

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Об провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися разли и оцениваемым Объектом.

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам О объектами-аналогами приведена в таблице ниже:

Сравнительная характеристика Объектов оценки и Объектов-ана.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3	Московская область, Домодедово, Южное Домодедово мкр	Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 195	Московская область, Климовск, ул. Симферопольская	Московская область, Раменский район, д. Островцы
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленнос ти	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	для эксплуатации культурно-развлекательного центра	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственности
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	газ, электричество, водоснабжение	по границе участка	электричество
Площадь, кв.м.	7249	2800	6000	9900	2800

Источник: составлено ООО «Экономико-п

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на площадь земельного участка;
- на местоположение;
- на вид имущественных прав;
- на вид разрешенного использования;
- на наличие/отсутствие коммуникаций.

Корректировка на «цену предложения» (на уторгование)

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в пр договоров купли-продажи земель, Оценщиком были проведены консультации представителями агентств недвижимости. Кроме этого, для определения величин уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, опис ситуацию на рынке купли-продажи земли. Для определения скидки на торг Оц данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2:

Таблица № 28

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (13)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

К расчетам принято среднее значение скидки на торг при продаже земельных участков в Московской области, и в итоге корректировка на уторгование составляет 13,5%.

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из ценообразующих факторов. Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

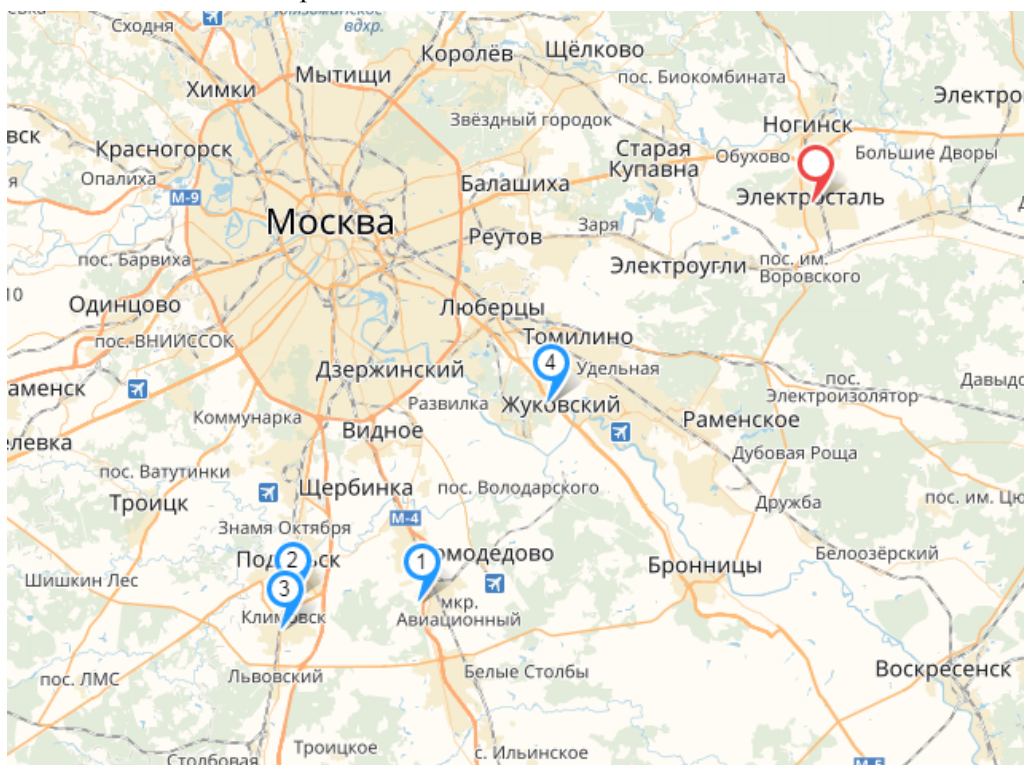


Рисунок № 6. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки (Объект оценки – красная метка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в юго-восточной части Московской области, на расстоянии от 16 до 40 км от МКАД.

Все выбранные объекты-аналоги и объект оценки обладают сопоставимой транспортной доступностью и инфраструктурой, расположены вблизи основных автомагистралей и транспортно-пересадочных узлов.

По мнению Оценщика, местоположение объекта оценки и всех объектов-аналогов является сопоставимым, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на общую площадь вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на площадь земельного участка проводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.177, табл.53): корректировки на площадь для земельных участков под офисно-торговую застройку, представленных в следующей таблице:

Таблица № 29

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г.

В соответствии с представленной таблицей, площади оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов № 3 и 4 входят в один диапазон площадей (от 0,5 до 1га) и, таким образом, необходимости в проведении корректировки на площадь для данных объектов-аналогов нет. Площадь объекта-аналога № 2 входит в интервал площади от 0,1 до 0,5 га– корректировка составит 0,92; объект-аналог № 1 входит в интервал площади от 1 до 3 га – корректировка составит 1,10.

Корректировка на вид имущественных прав

Оцениваемый земельный участок находится в собственности, как и объекты-аналоги №1, 2, 4. Объект-аналог №3 находится в долгосрочной аренде. Таким образом, требуется введение корректировки на вид имущественного права на землю для объекта-аналога №3.

