

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Факультет
экономики и управления

Кафедра
«Экономика и финансы»

Направление подготовки

38.03.01 «Экономика»

Профиль

«Финансы и кредит»

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему:

Обоснование кадастровой стоимости недвижимости

для целей налогообложения

Автор - студент группы

Кукольникова Диана Дмитриевна

(подпись, дата)

(ФИО полностью)

Руководитель

А.В. Понукалин

(подпись, дата)

(фамилия, инициалы)

Нормоконтролер

С.А. Цонев

(подпись, дата)

(фамилия, инициалы)

Работа допущена к защите (протокол заседания кафедры от _____ № _____)

Заведующий кафедрой

В.И.Будина

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Работа защищена с оценкой _____ (протокол ГЭК от _____ № _____)

Секретарь ГЭК

Т.В.Кузнецова

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Пенза, 2017

Содержание

Введение	3
1 Особенности оценки недвижимости для целей налогообложения	5
1.1 Понятие и виды стоимости объектов недвижимости	5
1.2 Кадастровая стоимость и методы ее определения	15
1.3 Трансформирование налогообложения недвижимого имущества	22
2 Обоснование кадастровой стоимости объекта оценки на основе классических подходов и методов	29
2.1 Описание объекта оценки	29
2.2 Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости	33
2.3. Согласование результатов оценки и определение кадастровой стоимости недвижимого имущества	52
Заключение	57
Список использованных источников	59
Приложения	62

Введение

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

По мере развития рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различных категорий земель в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения эффективности использования земель.

Государственная кадастровая оценка земель, заключающаяся в получении и актуализации сведений о кадастровой стоимости земельных участков, проводится для целей налогообложения - для определения размера подлежащего уплате земельного налога, базой для которого является кадастровая стоимость земельного участка.

Кроме того, кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок (в том

числе находящийся в государственной или муниципальной собственности), при его купле или продаже, использовании в качестве залога, осуществлении вноса в уставной капитал, для других целей.

В данной выпускной квалификационной работе определяется кадастровая стоимость земли для целей налогообложения.

Цель работы – обоснование кадастровой стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Исследовать теоретическую основу оценки кадастровой стоимости недвижимости.
2. Дать характеристику объекту оценки и его окружению.
3. Обосновать стоимость объекта оценки на основе трех общепринятых подходов.
4. Анализ налоговой нагрузки при корректировке кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Объект исследования – однокомнатная квартира в многоквартирном жилом доме.

Предмет исследования – процедура определения кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы. В первой главе рассматриваются теоретические основы оценки недвижимости, во второй главе осуществлено описание объекта оценки и рассчитан налог .

1 Основные понятия и определения экономики недвижимости

1.1 Понятие и виды стоимости объектов недвижимости.

В рыночной экономике понятие "стоимость" - это отражение цены, за которую владелец хочет продать свое имущество (активы), а также цены, которую покупатель согласен заплатить за него.

Собственник недвижимости может не занимать приобретенное здание лично, а получать доход в форме арендной платы. Эти денежные поступления являются доходом на инвестированный капитал, вложенный владельцем для приобретения здания. В этом случае ценность недвижимости напрямую не связана с расходами по его строительству, а определяется доходом в денежном выражении, который может приносить данная недвижимость, отсюда следует, что стоимость недвижимости соотносится как со стоимостью строительства, так и с предлагаемой доходностью.

«Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

В советском гражданском праве (ГК РСФСР – ст.21, 1922 г.) было установлено, что в связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено.

В процессе проведения экономических реформ в России вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое. С 1994 г., согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [1].

Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью» [18].

Таблица 1- Виды недвижимого имущества

№ п/п	Отдельные объекты	Сложные объекты
1	Земельные участки	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: - земельные участки; - здания и сооружения; - инвентарь и оборудование; - сырье и продукцию; - требования и долги; - права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; - нематериальные активы; - информацию; - другие исключительные права
2	Участки недр	
3	Обособленные водные объекты	
4	Все, что прочно связано с землей, в том числе: - леса; - многолетние насаждения; - здания; - сооружения	
5	Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: - воздушные и морские суда; - суда внутреннего плавания; - космические объекты. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Классифицировать рынок недвижимости можно по различным параметрам.

По географическому фактору: каждый регион и район может представлять собой отдельный рынок. Даже в различных районах отдельного города могут существовать различные рыночные условия.

По использованию: рынки жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения.

По стоимости: рынки дорогой недвижимости ; массовый рынок относительно недорогой недвижимости.

По инвестиционной мотивации: рынок приносящей доход недвижимости; рынок недвижимости с потенциалом прироста стоимости; налоговое укрытие.

По типу прав собственности: неограниченные права собственности; сервитут (право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица); право на недра; право на аренду; право на участие в кондоминиумах (правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности) право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право пожизненного владения; другие виды прав.

Недвижимое имущество может быть делимым и неделимым.

Делимым является имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая его доля после раздела представляет целую недвижимую вещь. При этом в установленных законом случаях делимая недвижимость может быть признана неделимой (фермерские хозяйства в ряде стран).

Недвижимое имущество может иметь неотделимые части, которые называют существенными (не могут быть отделены от недвижимой вещи без причинения ей несоразмерного ущерба – например, лифт и лифтовое оборудование жилого дома).

С недвижимыми вещами могут быть связаны движимые вещи, называемые принадлежностями. Принадлежностью является такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и связана с ней общим назначением.

Недвижимая вещь может иметь различные обременения – условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, устанавливаемых на основе договора или закона.

право оперативного управления; право пожизненного владения; другие виды прав.

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдачи объектов недвижимости в траст, в аренду, в наем и т.д.

Купля-продажа объектов недвижимости - это не просто купля-продажа товара народного потребления, а движение капитала, то есть стоимости, приносящей доход.

В условиях рыночной экономики наиболее распространенным видом стоимости объектов недвижимости является рыночная стоимость.

Рыночная стоимость имущества- это цена, с которой согласны желающий продать (продавец) и желающий купить (покупатель), не подверженные никакому давлению и хорошо осведомленные о всех фактах, имеющих отношение к покупке. Необходимо иметь в виду, что при определении рыночной стоимости имущества речь идет не о конкретном продавце и покупателе, а рассматривается гипотетическая типичная сделка купли и продажи, исходя из спроса и предложения на конкретном рынке в конкретное время, т.е. оценка имеет временную и пространственную определенность.

Рыночную стоимость недвижимости иначе называют стоимостью при обмене в отличие от стоимости в использовании (или потребительской стоимости), которая отражает ценность объекта для конкретного собственника.

Рыночная стоимость является справедливой, свободной от желаний отдельных участников рынка недвижимости и отражает реальные экономические условия, складывающиеся на этом рынке. Если нет покупателя на недвижимость, независимо от затрат на строительство, текущая рыночная стоимость данного объекта равна нулю.

Если говорить о термине "рыночная стоимость предприятия" в том смысле, который заложен в вышеприведенном определении, то можно констатировать, что он носит лишь теоретическое значение, поскольку рынок предприятий в России отсутствует и в ближайшие годы не может быть сформирован из-за отсутствия необходимых предпосылок (отсутствуют потенциальные продавцы, если не считать государства, и покупатели-инвесторы, желающие вкладывать средства в производство. Поэтому говорить о рыночной стоимости предприятий в России по мнению ряда специалистов оценщиков преждевременно.

Из определения рыночной стоимости следует, что необходимыми предпосылками ее являются рациональное поведение продавца и покупателя, отсутствие незаконного воздействия, а также типичные условия финансирования.

Если условия сделок с недвижимостью отличаются от типичных рыночных, например, по условиям финансирования, то для определения рыночной стоимости необходимо ввести поправку на эти условия. Причем значения этих поправок не могут иметь чисто механический характер, а должны отражать реакцию рынка на эти условия сделок. В зависимости от опыта и осведомленности оценщика эти поправки могут иметь различные значения.

Типичной ошибкой является сопоставление рыночной цены с издержками или затратами на строительство объекта. Только в редких случаях, а именно тогда, когда новое здание или сооружение будет соответствовать наилучшему и наиболее эффективному использованию земельного участка, издержки и рыночная стоимость земельного участка будут совпадать. Во всех остальных случаях издержки будут больше или меньше рыночной стоимости недвижимости.

Величина цены объекта недвижимости определяется действием субъективных факторов: временем сделки или ограничением времени на совершение сделки у продавца и покупателя, психологией продавца и покупателя, особым интересом покупателя к данному объекту, отсутствием информации о рынке и условиях продажи и пр.

Различают виды стоимости, которые делятся на две большие группы: стоимость использования (субъективная) и стоимость обмена (объективная).

Стоимость использования носит субъективный характер и чаще всего отражает намерения владельца, арендатора и т.п., не связанные с куплей-продажей объекта, сдачей в субаренду и другими подобными действиями. К стоимости использования могут быть отнесены следующие виды стоимости:

- инвестиционная;
- балансовая;
- стоимость для целей налогообложения и т.п.

Стоимость обмена носит объективный характер и служит для проведения операций с недвижимостью на рынке: покупке, продаже, передачи в залог, в том числе под кредиты, сдаче в аренду и другим функциям.

К стоимости обмена относят:

- рыночную;
- ликвидационную;
- страховую;
- арендную и др.

Стоимость в использовании основана на эффективности использования недвижимости в форме дохода, полезности или удобств. Стоимость в использовании будет приближаться к рыночной стоимости по мере увеличения количества покупателей, которые желают и могут приобрести недвижимость для подобных целей.

В отличие от рыночной инвестиционная стоимость представляет собой стоимость капиталовложения для конкретного инвестора, то есть это стоимость для конкретного лица, а не стоимость на рынке. Причинами, по которым инвестиционная стоимость предприятия отличается от рыночной стоимости, являются различия в оценках будущей доходности, в степени риска, в налоговой ситуации, в возможности сочетания данного предприятия с другими предприятиями собственника - инвестора и пр. То есть инвестиционная стоимость - это цена, которую готов заплатить инвестор за лидерство в данном сегменте рынка; она всегда гораздо выше рыночной стоимости.

Важно помнить, что при оценке инвестиционной стоимости в отчете оценщика необходимо, указывать конкретные инвестиционные критерии оценки.

Страховая стоимость представляет собой стоимость воспроизводства или замещения объекта, подверженного определенному риску уничтожения (разрушения).

Стоимость для целей налогообложения представляет собой стоимость имущества, устанавливаемую по правилам, регламентируемым государством. Эта стоимость, как правило, не соответствует рыночной стоимости, особенно в странах с переходной экономикой. Так в РФ законом установлено исчислять налог в зависимости от стоимости имущества, включенного в статьи баланса предприятий и организаций.

Для частных лиц, владельцев недвижимости, например приватизированных квартир налог устанавливается местными органами власти. По мере развития рыночных отношений налог будет исчисляться от рыночной стоимости, как это принято в развитых странах.

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:

- идеологической и законодательной инициативы (концепции развития отдельных видов рынка и программы их реализации);
- инвестора в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;
- профессионального участника при торговле жилищными сертификатами, государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости;
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;
- верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов;
- контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух элементов:

- государственные и муниципальные органы и организации;
- государственные и иные нормативные акты.

В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

- путем прямого вмешательства, т.е. административным способом;
- косвенным воздействием или экономическими методами управления

Существенной характеристикой недвижимости является ее целевое назначение или разрешенное использование.

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций.

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкцию и материалы строений, размеры, местоположение, плодородие почв, улучшения, окружающую среду и другие параметры. Все объекты недвижимости подвергаются воздействию физических, химических, биологических, техногенных и других процессов. В результате постепенно изменяются их потребительские качества и функциональная пригодность, состояние которых учитывается при совершении сделок, владении и пользовании имуществом.

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода. Основные экономические элементы недвижимого имущества - стоимость и цена - первично возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей. За счет налогообложения владельцев недвижимости формируются муниципальные бюджеты и реализуются социальные программы [22].

На юридическом уровне недвижимость подразумевает совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными и разделенными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхности земельных участков, строения на них, воздушное пространство.

В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т.е. свободно распоряжаться своей собственностью. Однако, когда частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права.

Социальная роль недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу [20].

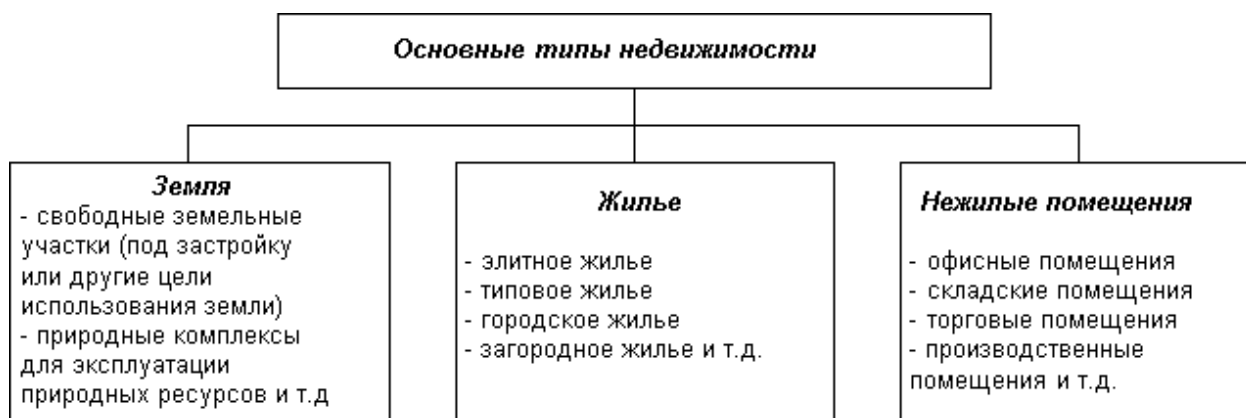


Рисунок 1 - Основные типы недвижимости

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные.

Базовый объект недвижимости – это земля, которая является местом проживания всех людей, основным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующем в производстве всех других товаров.

1.2 Кадастровая стоимость и методы ее определения

По сути, кадастровая стоимость – это рыночная стоимость объекта недвижимости, по мнению государственной кадастровой оценки. Эта оценка касается любых объектов недвижимости, которые есть на рынке, а также ограниченных в обороте или отсутствующих. Сведения вносятся в Государственный кадастр недвижимости.

В процессе государственной оценки кадастровой стоимости недвижимости определяется рыночная стоимость исходя из методов массовой оценки или методами индивидуального подхода, согласно нормами, определенными законодательно.

Индивидуальный расчет применяется в случае, если невозможно оценить объект методом массовой оценки. Но все же, кадастровая стоимость недвижимого объекта и рыночная – совершенно разные.

Стоит учитывать, что кадастровая стоимость все равно меньше, чем реальная рыночная цена. Нужно понимать, что в кадастровую стоимость входит: планировка и расположение объекта; наличие инфраструктуры; престижность района. В оценку кадастровой стоимости квартир и домов не входит ремонт, состояние сантехники, вид из окна и так далее. Чем благоприятнее данные о объекте оценки, тем выше будет стоимость.

Законодательно разработаны разные методы для оценки всех видов недвижимости. Например, для земельных участков каждого целевого назначения разработаны свои методы для ее оценки, приближенной к реальной рыночной стоимости. Также разные методы для расчета стоимости квартир, жилых домов и других объектов недвижимости.

Государственная, или иначе, кадастровая оценка земли, как официальное мероприятие, имеет несколько целей: Создание полной базы используемых земель, унификация системы налогового обложения. Создание четкого представления о распределенных землях, количестве приватизированных участков, возможности выдачи разрешений на строительство. Наличие такой

величины, как кадастровая стоимость, позволит владельцам земельных наделов иметь представление о реальной цене своего участка, что немаловажно при совершении сделок с ней, а также при получении стоимости налогообложения. Кадастровая оценка должна проводиться раз в пять лет. Определенная государственная цена земли остается постоянной до следующей оценки, причем величина эта является публичной и может быть доступной на сайте Росреестра, либо при личном посещении офиса. При этом, в идеале, каждый желающий может узнать стоимость любого участка земли.

Однако стоимость, равно как и другие кадастровые данные участка могут быть изменены и до истечения официально установленного срока в ряде случаев: изменились границы участка; сам участок решением административных органов перемещен в иную категорию земель; изменение участка в результате природных явлений (обвалов, наводнений и т.д.); в документах, относящихся к участку, обнаружилась ошибка; обвал цен на землю; собственник земли обратился в государственные органы с заявлением о пересмотре цены. Собственнику и арендатору стоит заинтересоваться государственной ценой своего участка, а также иметь представление о порядке цен на рынке недвижимости. Кадастровая стоимость должна быть корректной, соответствовать истинной стоимости земельных наделов в данном районе, с учетом расположения и прочего. От этого зависит ряд весьма важных финансовых моментов: сумма налоговой ставки (приватизированные участки являются налогооблагаемыми объектами, владелец ежегодно платит земельный налог установленного размера). Если, получив налоговое уведомление, владелец сочтет указанную сумму чрезмерной, он может оспорить ее через суд, для установления приемлемой налоговой ставки. Это касается не только частных владельцев дачных участков, но и арендаторов, занимающихся бизнесом, а также владельцев земель под зданиями предприятий. если участок арендуется, то арендная плата также зависит от государственной оценки в том числе. если земля будет объявлена необходимой для государственных нужд, то

от размера кадастровой цены будет зависеть размер компенсации, которую должен получить собственник.

По закону, вступившему в силу с 1 января 2017 года, пересматривать кадастровую стоимость необходимо каждые пять лет. По новым правилам оценят только здания. Министерство экономического развития рекомендует пользоваться указаниями для определения кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, в том числе зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов. То есть по новым правилам будут оценивать именно здания и земельные участки, предназначенные для градостроительной деятельности. Сельхозугодия, особо охраняемые природные территория, земли, расположенные за пределами населенных пунктов, и участки, которые заняты водоемами, оценщиками должны оцениваться по иным нормам.

Кадастровая стоимость необходима для расчета налога на имущество организаций и граждан. Согласно рекомендациям, она должна проводиться на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками объекта. При этом на стоимость будет влиять место нахождения оцениваемой недвижимости и степень ее износа. Чиновники уточняют, что кадастровая стоимость объекта не может быть выше рыночной. Если узнать рыночную цену не удастся, то можно воспользоваться ориентировочными данными. Кроме того, в методических указаниях сказано, что разница между стоимостью типовых объектов, находящихся в одной ценовой зоне, не должна превышать 10%. Что касается степени износа, то чем она выше, тем стоимость объекта для расчета налога на имущество должно быть ниже. Однако если в здании проводился капитальный ремонт, общий срок его службы не учитывается, а степень износа – нулевая.

Минэкономразвития предлагает оценщикам пользоваться различными информационными системами для определения факторов, влияющих на кадастровую стоимость объекта. Среди них:

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности;

Федеральная государственная информационная система территориального планирования;

Федеральная информационная адресная система;

Информационные системы Минсельхоза России;

Реестр курортного фонда Российской Федерации;

Реестр объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть;

Федеральный информационный реестр гарантирующих поставщиков и зон их деятельности;

Государственный реестр опасных производственных объектов;

Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых;

Реестр контрактов, заключенных заказчиками (государственных, муниципальных).

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения [23].

Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые

позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Существует всего три метода определения кадастровой стоимости земли:

- затратный,
- доходный
- сравнительный.

Они могут применяться не только по отдельности, но сочетаться друг с другом в разной степени.

Методы затратного подхода основаны на предположении, что затраты на строительство объекта (за минусом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости всего объекта недвижимости [16].



Рисунок 2 – Методы и подходы к оценке недвижимости

В группу методов затратного подхода входят четыре основных метода оценки: метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости), поэлементный, сметный и индексный.

Затратный подход применяется в следующих случаях:

- при технико-экономическом обосновании нового строительства;
- при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- при выборе профиля объекта недвижимости;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных различными методами;
- при оценке зданий специального назначения;
- при оценке объектов недвижимости в "пассивных" секторах рынка;
- для страхования.

Реализация затратного подхода к оценке недвижимости предполагает осуществление следующих этапов:

1 Определяется стоимость земельного участка, на котором находится объект недвижимости.

2 Рассчитывается стоимость замещения или восстановительная стоимость объекта недвижимости. В отчете по оценке обязательно надо указать, какая из этих двух стоимостей определена.

3 Рассчитываются все виды износа объекта недвижимости: физический, функциональный и внешний.

4 Общий износ объекта недвижимости вычитается из затрат на его воспроизводство или замещение. Получается стоимость объекта недвижимости за минусом износа.

5 Рассчитывается общая стоимость объекта недвижимости и земельного участка путем суммирования этих стоимостей.

Самый простой способ – затратный, это просто определение себестоимости участка.

Второй метод – сравнительный – проводится на основе имеющейся информации о стоимости участков того же типа.

Сравнительный (или рыночный) подход включает в себя два основных метода: метод прямого сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Наиболее распространенным методом оценки в группе сравнительного подхода является метод прямого сравнительного анализа продаж. Метод прямого сравнительного анализа продаж (далее – метод анализа продаж) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

При использовании метода анализа продаж эксперт-оценщик анализирует сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время в соответствующем секторе рынка недвижимости и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект [29].

Метод прямого сравнительного анализа в наибольшей степени применим к развитым секторам рынка недвижимости, например к рынку жилья. В рамках

сравнительного подхода к оценке недвижимости также применяется метод валового рентного мультипликатора.

При реализации метода анализа продаж последовательно осуществляется несколько этапов: на первом этапе выявляют недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем рынке; на втором – осуществляется проверка достоверности информации о сделках; на третьем – вносятся поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

Доходный метод заключается в изучении информации об уже полученных доходах с этого участка, кроме этого, принимается во внимание прогноз о доходах, которые могут быть получены в дальнейшем. На величину стоимости оказывают влияние и такие показатели как наличие коммуникаций, степень развития инфраструктуры, степень плодородности почвы и т.д. На основе всех имеющихся факторов, а также принадлежности земельного участка к одной (или нескольким) категориям земель, разрешенных к использованию, выводится удельный показатель кадастровой стоимости земли на 1 м^3 . Если участок принадлежит к нескольким категориям, то при расчете цены выбирается та категория, при которой стоимость будет максимальной. Далее удельный показатель просто умножается на площадь участка, полученная цифра и есть государственная стоимость земли на данном участке. При оценке обычных частных участков используется в основном сравнительный метод, иногда в сочетании с остальными двумя. Если определена рыночная стоимость земли, то кадастровая не будет выше нее, согласно законодательству.

1.3 Трансформирование налогообложения недвижимости имущества

Налог на недвижимость — это обязательный безвозмездный платеж в бюджет части стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности, в хозяйственном ведении или оперативном управлении физического или юридического лица.

Объектами налогообложения в сфере недвижимости являются: имущество юридических и физических лиц, земельные участки, доходы от продажи объекта недвижимости, отдельные виды деятельности в сфере недвижимости (доверительное управление) и др. Один и тот же объект недвижимости может облагаться налогом одного вида только один раз. Налогообложение недвижимости, как и другого имущества и доходов в России, строится на основе следующих принципов.

Недвижимого имущества

С введением в действие второй части Налогового кодекса РФ в сфере недвижимости установлено 16 различных налогов и сборов, которые можно классифицировать по нескольким признакам.

По субъективному признаку, отражающему отношения людей (физических лиц) и хозяйствующих единиц (предприятий, организаций) к предметам недвижимого имущества, т.е. по категориям налогоплательщиков:

а) налоги, исчисляемые и взимаемые с физических лиц (граждан России, иностранных граждан, лиц без гражданства, фактически находящихся на территории РФ не менее 183 дней в календарном году; физических лиц, не являющихся налоговыми резидентами РФ, но получающими доходы от недвижимости, расположенной на территории РФ);

б) налоги с предприятий — юридических лиц, образованных в соответствии с законодательством РФ, а также иностранных фирм, обладающих гражданской правоспособностью и созданных в соответствии с законами иностранных государств, международных организаций, их филиалов и представительств, функционирующих на территории РФ.

По уровням государственного управления:

а) федеральные — устанавливаются НК и обязательны к уплате на всей территории РФ;

б) региональные — устанавливаются в соответствии с НК, вводятся в действие законами субъектов РФ и взимаются только на территории соответствующих субъектов;

в) местные — вводятся в соответствии с НК нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления и действуют на территории соответствующих муниципальных образований.

По объектам налогообложения:

а) налоги на недвижимые объекты как овестьественный инвестиционный капитал в форме имущества, используемого для удовлетворения литьх потребностей или осуществления бизнеса. Периодически выплачиваются в течение всего периода нахождения имущества в собственности физических, а также и во владении и пользовании юридических лиц;

б) налоги и сборы, выплачиваемые при совершении с объектами не движимости сделок купли продажи, дарения, наследования, сдачи внаем ши аренду, ипотеки и др.

По функционально-целевому назначению:

а) земельный налог;

б) лесной налог;

в) налог на пользование недрами;

г) налог на водно-воздушные транспортные средства, подлежащие государственной регистрации и приравненные к недвижимым предметам.

Прежде, чем проводить оценку земельного участка через кадастровую палату, нужно определить его принадлежность к определенному классу земель. Ещё с 1 января 2014 года произошло значительное повышение налогов по кадастровой стоимости, и теперь налоговая база определяется, исходя из кадастровой стоимости следующих видов недвижимого имущества:

Административно – деловые и торговые центры и помещения в них, в т.ч. и офисы, сдающиеся в аренду предпринимателям.

Нежилые помещения, в которых могут находиться офисы, объекты торговли и общественного питания.

Объекты недвижимости иностранных предприятий и организаций, деятельность которых в РФ не осуществляется через постоянные представительства.

Земельные участки, в основном, классифицируются на:

- участки под ИЖС;
- для сельхоз. использования;
- для дачного строительства и другое.

Государственную кадастровую оценку земель нужно проводить не чаще 1 раза в 3 года и не реже 1 раза в 5 лет.

В отличие от инвентаризационной стоимости, кадастровая стоимость оцениваемого имущества значительно ближе к рыночной, при этом учитывается месторасположение объекта налогообложения, сегмент, если оценивается квартира – то и ее расположение на определенном этаже.

Перерасчет налога с кадастровой стоимости. Если кадастровая стоимость получается больше рыночной, то тут сразу же увеличивается и сумма налога. С другой стороны, благодаря повышению налога по кадастровой стоимости может даже получиться и 20%-ная экономия ввиду увеличения расходов, которые уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

У налогоплательщика в данной ситуации есть два выхода: согласиться с результатами кадастровой оценки, или же заказать проведение независимой экспертизы, если затронуты интересы организации, а не физического лица. Организация может оспорить результаты проведения кадастровой оценки в комиссии по рассмотрению и разрешению споров по результатам проведения кадастровой оценки имущества, или же в арбитражном суде. Если истец недоволен результатом обращения в комиссию, ее решение также оспаривается в арбитражном суде.

Налог на имущество, кадастровая стоимость с 1 января 2016 года владельцам торговых, бизнес и административным центров, налоги за которые исчисляются, исходя из кадастровой стоимости здания, также придется платить налог на кадастровую стоимость имущества. На данный момент юридические лица, работающие с ЕНВД И УСН, от таких выплат освобождены.

При исчислении налога исходя из кадастровой стоимости предусмотрено уменьшение кадастровой стоимости на кадастровую стоимость 10 кв.м. в

отношении комнат, 20 кв.м. в отношении квартир, 50 кв. м. в отношении жилых домов.

В случае, если при применении налоговых вычетов, налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Все существующие льготы по уплате налога на имущество физических лиц сохранены, при этом, данные льготы будут предоставляться в отношении одного объекта недвижимого имущества каждого вида, который должен быть выбран самим налогоплательщиком.

В случае отсутствия заявления о выборе объекта, подлежащего льготированию, налоговый орган выберет его самостоятельно по большей сумме исчисленного налога.

В случае, если ранее налогоплательщиком представлялось в налоговый орган заявление о предоставлении льготы повторного представления заявления не требуется.

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут также устанавливаться дополнительные налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Чтобы ознакомиться с принятыми органами местного самоуправления нормативными правовыми актами об установлении налоговых ставок, дополнительных вычетов и льгот нужно обратиться в соответствующий орган местного самоуправления.

За налоговый период 2015 год предусмотрено применение понижающего коэффициента 0,2 к сумме налога исчисленного к уплате для всех объектов, за исключением объектов недвижимости, включенных органом власти субъекта Российской Федерации в перечень в соответствии со статьей 378.2 Кодекса (объекты административно-торгового назначения, общественного питания, бытового обслуживания)

Определить размер налоговой ставки для своего объекта недвижимости поможет таблица:

Таблица 2 – размер налоговой ставки

Кадастровая стоимость недвижимости в млн. руб.	ставка налога, в %
До 10 млн. руб.	0,1%
От 10 до 20 млн. руб	0,15%
От 20 до 50 млн. руб	0,2%
От 50 до 300 млн. руб	0,3%
Свыше 300 млн. руб.	2%
Гаражи и машиноместа	0,1%
Незавершенное строительство жилого дома	0,3%
Прочие объекты	0,5%

Точный размер налога на имущество не нужно рассчитывать самостоятельно – он будет указан в уведомлении, которое обычно рассылается всем налогоплательщикам. Однако в связи с общей обеспокоенностью наши сограждане стремятся уже сегодня знать, сколько им придется оплатить за свое имущество. Чтобы переход на новый расчет был более плавным, предусмотрен понижающий коэффициент, который постепенно будет увеличиваться (для 2015 года он составляет 0,2).

Формулу, по которой можно высчитать размер налога на недвижимость в 2016 году:

$$H = (H_1 * CK - H_2 * CI) * K + H_2 * CI,$$

где H – размер налога, подлежащий оплате.

H1 — кадастровая стоимость недвижимости.

H2 — инвентаризационная стоимость недвижимости.

K – коэффициент (в зависимости от типа объекта недвижимости).

CI – ставка налога от инвентаризационной стоимости.

CK – ставка налога от кадастровой стоимости

Понижающий коэффициент не применяется к административно-торговым зданиям, объектам общественного питания и бытового обслуживания.

Выводы по первой главе:

Таким образом, стоимость объектов недвижимости подразделяется на 2 большие группы: субъективная (стоимость использования) и объективная (стоимость обмена). Стоимость использования отражает действия не связанные с куплей-продажей объекта. К ней относятся: кадастровая, стоимость для целей налогообложения и т.д. К стоимости обмена относят: рыночную, страховую, арендную и др.

Рыночная стоимость – это цена, с которой согласны продавец и покупатель, на которых не оказывается никакого давления. Кадастровая стоимость - установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности

Для целей обоснования кадастровой стоимости используются затратный, доходный и сравнительные методы. Они могут применяться не только По-отдельности, но и сочетаться друг с другом.

Кадастровая стоимость является базой налогообложения по налогу на недвижимость.

Согласно поправкам к п. 1 ст. 409 НК РФ с 2015 года налог на недвижимость будет рассчитываться исходя из средней рыночной цены 1 кв. метра недвижимости и с учетом налоговой ставки, которая может варьироваться от 0,1 до 2%.

2 Обоснование кадастровой стоимости объекта оценки на основе классических подходов и методов

2.1 Описание объекта оценки

Объектом оценки является – однокомнатная квартира в многоквартирном жилом доме переменной этажности с административными помещениями, общей площадью всех помещений 15 271.20 квадратных метров, расположенное по адресу: г. Пенза, ул. Красная19/ Свердлова 55. Район местоположения объекта оценки характеризуется высокой концентрацией многоквартирной жилой застройки, относится к Первомайскому району. Прилегающая территория асфальтирована, не охраняется, имеется площадка для парковки транспорта.

Помещения с высоким уровнем отделки, со всеми основными коммуникациями. Здание построено в 2012 году. Транспортная доступность к местоположению объекта оценки характеризуется как хорошая.

Рыночная стоимость объекта оценивается для целей корректировки налогооблагаемой базы по налогу на недвижимость в рамках оспаривания кадастровой стоимости объекта. Для этих целей рассчитывается рыночная стоимость объекта в процессе независимой оценки. В ФНС представляется отчет и выбирается наименьшая стоимость в качестве базы налога.

Оспариваемая кадастровая стоимость 2 430 164,04 руб. (39,7 кв.м. х 61 213,2 руб./кв.м.) Величина налога составит 7290,49 руб. (2 430 164,04 х 0,3%) руб. в год.

Местоположение объекта оценки на карте города представлено на рисунке 3:

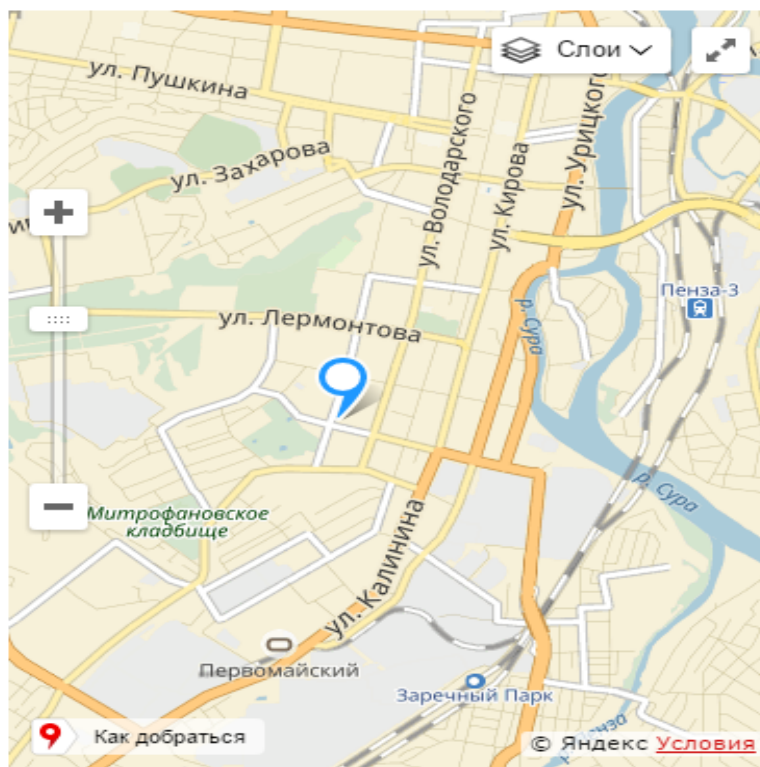


Рисунок 3 – Местоположение объекта

Таблица 3 – Общая информация о многоквартирном жилом доме

Наименование параметра	Значение		
Характеристика объекта	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями		
Назначение объекта	Жилое		
Адрес	Г. Пенза, ул. Красная 19/Свердлова 55		
Кадастровый номер	58:29:3003012:538	Условный номер	-
Серия, тип постройки здания	Ш56-1-10, жилой дом.. 3-х секционный	Год постройки	2012
Количество этажей	12	Количество жилых помещений	228
		Нежилых помещений	10
Площадь жилых помещений, кв. м.	13 557.30	Количество подъездов	4
Площадь нежилых помещений, кв. м.	1 713.90	Средняя стоимость аренды, руб. в мес	37800
		Средняя высота помещений, м	2,7
Площадь земельного участка, кв.м.	9700.00	в т.ч. прочая, кв.м.	-

Таблица 4 – Основные характеристики земельного участка

Параметр	Значение	Источник
Назначение	Размещение жилого строения и прилегающей территории к нему	Кадастровый паспорт (Выписка из ЕГРЗ) (www.kadastr.ru)
Общая площадь, кв.м.	9700	
Категория земель	Земли поселений	
Кадастровая стоимость	286 руб./кв.м.	
Описание участка	- Участок расположен в историческом центре города; участок застроен; - Земельный участок граничит с улицей с твердым покрытием; - Участок четырехугольной формы, рельеф ровный;	
Инфраструктура	- В непосредственной близости от участка имеется детские сады (1 и 2 фиал52 дет.сада), Классическая гимназия № 1 им. В.Г. Белинского Пензенский государственный университет (ПГУ) Областная больница им. Н. Н. Бурденко	

Таблица 5 - Основные объемно-планировочные характеристики квартиры

Параметр	Значение	Источник
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2012	Технический паспорт
Общая площадь	39,7	
Строительный объем	107 куб.м.	
Высота помещений	2,7 м.	
Этаж	12	

Таблица 6 - Техническое описание конструктивных элементов и их состояние

Конструктивные элементы	Описание:		Состояние:
Фундамент	Железобетонный		отличное
Стены, перегородки и колонны	Кирпичные, пазогребневые плиты		отличное
Перекрытия и покрытия	Пазогребневые плиты		отличное
Кровля и крыша	Металлочерепица		отличное
Полы			отличное
Проемы	Окна	пластиковые	отличное
	Двери	заводского изготовления	отличное
Отделочные работы	Штукатурка стен, покраска		отличное
Оборудование	Водопровод	централизованное	отличное
	Канализация	централизованное	отличное
	Отопление	от собств. котельной	отличное
	ГВС централизованное	От собственной котельной	
	Газоснабжение	да	
	Электроснабжение	централизованное	отличное
	Лифты пассажирские	4	хорошее
	Лифты грузовые	4	хорошее
	Прочие	нет	

Объект оценки расположен в жилой зоне района, которая характеризуется застройкой преимущественно многоквартирного характера. Вблизи от объекта оценки расположены жилые дома и общественные учреждения (больницы, учебные заведения и учреждения культуры).

Транспортная доступность объекта оценки хорошая – подъезд к объекту оценки осуществляется по дороге с твердым покрытием. Территория многоквартирного дома ограждена.

На момент осмотра и оценки объект эксплуатировался в соответствии с функциональным назначением.

В качестве физически возможного и экономически оправданного наилучшего варианта использования объекта оценки предлагается принять вариант его текущего использования, не требующий дополнительных капитальных вложений.

Таблица 7 – Задание на оценку

Объект оценки	Однокомнатная квартира в многоквартирном жилом доме ,площадью: 40 кв.м.
Адрес объекта оценки	Г. Пенза, ул. Красная 19/ Свердлова 55
Собственник	Физическое лицо
Цель оценки / вид стоимости	Определение кадастровой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение кадастровой стоимости объекта оценки для целей налогообложения
Дата оценки	10 мая 2017 года
Характер текущего пользования	По назначению (жилое строение)
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Федеральные стандарты оценки (ФСО №1-3), утвержденными Министерством экономического развития и торговли РФ приказом №254,255,256 от 20.06.2007 г.

2.2 Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В данной работе рыночная стоимость имущества

определяется на базе стоимости замещения. Поэтому рыночная стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = CZ + Z$$

где: PC – рыночная стоимость имущества;

CZ – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа (ПВС-О);

Z – стоимость прав на земельный участок;

ПВС – полная восстановительная стоимость;

О – обесценение (износ) объекта оценки.

Затратный подход для оценки объектов недвижимости предполагает, что совокупность издержек на строительство объекта за вычетом износов равнозначна рыночной стоимости объекта.

Стоимость воспроизводства с учетом износа (CЗ), или стоимость замещения оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$CЗ = C_{пвс} \times И$$

$$И = 1 - (1 - И_{физ}/100) \times (1 - И_{м}/100) \times (1 - И_{э}/100),$$

где C_{пвс} – полная восстановительная стоимость, или стоимость строительства объект оценки как нового, неизношенного;

И_{физ} - физический износ;

И_ф - функциональный износ;

И_э - экономический износ.

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки;

- учет износа оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;

- принцип «замещения».

В соответствии с «Федеральными стандартами оценки», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности под стоимостью замещения

объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Для определения восстановительной стоимости объектов использованы индексы рыночного удорожания СМР и строительных материалов ТО ФС Государственной статистики по Пензенской области (Пензастата); сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС –72 [8] и сборники цен на строительную продукцию Ко-Инвест.

Расчет стоимости замещения затратным подходом производился методом сравнительной единицы, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация.

Этапы расчета стоимости замещения методом сравнительной единицы следующие:

1. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС или Ко-Инвест) подбирается аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал конструктивных элементов, санитарно-технического и инженерно-технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов.

2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости выбирается стоимость C единицы, указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен 1991 года.

3. Рассчитывается полная восстановительная стоимость ($C_{ПВС}$) оцениваемого объекта на текущую дату оценки.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога,

то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения [22]:

$$C_{\text{пвс}} = C \cdot V \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_{\text{ндс}} \cdot K_{\text{пз}},$$

где V – строительный объем здания;

K_1 – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве с 1991

K_2 – территориальный коэффициент;

K_3 – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве

K_4 – территориальный коэффициент;

K_5 – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве на дату оценки к базе [7];

$K_{\text{ндс}}$ – коэффициент учитывающий НДС (Налог на добавленную стоимость 18%);

$K_{\text{пз}}$ – коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя (оценивается экспертно).

5. Оценка всех видов износов, соответствующих состоянию объекта.

6. Расчет остаточной восстановительной стоимости объекта оценки (стоимости замещения).

Оценка стоимости прав на земельный участок.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных распоряжением Министерство имущества России от 06.03.2002 № 568-р [10], для определения стоимости земли применяются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Вышеуказанный, документ содержит базовые понятия оценки земельных участков. При определении рыночной стоимости земельных участков, как указано в распоряжении Министерство имущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р, может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки. Помимо этого земельные участки оцениваются и нормативным методом.

В соответствии с рекомендациями [10], при оценке земли используются сравнительный и доходный подходы. На сравнительном подходе основан метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основан метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования [21].

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В данной работе оценка проводилась методом сравнения продаж на основе анализа цен на несколько сопоставимых аналогов с последующей корректировкой на различия в характеристиках. Информация по аналогам получена из объявлений, опубликованных в средствах массовой информации. За аналогичные объекту оценки земельные участки приняты публичные оферты, опубликованные в газетах «Из рук в руки», «Из первых рук», на сайтах www.bazarpnz.ru, www.avito.ru [34].

По каждому аналогу была определена стоимость одного квадратного метра площади участка, затем в эту стоимость вносились поправки, характеризующие различия в характеристиках аналога и оцениваемого объекта.

Корректировки вносились на параметры, типичные в практике оценки земельных участков [21]. Перечень и способы внесения поправок описаны в Приложении А. Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в приложении Б.

Расчет полной восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта оценки осуществлен в соответствии с двумя сборниками цен на строительную продукцию (УПВС и Ко-Инвест) с последующим усреднением результатов оценки.

При использовании метода сравнительной единицы в качестве сравнительной единицы обычно используется стоимость единицы площади или объема подобных типовых сооружений, приведенных в Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) или

укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), а также в сборниках цен на строительную продукцию (Ко-Инвест).

Алгоритм определения затрат на замещение с использованием сборников УПВС для зданий и сооружений заключается в умножении стоимости сравнительной единицы на ценовой индекс для соответствующей конструктивной схемы, и на размер объекта в сравнительных единицах.

Таблица 8 – Расчет полной восстановительной стоимости объекта

Показатель	№ сб. УПВС	№ таб.	Примечание	Источник информации Способ расчета
	28	13а		
Стоимость измерителя	руб. / 1 куб. м.	27,5	в ценах 1969 г.	УПВС-72
Ценностный коэфф-т		1		УПВС-72
Индекс перехода Кв1		1,5105	к ценам 1984 г.	Постановление Госстроя СССР №83 от 10.05.83г.
Индекс перехода Кв2		10,94	к ценам 1991 г.	Постановление Госстроя СССР №162 от 15.01.90г.
Индекс перехода Кв3		4,49	к ценам 2001 г.	Письмо Минрегион №3652-ск/08 от 12.02.09
Индекс перехода Кв4		6,02	к ценам 2017 г.	письмо Минстроя РФ от 20.03.2017 г. № 8802-ХМ/09
Коэффициенты:				
Местоположения		1		
НДС		1,18		18% (НК РФ)
Прибыль застройщика		1,25		25% (экспертная оценка)
Строительный объем	куб.м.	107		Технический паспорт
ПВС	руб.	1 938 605,21	в ценах 2017 г.	=27,5*1,5105*10,94*4,4 9 *6,02*1,18*1,25*107

При определении прибыли предпринимателя, использовались результаты Коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, Лейфер Л.А., Гришина М.Д., где прибыль предпринимателя попадает в интервал: от 15

до 35% [35]. В данном расчете принята прибыль предпринимателя в размере 25% (1,25), т.к. объект оценки располагается в районе средней деловой активности, где средняя концентрация жилой, общественной и торгово-офисной недвижимости.

Таблица 9 - Интервал значений коллективной экспертной оценки величины прибыли предпринимателя

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Прибыль предпринимателя при приобретении торгово – офисных объектов с целью получения рентного дохода) в год	10%	25%
Прибыль предпринимателя при приобретении складских объектов (с целью получения рентного дохода) в год	10%	18%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес- класса (прибыль девелопера) в год	15%	30%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство торгово - офисных объектов (прибыль девелопера) в год	15%	35%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов (прибыль девелопера) в год	10%	30%

Аналогичный расчет стоимости замещения объекта оценки согласно сборникам Ко-Инвест приведен в приложении В.

Определение совокупного износа и рыночной стоимости объекта оценки.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопительный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. Износ может быть устранимым и неустрашимым. Неустрашимым считается износ, затраты на устранение которого превышают прирост стоимости и/или полезности объекта, т.е. проведение которого экономически нецелесообразно.[30]

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Способ устранения физического износа – ремонт.

На практике используются следующие методы определения физического износа [30]: метод рыночной выборки (сравнения продаж); метод экономической жизни (обычный и модифицированный); метод поэлементной оценки.

Величина износа отдельных конструктивных элементов принята по техническому паспорту и результатам личного осмотра с использованием нормативов ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий» [6].

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечивать полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, техническое оснащение, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Способ устранения функционального износа – реконструкция. [22]

Таблица 10 – Расчет физического износа объекта

Конструктивные элементы	Уд.вес	Ценностный коэф-т	Уд.вес с коэфф.	ПВС элемента	Коэф на наличие элемента	ПВС элемента скорректир.	Уд.вес скорректир.	Износ	Поцент износа
	УПВС	УПВС	ст. 1 х ст. 2	ст. 3 х ПВС	экспертно	ст. 4 х ст. 5	ст. 6 / □ ст. 6	ВСН	ст. 6 х ст. 7
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент	2%	1	2%	38 772,10	1	38 772,10	2%	0%	0,00%

Продолжение таблицы 10

Стены, перегородки и колонны	26%	1	26%	504 037,35	1	504 037,35	26%	0%	0,00%
Перекрытия и покрытия	8%	1	8%	155 088,42	1	155 088,42	8%	0%	0,00%
Кровля и крыша	5%	1	5%	96 930,26	1	96 930,26	5%	0%	0,00%
Полы	13%	1	13%	252 018,68	1	252 018,68	13%	0%	0,00%
Проемы	10%	1	10%	193 860,52	1	193 860,52	10%	0%	0,00%
Отделочные работы	13%	1	13%	252 018,68	1	252 018,68	13%	0%	0,00%
Оборудование	15%	1	15%	290 790,78	1	290 790,78	15%	0%	0,00%
Прочие работы	8%	1	8%	155 088,42	1	155 088,42	8%	0%	0,00%
ИТОГО	100%		100%	1 938 605,21		1 938 605,21	100 %		0,00%

Объект оценки не имеет признаков функционального износа. Конструктивно-планировочные и технические характеристики объекта соответствуют требованиям рынка и нормативных документов. Принимаем функциональный износ равным нулю.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям [26]. Внешний износ может быть только неустранимым.

Анализ признаков внешнего износа показывает, что для оцениваемых объектов они не характерны. Внешний износ принимаем равным нулю.

Определение общего совокупного износа производилось с использованием мультипликативной модели:

$$\text{Изн Общ.} = 1 - (1 - \text{Изн Физ.}) * (1 - \text{Изн Функ.}) * (1 - \text{Изн Вн.}),$$

где Изн Физ., ИзнФунк., Изн Вн. – относительные (в процентах или долях единицы) значения соответственно физического, функционального и внешнего износа.

Применяя общую формулу затратного подхода, получаем рыночную стоимость объекта оценки [11]:

$$C_{затр} = C_{зу} + (C_{нс} - И_з),$$

где $C_{затр}$ - стоимость объекта оценки;

$C_{зу}$ - стоимость земельного участка;

$C_{нс}$ - стоимость нового строительства (величина затрат на замещение без учета износа) – стоимость замещения;

$И_з$ - величина совокупного износа.

Таблица 11– Расчет рыночной стоимости объекта (по УПВС)

Показатель	Ед. изм.	Значение
Физический износ устранимый и неустрашимый	%	0,00%
Моральный износ устранимый и неустрашимый	%	0,00%
Экономический износ (внешний)	%	0,00%
Накопленный износ	%	0,00%
Накопленный износ	руб.	-
Полная стоимость замещения	руб.	1 938 605,21
Стоимость замещения с учетом износа	руб.	1 938 605,21
Рыночная стоимость объекта	руб.	1 938 605,21

В результате определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода с применением метода сравнительной единицы получены следующие результаты: рыночная стоимость квартиры общей площадью 39,7 кв.м. составила на дату проведения оценки – 1 938 605,21руб.

Процедура оценки и основные положения

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на

сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи [22].

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитывается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

В настоящее время средние колебания цен и темпы их прироста на рынке недвижимости являются относительно небольшими, в силу чего доходы от объектов недвижимости можно рассматривать как стабильные. Поэтому, в данном отчете использован метод прямой капитализации.

Для определения стоимости объекта оценки выбран метод прямой капитализации, который предполагает, что денежный поток за время владения объектом оценки будет равномерным или примерно равномерным. В качестве величины денежного потока принимается чистый операционный доход за

первый год после оценки, который капитализируется в текущую стоимость путем деления величины чистого операционного дохода на ставку капитализации. Под капитализацией дохода понимается получение текущей стоимости будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Капитализированный доход от недвижимости и есть оценка ее текущей стоимости.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости (С) рассчитывается по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / R,$$

где ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Чистый операционный доход (ЧОД) — это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений. Ставка капитализации – ставка доходности аналогичных по времени и риску инвестиций.

Расходы по эксплуатации здания [31].

