

103

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 28-21

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВУХЭТАЖНОГО
ЖИЛОГО ЗДАНИЯ СТОЛОВОЙ № 53, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1568,3
КВ. М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 49:09:000000:2475 И ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ПОД ЗДАНИЕМ СТОЛОВОЙ № 53, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
49:09:032201:5, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 871 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ: Г. МАГАДАН, П. СНЕЖНАЯ ДОЛИНА, УЛ. ПИОНЕРСКАЯ,
ПО СОСТОЯНИЮ НА ДУТУ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ.

Дата определения стоимости объекта оценки: 08.06.2021 года

Дата составления заключения: 15.06.2021 года

Заказчик: Магаданский городской суд Магаданский области

103

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Время и место производства судебной оценочной экспертизы:

Время начала судебной оценочной экспертизы: в 13 часов 30 мину 28.05.2021 год

Время окончания судебной оценочной экспертизы: 09 часов 00 минут 15.06.2021 год

Место проведения судебной оценочной экспертизы: г. Магадан, ул. Пролетарская, д 46, оф. 5

(осмотр объекта экспертизы – производился)

Вид экспертизы: Судебная оценочная экспертиза

Вид экспертизы: Первичная

Время и когда были проведены предшествующие судебные экспертизы: -

Основания производства судебной оценочной экспертизы:

определение Магаданского городского суда Магаданской области по Делу № 2-847/2021 от 11.03.2021 года

104

Вопросы, поставленные перед экспертом:

Какова рыночная стоимость земельного участка под зданием столовой № 53, кадастровый номер 49:09:032201:5, площадью 871 кв. м., по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская, двухэтажного нежилого здания столовой № 53 общей площадью 1568,3 кв. м., кадастровый номер 49:09:000000:2475, по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская, по состоянию на дату проведения экспертизы.

Ответ:

Рыночная стоимость объекта недвижимости:

земельного участка под зданием столовой № 53, кадастровый номер 49:09:032201:5, площадью 871 кв. м., по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская, по состоянию на 08.06.2021 года с учетом округления составляет:

550 000 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта недвижимости:

- двухэтажного нежилого здания столовой № 53 общей площадью 1568,3 кв. м., кадастровый номер 49:09:000000:2475, по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская, по состоянию на 08.06.2021 года с учетом округления составляет:

16 389 000 (Двадцать шесть миллионов триста восемьдесят девять тысяч) рублей.

Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной оценочной экспертизы:

- 1 Копия определения Магаданского городского суда Магаданской области по Делу № 2-847/2021 от 31.03.2021 года;
- 2 Дело № 2-847/2021 – 4 тома.

Исследования об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной оценочной экспертизы:

Участники процесса уведомлены о проведении даты и времени осмотра объектов оценки. Ципин М. Н. присутствовал при проведении осмотра объектов оценки. Лапина Е. Н. не присутствовала при проведении осмотра объектов оценки.

Содержание и результаты исследований с указанием примененных методов:

Перечень используемых источников:

Федеральным законом "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ (последняя редакция)

Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки («ФСО №1», «ФСО №2», «ФСО №3» и «ФСО №10» утвержденными приказами Минэкономразвития РФ) в последней редакции.

107
Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и
Федеральными стандартами оценки («ФСО №1», «ФСО №2», «ФСО №3» и «ФСО №10»
утверждёнными приказами Минэкономразвития РФ) в последней редакции.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценщик — физическое или юридическое лицо, правомочное заниматься оценочной деятельностью в соответствии с законодательством РФ.

Объект оценки — объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. В соответствии со статьей 5 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки — определение рыночной или иной стоимости объекта оценки с целью эффективного управления и распоряжения им.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Износ — снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, юридическим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата определения стоимости - это временной период (срок), в течение которого производится работа по оценке.

Срок экспозиции объектов оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена объекта - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его часть.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытый рынок в форме 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 форме³.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1. СТАНДАРТЫ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ОЦЕНКИ

При выполнении данной оценки использованы следующие **стандарты**:

— Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.;

— Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.;

— Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.;

— Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.

Нормативно-правовой базой при проведении данной оценки также являются:

— Гражданский кодекс Российской Федерации

Источник информации: ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 года

- 114
- Налоговый кодекс Российской Федерации
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.;
 - Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

Согласно закону «Об оценочной деятельности в РФ»:

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.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»:

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

1. **Постановка задания на оценку.** Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки.
2. **Описание и анализ объекта оценки.** Местоположение, состав и техническое состояние объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. **Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость.** Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, его динамика и перспективы развития. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.
4. **Анализ наилучшего и наиболее эффективного способа использования** объекта оценки. Под наиболее эффективным способом использования объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате, которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».
5. **Выбор методов оценки** в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Федеральным стандартам оценки в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, то есть конкретных способов расчета стоимости объекта.
6. **Проведение расчетов.** В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.
7. **Заключение о стоимости.** На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости и сертификация оценки.
8. **Составление заключения.** Заключение составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики).

Идентификация объекта оценки (стр. 14-82 материалов дела 2-847/2021 том №1)

Адрес	Магаданская область, г. Магадан, пос. Снежная Долина, ул. Пионерская, д. 6/н (стр. 56 материалов дела 2-847/2021 том №1)
Тип объекта	Нежилое здание, наименование: столовая № 53 и земельный участок
Назначение	Не жилое, земли населенных пунктов под зданием столовой
Общая площадь нежилого здания, м ²	1568,3 (стр. 56 материалов дела 2-847/2021 том №1)
Общая площадь земельного участка, м ²	871,0 (стр. 30 материалов дела 2-847/2021 том №1)

Описание объекта оценки (стр. 14-82 материалов дела 2-847/2021 том №1)

Назначение	Нежилое здание, наименование: столовая № 53 и земельный участок
Оцениваемые права	Вид права: собственность

Имущественные права):	
Текущее использование	В настоящее время не используется
Общая площадь нежилого здания, м ²	1568,3 (стр. 56 материалов дела 2-847/2021 том №1)
Общая площадь земельного участка, м ²	871,0 (стр. 30 материалов дела 2-847/2021 том №1)
Техническое состояние	Состояние объекта оценки принимается экспертно как «неудовлетворительное», требующее капитального ремонта (без отделки).
Наличие парковки и вспомогательных помещений	Парковка имеется, ограниченная
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление. В настоящее время обесточено, и все коммуникации отключены, но все коммуникации проведены и есть возможность подключения.
Данные о перепланировке	Данные не предоставлены
Данные о капитальном ремонте	Данные не предоставлены
Данные о косметическом ремонте	Данные не предоставлены
Дополнительная существенная информация, влияющая на стоимость объекта	В процессе осмотра объекта оценки и анализа документов, предоставленных Заказчиком, дополнительная информация, которая может существенно повлиять на стоимость, не выявлена.
Фотографии	Приложение №1
Описание конструктивных элементов стен	Фундамент – Ж/б сваи Стены – Шлакоблочные Перекрытия – Ж/б плиты Кровля – Рулонная Полы – Бетон, кафельная плитка, дощатые, линолеум Проемы – Двойные створные, двери – филенчатые Внутренняя отделка – Штукатурка, побелка, окраска (стр. 17 материалов дела 2-847/2021 том №1, а также согласно проведенному осмотру)

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

Процесс (последовательность) оценки.

Процесс оценки заключал в себе следующие шаги (этапы):

- ◆ Визуальный (доступный) осмотр оцениваемого объекта.
- ◆ Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ◆ 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 заключения.

Обзор подходов к оценке.

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Существует три вида износа.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Экономический износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Согласно ФСО №1:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно ФСО №1:

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки.

Затратный подход.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Применительно к недвижимости обычный покупатель сравнивает ее цену с затратами на приобретение земельного участка и строительства на нем необходимых улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

Основные шаги при применении подхода:

- рассчитать стоимость восстановления объекта;
- определить в общем случае прибыль предпринимателя, соответствующую требованиям рынка. Предприниматель в данном случае – лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика – строителя, поставщика материалов или риэлтера и осуществляющего строительство на собственные средства;
- определить износ оцениваемого объекта;
- определить стоимость воспроизводства или замещения недвижимости как сумму стоимости воспроизводства или замещения улучшений;
- определить долю стоимости прав долгосрочной аренды или прав собственности земельного участка, относящуюся к оцениваемому объекту.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. В данном случае, эксперт, принял

112
решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного заключения, поскольку рассчитать корректно физический, функциональный и экономический износ – не представляется возможным.

Сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения продаж.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли - продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров (элементов) сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки. При этом все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Под понятием "аналог объекта оценки" подразумевается сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Элементами сравнения могут быть:

- «право собственности» (переданные имущественные права).
- «условия финансирования»: поправка на условия финансирования используется при наличии особых условий финансирования приобретения объекта, например:
 - использование ипотечного кредита (с залогом приобретаемой собственности);
 - перепродажа собственности, обремененной ипотекой;
 - использование покупателем рассрочки платежа непосредственно от застройщика
- «местоположение»;
- физические характеристики
- класс отделки/состояние
- коммуникации: наличие/отсутствие какого-либо вида коммуникаций (отопление, водоснабжение и т.д.) добавляет/уменьшает стоимость;
- «время продажи». Состояние рынка меняется с течением времени. Оценщик должен учесть состояние рынка во время сделок с аналогами. Аналоги подбираются по близости временного промежутка;
- «скидка на торг». Данная поправка учитывает различия в цене предложения и цене реальной сделки и т.д.

Внесение корректировок (поправок)

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при проведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Необходимо учитывать, что:

- поправкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например назначение использования объекта;

не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования, условия продаж. Игнорируя в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по своим характеристикам. При отсутствии такой возможности поправки на эти характеристики вносятся в первую очередь.

Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на процентные и денежные (относительные/абсолютные).

Процентные поправки вносятся путем умножения единицы сравнения на величину процентной поправки: $C = (C_{ед} * Ппр) * Кед$, где

C – стоимость оцениваемого объекта

$C_{ед}$ – цена продажи единицы сравнения

$Ппр$ – величина процентной поправки

$Кед$ – количество единиц сравнения

После внесения поправок, используя скорректированные значения стоимостей объектов-аналогов C_k , определяем искомое значение стоимости объекта оценки методом средней арифметической (или методом средневзвешенной).

Метод средней арифметической.

Использование метода средней арифметической предполагает нахождение частного от суммы всех значений выборки на количество элементов выборки.

$$C = \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}, \text{ где}$$

k – объем конкретной выборки (количество аналогов);

C_i – i -й элемент выборки;

C – среднеарифметическое значение элементов в выборке.

Метод средневзвешенной.

Применение метода средневзвешенной требует наличия весов для взвешивания полученных значений. Значение весов выражаются в процентах и в сумме составляют 100%. Скорректированные значения стоимостей C_k умножаются на весовой коэффициент, после чего полученные значения суммируются. Это и есть искомое значение стоимости.

Для объекта оценки оценщиком были отобраны объекты-аналоги (таблица 5, 7) и рассчитана стоимость объекта оценки с использованием метода средневзвешенной (таблица 6, 8).

Наименование	Земельный участок, промышленного назначения	Земельный участок, промышленного назначения	Земельный участок, промышленного назначения	Земельный участок, промышленного назначения
Местоположение	г. Магадан, ул. Пролетарская	г. Магадан, мкр. Солнечный	г. Магадан, ул. Пролетарская	г. Магадан, 6-ой км основной трассы
Общая площадь, кв. м.	1 200	1 600	1 000	1 462
Коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Цена предложения (продажи), руб.	600 000	750 000	2 000 000	2 000 000
Источник информации	https://onrealt.ru/magadan/kypit-uchastok/15650655	https://onrealt.ru/magadan/kypit-uchastok/19186954	https://onrealt.ru/magadan/kypit-uchastok/30687057	https://magadan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschad_yu_15_sotok_magadanskaya_magadan_osnovnaya_trassa_6-yy_kilometr_levaya_storona_6856088817/

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом земельного участка

Таблица 1

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Цена предложения, руб.	600 000	750 000	2 000 000	2 000 000	
Дата предложения к продаже	Июнь 2021	Октябрь 2020	Январь 2021	Май 2021	
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения после корректировки, руб.	600 000	750 000	2 000 000	2 000 000	
Условия финансирования	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	
Цена предложения после корректировки, руб.	600 000	750 000	2 000 000	2 000 000	
Скидка на торг	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	
Корректировка, %	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	
Цена предложения после корректировки, руб.	528 600	660 750	1 762 000	1 762 000	
Корректировка на дату продажи	Июнь 2021	Октябрь 2020	Январь 2021	Май 2021	
Корректировка, %	Нет	+5,53%	+3,48%	+0,74%	
Цена предложения после корректировки, руб.	528 600	697 290	1 823 318	1 775 039	
Общая площадь, м ²	1 200	1 600	1 000	1 462	871
Цена за 1 кв. м., руб.	441	436	1 823	1 214	
Корректировка, %	+1,13	+2,16	+0,49	+1,84	
Цена предложения после корректировки, руб.	446	445	1 832	1 236	
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения

104

Корректировка, %	0,0				
Цена предложения после корректировки, руб.	446	445	1 832	1 236	
Местоположение	г. Магадан, ул. Пролетарская	г. Магадан, мкр. Солнечный	г. Магадан, ул. Пролетарская	г. Магадан, 6-ой км основной трассы	Магаданская область, г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская
Корректировка, %	-26	Нет	-26	-26	
Цена за 1 кв.м. после корректировки, руб.	330	445	1 356	915	
Близость к автодороге (автомагистрали)	Да	Нет	Да	Да	Нет
Корректировка, %	-20	0,0	-20	-20	
Цена за 1 кв.м. после корректировки, руб.	264	445	1 085	732	
Весовой коэффициент, К, %	25	25	25	25	
Средневзвешенная стоимость, $S_{св} = \sum S_k \cdot K$	631,5				
Стоимость объекта оценки, $S_{св} \cdot S$, руб.					550 036,50
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом округления					550 000

Краткая характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование	Бывшая база отдыха объединения СевероВостокЗолото в пос. Снежная долина	Здание свободного назначения с земельным участком	Здание свободного назначения с земельным участком	Здание свободного назначения с земельным участком	Здание свободного назначения
Местоположение	Магаданская область, п. Снежная Долина вблизи от здания расположены база отдыха «Снежный», «Энергетику», «Северный Артек»	Магаданская область, г. Магадан, ул. Транспортная, д. 2	Магаданская область, г. Магадан, ул. Болдырева, д. 5	Магаданская область, г. Магадан, ул. Кольцевая, д. 30	Магаданская область, г. Магадан, ул. Речная, д. 25
Общая площадь, кв. м.	1088,8	1548,0	2 780	717,4	945,2
Дата предложения к продаже	Май 2021 года	Май 2021 года	Май 2021 года	Июнь 2024 года	Май 2021 года
Использование	Здание свободного назначения, бывшая база отдыха, земельный участок находится в долгосрочной аренде, с возможностью последующего выкупа	Здание свободного назначения, часть земельного участка находится в долгосрочной аренде 1 382 кв. м., с возможностью последующего выкупа, часть земельного участка находится в собственности 3 030 кв. м.	Здание свободного назначения, земельный участок находится в собственности 4 164 кв. м.	Трехэтажное здание свободного назначения, с пристроенным цехом, земельный участок находится в собственности 2 984 кв. м	Производственное здание, земельный участок находится в долгосрочной аренде, с возможностью последующего выкупа
Состояние / Класс	Неудовлетворительное /	Удовлетворительное /	Удовлетворительное /	Удовлетворительное /	Неудовлетворительно

отделки	Без отделки	Без отделки	отделка	Без отделки	Без отделки
Коммуникации	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены
Цена предложения (продажи), руб.	30 000 000	38 750 000	80 370 000	43 000 000	18 000 000
Источник информации	https://www.avito.ru/magadan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_10888_m_1665872701	https://www.avito.ru/magadan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1548_m_2110761929	https://www.avito.ru/magadan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2780_m_1746017575	https://www.avito.ru/magadan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7174_m_2113813632	https://www.avito.ru/magadan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9452_m_1344359403

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом нежилого здания

Таблица 8.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Цена предложения (Цена сделки), руб.	30 000 000	38 750 000	80 370 000	43 000 000	18 000 000	
Дата предложения к продаже	Май 2021 года	Май 2021 года	Май 2021 года	Июнь 2021 года	Май 2021 года	
Корректировка, %	+0,74%	+0,74%	+0,74%	Нет	+0,74%	
Цена предложения после корректировки, руб.	30 222 000	39 036 750	80 964 738	43 000 000	18 133 200	
Право собственности на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Цена предложения после	30 222 000	39 036 750	80 964 738	43 000 000	18 133 200	

корректировки, руб.						
Условия финансирования	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	
Корректировка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Цена предложения после корректировки, руб.	30 222 000	39 036 750	80 964 738	43 000 000	18 133 200	
Корректировка на торг, %	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	
Цена предложения после корректировки, руб.	26 625 582	34 391 377	71 329 934	37 883 000	15 975 349	
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Аренда (долгосрочная)	Собственность (к расчетам принят земельный участок, находящийся в собственности)	Собственность	Собственность	Аренда (долгосрочная)	
Корректировка, %	+19%	Нет	Нет	Нет	+19%	
Цена предложения после корректировки, руб. (без учета земельного участка)	31 684 443	34 391 377	71 329 934	37 883 000	19 010 665	
Корректировка на земельный участок, руб.	В данном случае не вводится	-1 999 167	-2 778 137	-1 967 875	В данном случае не вводится	
Цена предложения после корректировки, руб. (без учета земельного участка)	31 684 443	32 392 210	68 551 797	35 915 125	19 010 665	

Общая площадь, м						
Цена за 1 кв. м., руб.	29 100	20 925	24 659	50 063	20 113	
Корректировка, %	-4,18%	-0,15%	+6,93%	-8,74%	-5,75%	
Цена предложения после корректировки, руб./кв. м. (без учета земельного участка)	27 884	20 894	26 368	45 688	18 957	
Местоположение	Магаданская область, п. Снежная Долина вблизи от здания расположены база отдыха «Снежный», «Энергетик», «Северный Артек»	Магаданская область, г. Магадан, ул. Транспортная, д. 2	Магаданская область, г. Магадан, ул. Болдырева, д. 5	Магаданская область, г. Магадан, ул. Кольцевая, д. 30	Магаданская область, г. Магадан, ул. Речная, д. 25	Магаданская область, г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская
Корректировка, коэфф.	нет	0,82	0,82	0,82	0,82	
Цена предложения после корректировки, руб./кв. м. (без учета земельного участка)	27 884	17 133	21 622	37 464	15 545	
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка, коэфф.	0,0	0,71	0,71	0,71	0,0	
Цена предложения после корректировки, руб./кв. м. (без	27 884	12 164	15 352	26 599	15 545	

учета земельного участка)						
Корректировка на состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Удовлетворительная отделка	Хорошая отделка	Без отделки	Без отделки
Корректировка, коэфф.	Нет	Нет	0,83	0,70	Нет	
Цена предложения после корректировки, руб./кв. м. (без учета земельного участка)	27 884	12 164	12 742	18 619	15 545	
Коммуникации	Электроосвещение, канализация, отопление	Электроосвещение, канализация, отопление	Электроосвещение, канализация, отопление	Электроосвещение, канализация, отопление	Электроосвещение, канализация, отопление	Электроосвещение, канализация, отопление
Корректировка	нет	нет	нет	нет	нет	
Цена предложения после корректировки, руб./кв. м. (без учета земельного участка)	27 884	12 164	12 742	18 619	15 545	
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются в непосредственной близости от объекта оценки
Корректировка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения после корректировки, руб./кв. м. (без учета земельного участка)	27 884	12 164	12 742	18 619	15 545	
Корректировка на наличие дополнительного оборудования	нет	нет	да	да	нет	нет

702

Корректировка, коэфф.	0,0	0,0	0,9	0,9		
Цена предложения после корректировки, руб./кв. м. (без учета земельного участка)	27 884	12 164	11 595	16 943	15 545	
Весовой коэффициент, К, %	20	20	20	20	20	
Средневзвешенная стоимость, $S_{св} = \sum S_k * K$	16 826,20					
Стоимость объекта оценки без земельного участка, $S_{св} * S$, руб.						26 388 529,46
Стоимость объекта оценки без земельного участка с учетом округления, руб.						26 389 000

Обоснование корректировок при расчете земельного участка:

К расчету стоимости земельного участка были подобраны аналоги с разрешенным использованием – промышленного назначения.

Корректировка на условия торга: В достаточно редких случаях, цена сделки и цена предложения, совпадают. Первоначальная цена в большинстве случаев значительно выше реальной стоимости объекта. Для земельного участка, согласно, справочнику оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2», таблица 121 стр. 253, составляет 11,9 %. Ниже приведена таблица, по которой была принята корректировка.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под промышленную застройку	11,9%	11,3% - 12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% - 10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% - 16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6% - 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% - 9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2% - 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1% - 12,6%

Корректировка на дату продажи (предложения к продаже): В данном случае эксперт принял решение внести корректировку для объектов – аналогов № 2, №3 и № 4, поскольку данные объекты-аналоги предложены к продаже в октябре 2020, январе 2021 года и мае 2021 года, когда датой определения стоимости земельного участка – является 08 июня 2021 года. Для определения корректировки, эксперт использовал инфляционный калькулятор (уровень-инфляции.рф), который отражает изменения цен, в определенном отрезке времени. При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность (покупательскую способность) денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени. Ниже представлена информация, которая отражает степень изменения цен за период с октября 2020 по июнь 2021 года, января по июнь 2021 года, а так же с мая по июнь 2021 года.

Инфляция в России. Расчет, таблица, график. Калькулятор. Обратная связь

Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя произвольными периодами.