Данная корректировка проводится на основании данных, данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.144, табл.41):

Таблица № 30

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г.

Таким образом, корректировка на передаваемые права для объекта-аналога №3 составит: $1/0,86=1,16$.

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, относится к категории земель населенных пунктов.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования: для эксплуатации культурно-развлекательного центра. Все объекты-аналоги имеют назначение: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А., оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги относятся к одной группе по назначению: земельные участки под офисно-торговую застройку.

Соответственно, необходимость в проведении корректировки на категорию земельного участка и вид разрешенного использования отсутствует.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Оцениваемый земельный участок рассматривается в рамках данного отчета как условно свободный и с коммуникациями по границе участка.

У объектов-аналогов №1 и 3 коммуникации не заведены и располагаются по границе земельных участков, так же как и у объекта оценки. Выбранный объект-аналог № 4 обладает заведенными на участок коммуникациями –электроснабжением, а объект-аналог № 2 обладает заведенными газом, электроэнергией и водоснабжением.

Таким образом, необходимо провести корректировку на наличие коммуникаций для объектов-аналогов № 2 и 4.

Данная корректировка проводится на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.216, табл.62):

Таблица № 31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,08	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г.

Корректировка на наличие коммуникаций для объектов-аналогов №2 и 4 будет соответствовать обратной величине коэффициента на отсутствие коммуникаций в соответствии с представленной таблицей. Для расчета использовались средние значения коэффициента.

Таким образом, корректировка на отсутствие электроснабжения для объекта-аналога № 4 составит 0,86 (1/1,16). Для объекта-аналога № 2 общая корректировка на наличие коммуникаций составляет 0,65 (1/1,16 * 1/1,15 * 1/1,16).

Расчет рыночной стоимости 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, в рамках сравнительного подхода, представлен в следующей таблице:

Таблица № 32

Расчёт рыночной стоимости 2/100 доли в праве собственности на земельный участок

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская область, Домодедово, Южное Домодедово мкр	Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 195	Московская область, Климовск, ул. Симферопольская	Московская область, Раменский район, д. Островцы
Стоимость 1 кв.м., руб.	6 415	10 000	5 833	7 273
Корректировка на уторгование, %	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	5549	8650	5 046	6291
Вид права	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Корректировка на передаваемые права, коэфф-нт	1,00	1,00	1,16	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	5549	8650	5853	6291
Площадь, кв.м.	2800	6000	9900	2800
Корректировка на площадь, коэфф-нт	1,10	0,92	1,00	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	6104	7958	5853	6291
Наличие коммуникаций	по границе участка	газ, электричество, водоснабжение	по границе участка	электричество
Корректировка на наличие коммуникаций, коэфф-нт	1,00	0,65	1,00	0,86
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	6104	5173	5853	5410
Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб.	5635			
Общая площадь земельного участка, кв.м.	7249			
Площадь 2/100 доли в праве собственности на земельный участок, кв.м.	144,98			
Рыночная стоимость 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, руб.	816 963			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки за 1 кв.м без НДС¹³:

5 635 рублей**(Пять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей.**

Рыночная стоимость 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки с учетом округления и без НДС¹⁴:

817 000 рублей**(Восемьсот семнадцать тысяч) рублей.**

¹³Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

¹⁴Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 137,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 137,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44.

Ограничение прав на нежилое помещение в виде аренды установлено на основании Договора аренды нежилого помещения от 17.05.2017г. №ДАЭ-17/1, зарегистрированного 31.05.2017г. №50:46:0000000:11008-50/046/2017-1. В результате проведенного анализа арендных ставок на рынке аренды коммерческих помещений г.Электросталь, Оценщик пришел к выводу, что ставка аренды, установленная в соответствии условиям указанного договора, соответствует рыночному уровню. В связи с этим, при определении рыночной стоимости нежилого помещения, было принято решение не учитывать указанное ограничение (обременение) прав.

По состоянию на дату оценки, в оцениваемом нежилом помещении действующий арендатор осуществляет ремонтные работы, связанные с переоборудованием помещения для осуществления арендатором своей разрешенной деятельности. Данные ремонтные работы осуществляются арендатором за свой счет, арендная плата вносится своевременно и в полном объеме, в соответствии с заключенным договором. По информации Заказчика, помещения передавались арендатору в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать их по целевому назначению. Исходя из полученной информации, при определении рыночной стоимости нежилого помещения оценщик основывался на предположении о состоянии помещений в удовлетворительном (рабочем) состоянии, не требующем проведения ремонта.

В процессе сбора исходной информации были найдены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Помещения пригодны к использованию по функциональному назначению.

Поскольку в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования, наиболее эффективным вариантом использования объекта было принято использование объекта в текущем состоянии под торговую деятельность, в качестве аналогов были выбраны нежилые встроенно-пристроенные помещения торгового назначения.

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений).
2. Функциональное назначение (торговое).
3. Конструктивное сходство (встроено-пристроенные помещения).
4. Местоположение (Московская область, г.Электросталь и ближайшие районы).
5. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации).
6. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов были выбраны нежилые помещения торгового назначения, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у объекта оценки и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже: