного использования объектов оценки выявлено следующее:

Использование объектов нежилой недвижимости зависит от физической возможности данных объектов.

Объекты оценки – помещение и земельный участок, фактическое использование помещения – по назначению (п. 2.3 настоящего Отчета).

Объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций оцениваемых улучшений земельного участка не позволяют использовать его как жилое. Учитывая состояние объекта, расположение объекта на земельном участке, объект оценки максимально приспособлен для реализации на нем гаражей и административных зданий.

Таким образом, учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объекта, физически возможное использование объекта: в качестве административного помещения.

- Законодательно разрешенное использование.

У оценщиков отсутствует информация о каких-либо ограничениях в использовании объекта оценки.

- Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность.

Изменение функционального назначения объектов считается финансово нецелесообразным, поскольку это приведет к значительным затратам (на перепланировку, реконструкцию, капитальный ремонт, косметический ремонт, оборудование дополнительными инженерными коммуникациями и т.д.) и не оправдает вложенные средства. А поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объектов, то максимальное удовлетворение собственник получит от эксплуатации объекта в качестве административного помещения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его как коммерческое, в качестве административного.

### 4.3. Анализ обременений

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Ограничения вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации – это закреплено в ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) также содержит понятие ограничения (обременения) прав как наличия установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

В соответствии с гражданским и земельным законодательством, государственной регистрации подлежат следующие ограничения (обременения) прав:

- ипотека, возникающая на основании договора и в силу закона (ст. 11 Федерального закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- доверительное управление (ст. 1017 ГК РФ);
- рента (ст. 586 ГК РФ);
- аресты и запрещения на заключение сделок (ст.ст. 1, 28 Закона о регистрации);
- права требования, предъявленные в судебном порядке (ст. 28 Закона о регистрации);
- решения об изъятии земельного участка (п. 4 ст. 279 ГК РФ);
- частные, публичные сервитуты (ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ);
- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах (ст. 56 ЗК РФ);
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных (ст. 56 ЗК РФ);
- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительству, ремонту или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности (ст.56 ЗК РФ);
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ, ГК РФ, иными федеральными законами.

На дату оценки объекты оценки не находятся под обременением, ограничением (обременением) права в виде ипотеки, аренды и т.п.<sup>13</sup>

### 4.4. Анализ ликвидности

Ликвидность является важной характеристикой объектов оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

<sup>13</sup> Согласно Копий Свидетельств о государственной регистрации права на объекты оценки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объектов может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

<b>Факторы, влияющие на показатели ликвидности</b>	<b>Состояние</b>	Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии, позволяющем использовать их по назначению.
	<b>Наличие правоустанавливающих документов</b>	Свидетельства о государственной регистрации права и техническая документация на имущество, право на которое подлежит обязательной регистрации оформлены в полном объеме.
	<b>Технические характеристики объекта</b>	Площадь помещений конструктивное исполнение оптимальны для их текущего назначения
	<b>Перспективы развития локального местоположения объектов оценки</b>	В районе сосредоточения коммерческой и жилой застройки, сведения о перспективах изменения окружения объектов оценки отсутствуют.
<b>Примерный срок реализации, мес.</b>		Анализ рынка коммерческих объектов (учитывались площади, аналогичные площадям объектов оценки) показывает, что типичный срок реализации коммерческой недвижимости назначения аналогичного оцениваемому имуществу, в условиях, существующих в экономике на дату оценки, при условии адекватной оценки может составлять в среднем 12 месяцев.
<b>Средний срок реализации оцениваемых объектов, мес.</b>		12
<b>Степень ликвидности</b>		Низкая <sup>14</sup>

<sup>14</sup> Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

## **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **5.1 Определение рыночной стоимости помещения сравнительным подходом**

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным («Оценка недвижимости» под ред. А. Г. Грязновой, 2002).

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта были предприняты сбор и анализ рыночной информации.

Все предложения объектов аналогичных объектам оценки, существовавшие на дату оценки, приведены в п. 4.1 настоящего Отчета.