Начальный месяц:

2020

Октябрь

Конечный месяц:

2021

Июнь

Рассчитать

5.53 %

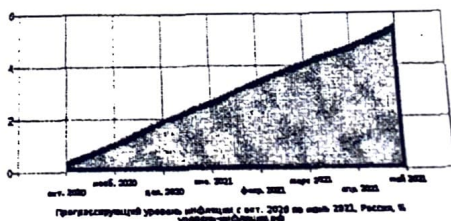


График инфляции с окт. 2020 по июнь 2021, Россия, %

*-<https://xn---ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--plai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%>

100%BD%D1%8B%D0%B5-

100%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%

100%D1%80%D1%8B



Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:

2021

Январь

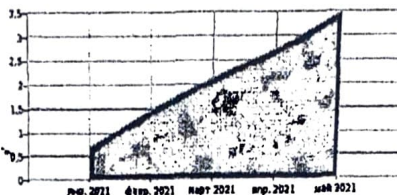
Конечный месяц:

2021

Июнь

Рассчитать

3.48 %

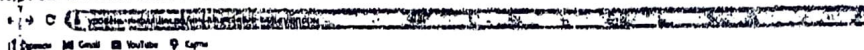


Полученный уровень инфляции с янв. 2021 по июнь 2021, Россия, %
уровень инфляции 3.48

https://xn---ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--

plai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%
D0%BD%D1%8B%D0%B5-

%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%
BE%D1%80%D1%8B



Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:

2021

Май

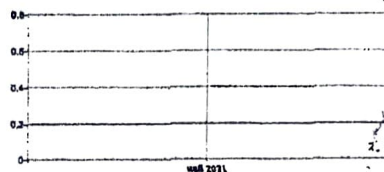
Конечный месяц:

2021

Июнь

Рассчитать

0.74 %



Полученный уровень инфляции с май 2021 по июнь 2021, Россия, %
уровень инфляции 0.74

https://xn---ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--

plai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%
D0%BD%D1%8B%D0%B5-

%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%
BE%D1%80%D1%8B

Таким образом для объекта-аналога № 2 принимается корректировка в размере +5,53%, объекта-аналога № 3 принимается корректировка в размере +3,48%, а для объекта-аналога № 4 принимается корректировка в размере +0,74%.

• Корректировка на площадь объекта оценки: Данная корректировка рассчитана по формуле: $I\% = ((S_o/S_{an})^n - 1) * 100\%$, где S_o – площадь объекта оценки; S_{an} – площадь объекта-аналога.

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$$

где n – коэффициент торможения;

$C1, C2$ – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

$P1, P2$ – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Промышленная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Для объекта аналога № 1 корректировка составит: $((871/1200)^{-0,03516} - 1) * 100 = +1,13\%$

Для объекта аналога № 2 корректировка составит: $((871/1600)^{-0,03516} - 1) * 100 = +2,16\%$

Для объекта аналога № 3 корректировка составит: $((871/1000)^{-0,03516} - 1) * 100 = +0,49\%$

Для объекта аналога № 4 корректировка составит: $((871/1462)^{-0,03516} - 1) * 100 = +1,84\%$

Корректировка на инженерные коммуникации: Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в границах населенного пункта, в связи с чем, имеется возможность подключения ко всем инженерным сетям обеспечения. В данном случае корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение объекта оценки: Согласно, справочнику оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 1», таблица 189 стр. 66 можно определить следующую зависимость стоимости земельного участка от статуса населенного пункта:

Значения территориальных коэффициентов, утвержденные по городам России и границы доверительных интервалов

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83 0,87
Спальные, микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76 0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73 0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69 0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76 0,84

В соответствии с выше представленной таблицей эксперт принял следующее:

124

Объект оценки, как и объект-аналога № 2, по мнению эксперта расположены на окраине (значительно удалены от центра) города. В связи с этим, к объекту оценки и объекту-аналогу № 2, для расчета принимается значение коэффициента равное 0,74 (окраины городов, промзоны)

Для объектов аналогов № 1, № 3 и № 4 для расчета принимается значение коэффициента равное 1,00 (культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)), поскольку, по мнению эксперта, данные объекты-аналоги приближены к центру города.

Следовательно, для объектов-аналогов № 1, № 3 и № 4 принимается корректировка равная $0,74/1,00 = 0,74$ коэффициент или -26%. К объекту-аналогу № 2, в данном случае, корректировка не вводится.

Корректировка на близость к крупной автодороге (автомагистрали): Согласно, справочнику оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 1», таблица 86 стр. 219 можно определить следующую зависимость стоимости земельного участка от близости к крупной автодороге:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	1,25	1,22	1,27
Отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог			
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	1,31	1,28	1,34
Отношения удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог			

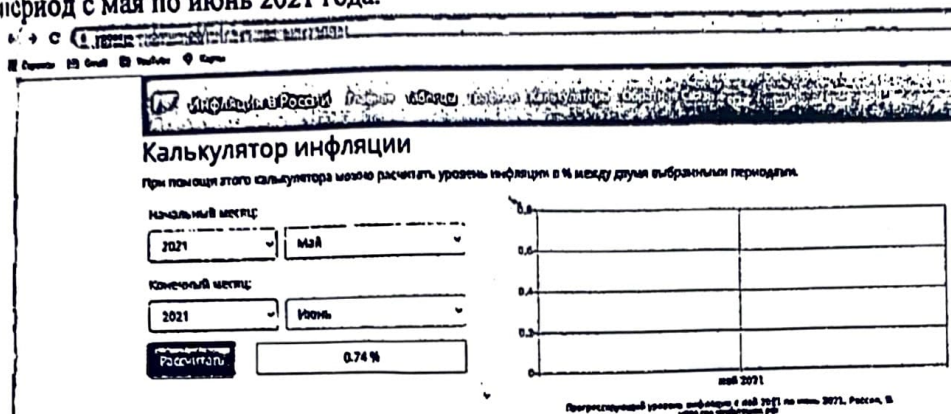
По мнению эксперта, объекты-аналоги № 1, №3 и №4 расположены в непосредственной близости от курных автодорог, нежели объект-аналог № 2 и объект оценки. Следовательно, для объектов-аналогов № 1, № 3 и № 4 принимается корректировка равная $1,00/1,25 = 0,80$ коэффициент или -20%. К объекту-аналогу № 2, в данном случае, корректировка не вводится.

Обоснование корректировок при расчете нежилого здания:

Об НДС - Международные стандарты оценки гласят: «Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов» (Международные стандарты оценки 2007: Восьмое издание, - М.: Российское общество оценщиков, 2008 – 422 с., МПО-1, п. 3.3, Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков / Правление Российского общества оценщиков. – М., 2005.) В данном заключении, при интервьюировании продавцов, выяснилось, что в цены объектов-аналогов НДС не включен.

Корректировка на дату продажи (предложения к продаже): В данном случае эксперт принял решение внести корректировку для объектов – аналогов №1, № 2, №3 и № 5, поскольку данные объекты-аналоги предложены к продаже в мае 2021 года, когда датой определения

стоимости нежилого здания – является 08 июня 2021 года. Для определения корректировки, эксперт использовал инфляционный калькулятор (уровень-инфляции.рф), который отражает изменения цен, в определённом отрезке времени. При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность (покупательскую способность) денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени. Ниже представлена информация, которая отражает степень изменения цен за период с мая по июнь 2021 года.



*-https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--

plai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B

Таким образом для объектов – аналогов №1, № 2, №3 и № 5 принимается корректировка в размере +0,74%.

Корректировка на права (к нежилому зданию): Данная корректировка вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит.

Поправка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период. В данном случае все объекты-аналоги (здания) находятся в собственности. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия торга: В достаточно редких случаях цена сделки и цена предложения совпадают. Первоначальная цена в большинстве случаев значительно выше реальной стоимости объекта.

Для нежилого здания, согласно, справочнику оценщика недвижимости-2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», таблица 189 стр. 320, для Дальневосточных регионов составляет 11,9 %.

Ниже приведена таблица, по которой была принята корректировка.

**Значения скидок на торговлю конкретными торговыми
группами интервалов**

Таблица 589

Скидки на цены предложений на активном рынке				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,8%	13,5%
2	Санкт-Петербург	11,2%	8,1%	14,2%
3	города с населением более 1 млн. чел. (Москва, Санкт-Петербург)	11,2%	8,1%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	7,6%	13,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	8,3%	14,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,2%	8,1%	14,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,1%	14,2%
8	Курортные регионы	11,2%	8,1%	14,2%
9	Дальневосточные регионы	11,2%	8,1%	14,2%

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок: Согласно справочнику оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2», таблица 14 стр. 77 можно определить следующую зависимость стоимости земельного участка от передаваемых имущественных прав:

Матрица коэффициентов

Таблица 14

Цели земельной застройки	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,19	1,33
долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
краткосрочная аренда	0,76	0,82	1,00

По мнению эксперта, к объектам-аналогам № 1 и №5 необходимо внести корректировку в размере 1,19 коэффициент или +19%, поскольку у данных объектов-аналогов земельные участки, на которых расположены здания, предложенные к продаже, находятся в долгосрочной аренде (данная информация принята из интервьюирования продавцов, путем телефонных переговоров). Следовательно, для объектов-аналогов № 1 и № 5 принимается корректировка равная 1,19 коэффициент или +19%. К остальным объектам-аналогам корректировки не применяются, в виду того, что земельные участки, на которых расположены здания, предложенные к продаже, находятся в собственности. У объекта - аналога № 2 имеется возможность расширения права собственности на земельный участок, путем выкупа части земельного участка, находящегося в настоящее время в долгосрочной аренде (на котором не расположено здание, предложенное к продаже), но при интервьюировании продавца, путем телефонных переговоров, эксперт выяснил, что здание предложенное к продаже расположено на земельном участке общей площадью 3030 кв. м., который находится в собственности, в дальнейшем к расчетам будет принята именно эта площадь земельного участка, а внесение корректировки на передаваемые права в части земельного участка, находящегося в долгосрочной аренде эксперт счел верным не применять, поскольку необходимости выкупа данного земельного участка нет.

Корректировка на земельный участок: В данном расчете эксперт принял решение вычесть из стоимости зданий, предложенных к продаже, стоимость земельных участков,

15

находящихся в собственности и включенных в предложенную стоимость. Корректировка определялась стоимостью земельных участков в составе объектов-аналогов. Стоимость 1 кв. м. земельного участка объекта оценки рассчитанная в таблице № 6 составляет 624 рубля/кв. м. Ввиду отличия земельного участка объекта оценки от объектов-аналогов по таким характеристикам как площадь, требуется внести соответствующие корректировки. Расчет данных корректировок представлен ниже в таблице.

Объект сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка, кв. м.	871	3030	4164	2984
Корректировка на площадь земельного участка, %		+4,48%	+5,65%	+4,43%
Цена за 1 кв.м. объекта оценки, руб.	631,5			
Цена за 1 кв.м. после корректировки, руб.		659,7912	667,1798	659,4755
Стоимость земельного участка объектов -аналогов, руб.		659,7912*3030 = 1 999 167	667,1798*4164 = 2 778 137	659,4755*2984 = 1 967 875

Таким образом, для объекта-аналога № 2 применяется корректировка на земельный участок в размере -1 999 167 руб., для объекта-аналога № 3 применяется корректировка на земельный участок в размере -2 778 137руб., для объекта-аналога № 4 применяется корректировка на земельный участок в размере -1 967 875руб.

• Корректировка на площадь объекта оценки: Корректировка на масштаб (площадь) объекта оценки рассчитывался по следующей формуле:

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{площадь}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^{\alpha}$$

где:

$S_{\text{об}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
 $S_{\text{ан}}$ – площадь объекта аналога, кв. м.
 α – коэффициент торможения

Согласно, справочнику оценщика недвижимости-2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», таблица 70 стр. 174, для городов с численностью населения менее 1 млн. чел. применяется коэффициент торможения равный -0,117.

Следовательно:

Корректировка для 1 аналога = $(1568,3/1088,8)^{-0,117} = 0,9582 = -4,18\%$

Корректировка для 2 аналога = $(1568,3/1548)^{-0,117} = 0,9985 = -0,15\%$

Корректировка для 3 аналога = $(1568,3/2780)^{-0,117} = 1,0693 = +6,93\%$

Корректировка для 4 аналога = $(1568,3/717,4)^{-0,117} = 0,9126 = -8,74\%$

Корректировка для 5 аналога = $(1568,3/945,2)^{-0,117} = 0,9425 = -5,75\%$

Ниже приведена таблица № 70 из справочника оценщика недвижимости-2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

**Коэффициенты корректировки (показатели степени
функции) для расчета корректировки по общему
плану по различным категориям городов**

Таблица 70

Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Москва	±0,151	±0,147
2. Санкт-Петербург	±0,089	±0,092
3. 1. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	±0,173	±0,178
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	±0,117	±0,121
5. Усредненные данные по городам России	±0,122	±0,126
Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Москва	±0,151	±0,163
2. Санкт-Петербург	±0,089	±0,101
3. 1. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	±0,173	±0,185
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	±0,117	±0,129
5. Усредненные данные по городам России	±0,122	±0,134

Корректировка на местоположение объекта оценки: Согласно справочнику оценщика недвижимости-2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», таблица 8 стр. 79 можно определять следующую зависимость стоимости объектов недвижимости в зависимости от местоположения:

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей близости областного центра	0,83	0,82
Районные центры с развитой промышленностью	0,74	0,72
Районные центры с сельскохозяйственными районами	0,62	0,60
Прочие населенные пункты	0,51	0,49

В соответствии с выше представленной таблицей эксперт принял следующее:

Объект оценки, как и объект-аналог № 1, по мнению эксперта, расположены на окраине (значительно удалены от города) города. В связи с этим, к объекту оценки и объекту-аналогу № 1, для расчета принимается минимальное значение диапазона равное 0,82.

Для объектов аналогов № 2, № 3, № 4 и № 5 для расчета принимается значение коэффициента равное 1,00, поскольку, по мнению эксперта, данные объекты-аналоги расположены непосредственно в областном центре.

Следовательно, для объектов-аналогов № 2, № 3, № 4 и № 5 принимается корректировка равная $0,82/1,00 = 0,82$ коэффициент или -18%. К объекту-аналогу № 1, в данном случае, корректировка не вводится.

Корректировка на физическое состояние объекта оценки: Согласно справочнику оценщика недвижимости-2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», таблица 140 стр. 247 можно определить следующую зависимость стоимости объектов недвижимости в зависимости от их физического состояния:

Матрица коэффициентов

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	0,29	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

В соответствии с выше представленной таблицей эксперт принял следующее:

Объект оценки, как и объекты-аналоги № 1 и № 5, по мнению эксперта, имеют неудовлетворительное физическое состояние. В связи с этим, к объекту оценки и объектам-аналогам № 1 и № 5, корректировка на физическое состояние не применяется.

Для объектов аналогов № 2, № 3 и № 4 для расчета принимается значение корректировки равное 0,71 поскольку, по мнению эксперта, данные объекты-аналоги находятся в удовлетворительном физическом состоянии.

Следовательно, для объектов-аналогов № 2, № 3 и № 4 принимается корректировка равная 0,71 коэффициент или -29%. К объектам-аналогам № 1 и № 5, в данном случае, корректировка не применяется.

Корректировка на состояние отделки: Согласно, справочнику оценщика недвижимости-2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», таблица 150 и 151, стр. 260 и стр. 261 можно определить следующую зависимость стоимости объектов недвижимости в зависимости от состояния отделки:

Значения коэффициентов и границы интервалов в отдельных категориях городов

Таблица 150				
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,18	1,10	1,22
2	Санкт-Петербург	1,14	1,10	1,19
3	города с численностью более 1 млн. чел. (в том числе Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,13	1,21
4	города с населением 500-1000 тысяч чел. и уровнем доходов выше среднего	1,16	1,12	1,20
5	города с населением 500-1000 тысяч чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,16	1,14	1,21
6	города с населением до 500 тысяч чел. и уровнем доходов выше среднего	1,19	1,14	1,23
7	города с населением до 500 тысяч чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,19	1,14	1,22
8	курортно-рекреационные районы	1,18	1,13	1,22
9	дальневосточный регион	1,18	1,13	1,22

Значения коэффициентов и границы интервалов в отдельных категориях городов

Таблица 151				
Отношение цены объекта без отделки либо требующего значной отделки к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,88
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78	0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (в том числе Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,77	0,87
4	города с населением 500-1000 тысяч чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,88
5	города с населением 500-1000 тысяч чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,77	0,87
6	города с населением до 500 тысяч чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,88
7	города с населением до 500 тысяч чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,77	0,87
8	курортно-рекреационные районы	0,83	0,77	0,88
9	дальневосточный регион	0,83	0,77	0,88

По мнению эксперта, объект оценки, как и объекты – аналоги № 1, № 2 и № 5 не имеют отделки (данные по отделке объектов-аналогов были приняты исходя из интервьюирования продавцов путем телефонных разговоров). Объект-аналог № 3, имеет, по мнению эксперта, удовлетворительную отделку, для данного объекта-аналога, согласно таблице 151, применяется корректировка в размере 0,83 коэффициент или -17%. Объект-аналог № 4, по мнению эксперта, имеет, хорошую отделку (данные по отделке объектов-аналогов были приняты исходя из интервьюирования продавцов путем телефонных разговоров), для данного объекта-аналога, согласно таблице 150, применяется корректировка в размере 0,70 коэффициент или -30%. (Данная корректировка рассчитывалась следующим образом $0,83/1,18 = 0,70$)

158
Следовательно, для объекта-аналога № 3 принимается корректировка равная 0,83 коэффициент или -17%. К объекту-аналогу № 4, в данном случае, принимается корректировка равная 0,70 коэффициент или -30%.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникации: Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют доступ к коммуникациям. Корректировка не вводится.

Корректировка на наличие подъездных путей: У всех объектов – аналогов, как и у объекта оценки имеются в непосредственной близости. Корректировка не вводится.

Корректировка на наличие дополнительного оборудования: Согласно, справочнику оценщика недвижимости-2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», таблица 112, стр. 223 можно определить следующую зависимость стоимости объектов недвижимости в зависимости от наличия дополнительного оборудования:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112.

Отношение удельной цены объекта, не оборудованного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, оборудованного ГПМ				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,88	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,93
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,93
8	Курортные регионы			
9	Дальневосточные регионы	0,91	0,87	0,95

В данном случае, при расчете корректировки на наличие дополнительного оборудования, эксперт, посчитав приемлемым, применить значения корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ (грузоподъемных механизмов). По мнению эксперта, данные корректирующие коэффициенты отражают изменения цен на объекты, которые оборудованы какими-либо оборудованием. Корректировка на наличие оборудования, применяется для аналога № 3 и № 4, поскольку, согласно интервьюирования продавцов, в данных объектах – аналогах, имеется дополнительное оборудование. Следовательно, для объекта-аналога № 3 и № 4 принимается корректировка равная 0,91 коэффициент или -9%.

Вывод:

Применение метода средневзвешенной требует наличия весов для взвешивания полученных значений. Значение весов выражаются в процентах и в сумме составляют 100%. Скорректированные значения стоимостей S_k умножаются на весовой коэффициент, после чего полученные значения суммируются. Это и есть искомое значение стоимости. По мнению оценщика, все объекты аналогии схожи с объектом оценки, поэтому для них устанавливается вес, а именно 20% соответственно.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, руб.
1.	Двухэтажное нежилое здание столовой № 53 общей площадью 1568,3 кв. м., кадастровый номер 49:09:000000:2475, по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская	26 389 000
2.	Земельный участок под зданием столовой № 53, кадастровый номер 49:09:032201:5, площадью 871 кв. м., по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская	550 000

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает имущество (оборудование) в ожидании получения будущих выгод (дохода) от ее владения. Иными словами, стоимость объекта оценки может быть определена как текущая стоимость будущих доходов протекающих из фактора владения данным имуществом.

Доходы от владения собственностью поступают в виде:

- текущих и будущих платежей (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- налоговых сбережений от продажи, обмена, дарения в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

В рамках доходного подхода стоимость имущества может быть определена:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования будущих денежных потоков.

1) Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется в том случае, когда получение дохода является постоянным (носит стабильный характер) в течение определенного периода времени при отсутствии необходимости вложения средств.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму (ставку капитализации).

Коэффициент капитализации представляет собой ставку, по которой доходы переводятся в стоимость. Коэффициент капитализации может быть рассчитан на основе ставки дисконта (вычитанием из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока). При отсутствии роста денежного потока коэффициент капитализации равен ставке дисконта.

Преобразование дохода в стоимость осуществляется в соответствии с формулой:

$$\text{Стоимость} = \text{Годовой доход} : \text{Ставка капитализации}$$

2) Метод дисконтирования денежных потоков

Основным показателем этого метода является чистый денежный поток, рассчитывается как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенный период времени.

Данный метод позволяет учесть несистематические изменения потока доходов и делает его привлекательным в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью цен на готовую продукцию и услуги, и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого имущества.

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Согласно п. 25. ФС № 7 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

На дату проведения оценки, в источниках информации (например avito.ru), эксперту невозможно установить состав арендных платежей за имущество, сдаваемое в аренду. Так же достоверно подтвердить информацию о составе арендных платежей за имущество, сдаваемое в аренду, не представляется возможным. Доходный подход в данном случае не применялся для расчета рыночной стоимости объекта оценки, так как, проанализировав все доступные источники, эксперт пришел к выводу, что объем доступной информации, может оказаться недостаточным для удовлетворения требований п.5 ФСО №3.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Описанными выше различными методами в рамках затратного, доходного подходов и метода сравнения продаж Эксперту удалось найти один ориентир рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Экспертом на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем пять приведенных ниже критериев, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Согласование результатов стоимостей

Критерий	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
	Баллы		
Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно действующим в России и мире принципам и стандартам оценки	0	1	0
Качественность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	1	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	0	1	0
Существенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	0	1	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию влияющих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	0	1	0
Итого	0	5	0
Сумма баллов		5	

141

ида	0,00	1,00	0,00
и б объекта в целом, по подходу, руб.	0	26 939 000	0
и б объекта в целом, руб.		26 939 000	

Вывод по поставленному вопросу:

Рыночная стоимость объекта недвижимости:
 - земельного участка под зданием столовой № 53, кадастровый номер 49:09:032201:5, площадью 871 кв. м., по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская, по состоянию на 08.06.2021 года с учетом округления составляет:

550 000 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта недвижимости:
 - двухэтажного нежилого здания столовой № 53 общей площадью 1568,3 кв. м., кадастровый номер 49:09:000000:2475, по адресу: г. Магадан, п. Снежная Долина, ул. Пионерская, по состоянию на 08.06.2021 года с учетом округления составляет:

26 389 000 (Двадцать шесть миллионов триста восемьдесят девять тысяч) рублей.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, изложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в заключении

Эксперт



Харламова И.А.