Из представленных на рынке объектов оценщиками выбраны объекты сопоставимые оцениваемыми (площади и месторасположение которых приближены к параметрам объектов оценки). Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявления, а также из дополнительного собеседования с представителями собственника.

#### **1. Расчет рыночной стоимости административных помещений**

В качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м. площади, как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости (в качестве единицы сравнения не были выбраны 1 га, 1 штука, 1 куб.м. и др. так как эти единицы не распространены на рынке недвижимости). Таким образом, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов аналогов.

Таблица № 1.1

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Местоположение	Оренбургская область, Сорочинск, ул. Красноармейская, д.50	Оренбургская область, Сорочинск, ул. Пролетарская 3А	Оренбургская область, Александровка, ул. Минчурина, 47
Стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и помещение), руб.	800 000	1 200 000	2 000 000
Общая площадь объекта, кв. м.	426,1	439	839,0
площадь подвала, кв.м.	0	0	0,0
площадь цоколя, кв.м.	0	0	0
площадь 1 этаж, кв.м.	180	210	410,0
площадь 2 этаж, кв.м.	247	220	420,0
площадь 3 этаж, кв.м.	0	0	0,0
площадь 4 этаж, кв.м.	0	0	0,0
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет
Стоимость 1 кв. м. улучшения	426,1	439	839,0
Передаваемые правомочия на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (время продажи)	Предложение	Предложение	Предложение
Техническое (физическое) состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние и качество отделки	Отделка standard, состояние удовлетворительное	Отделка standard, состояние удовлетворительное	Отделка standard, состояние удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Коммуникации	Отключены	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение
Этаж расположения/ отдельно стоящее здание	1, 2 этаж	1, 2 этаж	1, 2 этаж
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/sorochinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_426.1_m_439986895">https://www.avito.ru/sorochinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_426.1_m_439986895</a>	<a href="https://www.avito.ru/sorochinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1090252707">https://www.avito.ru/sorochinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1090252707</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_aleksandrovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_839_m_895597037">https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_aleksandrovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_839_m_895597037</a>

Все цены указаны с учетом НДС.

Внесение корректировок:

Для внесения корректировок оценщиками использован метод сравнительного анализа предложений к продаже, который предполагает сравнение объектов-аналогов с исследуемым объектом и корректировка запрашиваемой цены предложения по каждому сопоставимому объекту (объекту-аналогу) в соответствии с имеющимися различиями между ним и исследуемым объектом.

Так как не существует на рынке двух идентичных объектов, оценщиком отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цены аналогов введены коэффициентные корректировки.

Математическая модель оценки объекта с использованием метода сравнительного анализа предложений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

где:

- $V_{PC}$  – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- $K$  – количество аналогов;
- $V_{PCi}$  – рыночная цена  $i$ -го объекта-аналога;
- $\alpha_i$  – вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта исследования.

Сумма вкладов равна единице:  $\sum_i^K \alpha_i = 1$ .

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$

где:

- $P_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;
- $N$  – количество ценообразующих факторов;
- $D_{Pij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в коэффициентном выражении.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

### 1. *Корректировка на передаваемые правомочия.*

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка на передаваемые правомочия не вносилась, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности.

### 2. *Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

### 3. *Корректировка на условия финансирования*

Поправка на условия финансирования призвана учесть влияние на стоимость способов финансирования покупки, отличного от оплаты наличными (кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов типичные. Расчет покупателя с продавцом

осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Корректировка на условия финансирования не вносилась.

4. *Корректировка на торг* применена в связи с тем, что для сопоставимых объектов известны только цены предложения. В текущих условиях (финансовый кризис и высокий уровень рисков), продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Скидка на торг согласно исследованиям динамики рынка Оценщиками, а так же основываясь на данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки при продаже объектов офисно-торгового назначения, с учетом уровня ликвидности объектов, составляет 16,9% (ввиду текущей рыночной ситуации принимается середина интервала неактивного рынка, «Справочник оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том 2», Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 313 таб. 92).

#### 5. *Корректировка на местоположение.*

При сопоставлении местоположения анализируются влияние таких факторов как статус населенного пункта, транспортная доступность, качество дорог, интенсивность транспортного потока.

Корректировка на местоположение определена согласно исследованиям динамики рынка Оценщиком, а так же основываясь на данных «Справочник оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том 2», Лейфер Л.А., 2016 г.).

Таблица 5.1.2

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

Итоговое значение корректировки для аналогов всех аналогов составило -25% (0,44/0,82).

6. *Корректировка на этаж расположения.* Поправка на этаж расположения объекта учитывает расположение объектов-аналогов на других этажах внутри здания, чем объект оценки. Корректировка вносилась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том 2», Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 162, таб. 48. Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже в среднем значении доверительного интервала составляет 0,71, отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже. – 0,87. Таким образом, итоговая поправка составит:

Таблица №5.1.3

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
подвал	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,00	0,00	0,00	410,00
1 этаж	61,20	180,00	210,00	420,00
2 этаж	0,00	247,00	220,00	0,00
3 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00
итого	61,20	427,00	430,00	830,00
доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,49
доля 1 этажа	1,00	0,42	0,49	0,51
доля 2 этажа	0,00	0,58	0,51	0,00
доля 3 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
	1,00	1,00	1,00	1,00
коэффициент	1,0000	0,9248	0,9335	0,9111
поправка		7,13%	6,13%	8,76%



*7. Корректировка на площадь.* Учитывая разницу в площади между оцениваемым объектом и объектами-аналогами оценщиками принято решение к стоимости объектов-аналогов ввести корректировку. Корректировка вносилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том 2», Лейфер Л.А., 2016 г. Значение корректировки для аналога № 1 составило 17%, для аналога № 2 и № 3 составило 7%.

*8. Корректировка на наличие коммуникаций.* Значение корректировки принимается на основании данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том 2», Лейфер Л.А., 2016 г. Размер корректировки составил 15% для аналога № 1 и в виду того, что все коммуникации объекта аналога находятся в нерабочем состоянии.

*9. Корректировка на техническое состояние здания*

Значение корректировки принимается на основании данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том 2», Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 174 таб. 52 Так как все здания находятся в хорошем состоянии, корректировка не вносилась.

*10. Корректировка на состояние и качество внутренней отделки*

Корректировка основывается на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том 2», Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 183, таб. 56. Соотношение удельной цены объектов с простой отделкой в удовлетворительном состоянии к удельной цене стандартной отделки в хорошем состоянии составляет 0,86. Соотношение удельной цены объектов с простой отделкой в неудовлетворительном состоянии к удельной цене простой отделкой в удовлетворительном состоянии составляет 0,79. В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась в виду того, что объект оценки и объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии.

Критерий сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Функциональное назначение	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)	Административное (офисное)
Местоположение	Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, 12	Оренбургская область, Сорочинск, ул. Красноармейская, д. 50	Оренбургская область, Сорочинск, ул. Пролетарская 3А	Оренбургская область, Александровка, ул. Мичурина, 47
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 877р.	2 733р.	2 384р.
Поправка на условия финансирования:	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	-	1 877р.	2 733р.	2 384р.
Поправка на время совершения сделки:	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	-	1 877р.	2 733р.	2 384р.
Поправка на передаваемые права:	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	-	1 877р.	2 733р.	2 384р.
Поправка на уторговывание:	-	-16,90%	-16,90%	-16,90%
Абсолютное значение корректировки, руб:		-317,3	-462,0	-402,9
Цена после корректировки:	-	1 560р.	2 272р.	1 981р.
Поправка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки:	-	1 560р.	2 272р.	1 981р.
Поправка на этаж расположения	-	7,13%	6,13%	8,76%
Абсолютное значение корректировки, руб:		82,96	103,84	129,41
Цена после корректировки:	-	1 246р.	1 798р.	1 607р.
Поправка на площадь:	-	17,00%	25,00%	25,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:		211,90	449,47	401,68
Цена после корректировки:	-	1 458р.	2 247р.	2 008р.
Поправка на наличие коммуникаций:		1,00	1,00	1,00
Абсолютное значение корректировки, руб:		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки:		1 458р.	2 247р.	2 008р.

Критерий сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Поправка на отделку и состояние:		1,00	1,00	1,00
Абсолютное значение корректировки, руб:		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		1 458р.	2 247р.	2 008р.
Итого стоимость с учетом всех корректировок <sup>15</sup>	руб./кв.м.	1 458	2 247	2 008
<b>Расчет изменения стоимости</b>				
Стоимость (без учета корректировок), с учетом корректировки на торг	руб./кв.м.	1560	2272	1981
Общее изменение стоимости	%	7,5%	-1,1%	1,4%
Согласование	-	Принят к согласованию	Принят к согласованию	Принят к согласованию
<b>Взвешивание результатов, полученных скорректированных стоимостей<sup>16</sup></b>				
Итоговая корректировка (абсолютное значение)	руб./кв.м.	692	1131	1035
Итоговая корректировка (относительное значение)	%	0,44	0,50	0,52
Весовые коэффициенты	доли	3,30	2,94	2,80
		0,38	0,31	0,31
взвешенная стоимость	руб./кв.м.	635	697	622
Итоговая стоимость за единицу общей площади	руб./кв.м.	1 954		
Итоговая стоимость объекта оценки	руб.	119 585		

<sup>15</sup> Далее (после таблицы) проводится проверка выборки на однородность и построение доверительного интервала

<sup>16</sup> Для метода парных корректировок схемой согласования результатов корректирования значений единиц сравнения является усреднение скорректированных цен объектов-аналогов с обоснованием удельных весов, присваиваемых каждому аналогу при усреднении. После отбора лучших сопоставимых продаж и корректировки каждой из них для получения показателя стоимости оцениваемой недвижимости, эти показатели должны быть согласованы, что дает итоговую оценку стоимости, основанную на подходе с точки зрения сравнения продаж. Общепринятой процедурой является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых в цену сопоставимого объекта поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных. (Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994)

Полученная выборка (скорректированные значения) проверена на однородность.

Об однородности выборки можно судить по степени вариации. Вариация – это различия индивидуальных значений признака у единиц изучаемой совокупности. Необходимость изучения вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.<sup>17</sup>

Характеристикой вариации является коэффициент вариации. Оценка этого показателя определяют по формуле:

$$V^{-} = \delta / x^{-} * 100\%, \text{ где}$$

$\delta$  – среднеквадратическое отклонение,

$x^{-}$  – выборочное среднее (среднее арифметическое).

Расчет коэффициента вариации.

Таблица №6.5

Показатель	Значение
Стоимость аналога №1, руб./кв.м	1677
Стоимость аналога №2, руб./кв.м	2247
Стоимость аналога №3, руб. /кв.м	2008
Количество объектов в выборке	3
Средняя цена, $x^{-}$ руб. /кв.м	1978
Среднеквадратическое отклонение $\delta$	286,33
Коэффициент вариации, $V^{-}$	0,144784414
Коэффициент вариации %, $V^{-}$	14,48

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 16.05.2018г. с учетом округления и НДС составляет:

**120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.**

## 5.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок – это принадлежащая собственнику часть поверхностного (почвенного) слоя суши, определенная территориальными границами, включая находящийся на ней лес, растения и замкнутые водоемы. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится под и над поверхностью этого участка.

На основании части 1 ст. 209 ГК РФ, собственность включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т. е. на принципе замещения.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением.

<sup>17</sup> Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, примеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

Сравнительный подход включает:

- метод выделения;
- метод сравнения продаж;
- метод переноса.

В рамках данного Отчета оценщиками использовался метод сравнения продаж.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка объектов. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным («Оценка недвижимости» под ред. А. Г. Грязновой, 2002).

Оценщики использовали следующие источники информации для нахождения сведений о параметрах сделок с аналогами:

- Ресурсы сети Интернет;
- Периодические печатные издания;
- Частные объявления.

Определение рыночной стоимости земельного участка