В структуру операционных расходов (ОР) включены затраты, которые в обязательном порядке понесет арендодатель – это налог на имущество (физических или юридических) лиц (НИ), земельный налог или аренда (ЗН), и налог на доходы (НД). В данном расчете сделано допущение: что арендодатель с точки зрения наиболее эффективного получения дохода выберет систему налогообложения 13%. Налог на доходы принят в размере 13% от доходов (ПВД). Инвентаризационная стоимость здания (имущества) принята на основе технического паспорта объекта (ТП) как полная восстановительная стоимость по УПВС, кадастровая стоимость земельного участка принята на основе данных кадастрового паспорта (КП). Доля в праве на земельный участок принята согласно свидетельству о собственности (Св) на земельный участок.

Таблица 12 - Расчет издержек по эксплуатации объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Площадь здания, кв.м.	Инвентаризационная стоимость, руб.	Налог на имущество, руб. (2,2%*ст.4)	Площадь участка, кв.м. (застроенная)	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Ставка налога на землю	Налог на землю, руб. ст.6*ст.7*ст.8	ПВД за год руб. ст.3*145*12	Налог на доходы 13%*ст.10	Операционные расходы ст.5+ст.9+ст.11
1	Однокомнатная квартира в многоквартирно м жилом доме г. Пенза, ул. Красная 19/ Свердлова 55	39,7	370 138	8 143,0	28,4	286,0	0,3%	24,4	166 740,0	21 676,2	29 843,6

Определение ставки капитализации.

Ставка капитализации может быть определена двумя методами: методом кумулятивного построения и методом рыночной экстракции.

В данной работе ставка капитализации определялась методом кумулятивного построения.

В качестве базисной в этом методе используется так называемая безрисковая ставка. В условиях нашей страны в качестве таковой может быть использована ставка рефинансирования ЦБ, ставка по вкладам Сбербанка или ставка по вкладам наиболее надежных банках России. При этом следует отличать ставки доходов в долларовом и рублевом исчислении.

Вложения капитала в недвижимость имеют более высокий риск, чем все другие инвестиции, поэтому ставка капитализации должна учитывать это путем ее увеличения с тем, чтобы инвестор с капиталом взял на себя этот риск. Ставка компенсации за риск должна также учитывать и надежность арендатора объекта недвижимости.

Недвижимость является низко ликвидным товаром, особенно в условиях неотрегулированности ипотечного кредитования. Этот фактор учитывается ставкой компенсации за низкую ликвидность. Так как вложения капитала в

недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т.д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку риска инвестиционного менеджмента.

Проведенный анализ депозитных ставок показал, что типичным для российских банков высшей категории надежности на дату оценки является ставка в 8,46% годовых (Эксперт №17, 2017; Данные ЦБ РФ) [41]. Для расчетов нами принята безрисковая ставка – 8,46 % годовых, что соответствует текущему уровню депозитных процентных ставок в банках высшей категории надежности.

Таким образом, ставка капитализации составляет: $R = 8,46\%$.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом.

Алгоритм определения чистого операционного дохода описан ранее. Исходными данными служит принятое значение ставки АП, площадь объекта оценки и величины расходов, характерные для эксплуатации объекта оценки.

Таблица 13 - Определение чистого операционного дохода и рыночной стоимости нежилого здания

№	Наименование объекта оценки	Общая площадь помещения кв.м.	Эффективная площадь для сдачи в аренду	Рыночная стоимость арендной платы кв.м./мес. руб.	ПВД за месяц Руб.	ПВД за год руб.	Коэф. учитыв. недозагрузки	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход руб.	Ставка капитализации R %	Стоимость здания V (с НДС) руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Однокомнатная квартира	39,7	39,7	350,00	13 895	166 740	0,95	29 844	130 052	8,46	1 537 253

Коэффициент недозагрузки может возникать по причине неполной сдачи площадей из-за отсутствия спроса, и учитывает потери от неплатежей арендаторов и потери при смене арендаторов.

При оценке, сдаваемой в аренду сторонним арендаторам коммерческой недвижимости (независимо от степени подтверждения ставок аренды) коэффициент загрузки определяется следующим образом [35]:

1. Если фактический процент загрузки объекта на момент оценки составляет 100%, то коэффициент загрузки для целей оценки принимается равным не более 95% (с учётом потерь от неплатежей арендатора(ов), потерь при смене арендатора(ов)).

2. Если фактический процент загрузки объекта на момент оценки составляет более 50%, то коэффициент загрузки устанавливается на уровне фактического значения процента загрузки с возможностью увеличения коэффициента загрузки до 90% при наличии соответствующего обоснования вероятности и сроков реализации указанных планов.

3. Если фактический процент загрузки объекта на момент оценки составляет менее 50%, то коэффициент загрузки устанавливается на уровне фактического значения процента загрузки с возможностью увеличения коэффициента загрузки до 70% при наличии соответствующего обоснования вероятности и сроков реализации указанных планов.

В данном случае, коэффициент недозагрузки (K_n) составил 0,95 согласно первой ситуации на основе фактической загруженности помещений.

С учетом проведенного расчета рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу составляет 1 537 253 руб.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная

цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов или услуг аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен [5]:

- изучить рынок недвижимости, собрать данные, произвести отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

На этапе сбора информации не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в Российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок сделан вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. В ходе анализа к ценам аналогов вносились корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Перечень и характеристики аналогов представлены в приложении Д.

В процессе оценки были проанализированы и применены следующие основные поправки, рекомендованные стандартами [11-15, 35].

Поправка на передаваемые права. Поправка отсутствует, т.е. относительная (процентная) поправка принята равной единице, поскольку как для объекта оценки, так и принятых аналогов предполагается передача полных прав собственности.

Условия финансирования. Поправка равна -10% (скидка на уторгование), поскольку данные о совершенных сделках носят конфиденциальный характер и практически недоступны, поэтому за аналогичные объекты оценки взяты публичные оферты о продаже аналогичных объектов в г. Пензе, то есть их ценовые предложения [29].

Условия рынка (время сделки). Анализ рынка показывает, что в рассматриваемом маркетинговом периоде резкие изменения тенденций ценообразования отсутствуют, темпы падения (роста) цен умеренные. Поскольку точной статистики такого рода для коммерческой недвижимости не существует, индексация не производилась.

Физические характеристики - поправка на различия в размерах (поправка на площадь). Известно, что между размерами объекта и стоимостью квадратного метра существует обратная связь, т. е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Подтверждают это и исследования регионального рынка недвижимости. Помимо предпочтений покупателей существуют и объективные причины того, что стоимость единицы сравнения обратно пропорциональна размеру помещения. Это связано с большими относительными затратами на создание единицы сравнения. При определении этой поправки использовалась традиционная методика, пример применения которой описан в приложении Б.

Дополнительно, по ряду аналогов применены поправки на район местоположения, местоположение объекта внутри района, физические характеристики - поправка на общее состояние (физический износ) и состояние внутренней отделки.

Итоговая величина корректировок (графа «Валовая коррекция» в таблице «Расчет рыночной стоимости здания: сравнительный подход») получена, как произведение всех корректировок по каждому параметру сравнения.

Среднее значение цены 1 кв.м. определено как средняя арифметическая скорректированных цен аналогов (цен аналогов с учетом поправок на 1 кв.м.). Рыночная стоимость объекта оценки определена как произведение среднего значения цены 1 кв.м. на общую площадь объекта.

Методами автоматизации было получено уравнение регрессии. Из рисунка 4 видно, что значение $a_0=141\,378$, $a_1=-2211,5$, $x=39,7$. Рыночная стоимость 1 кв.м. получается равной 53 581,45 руб.

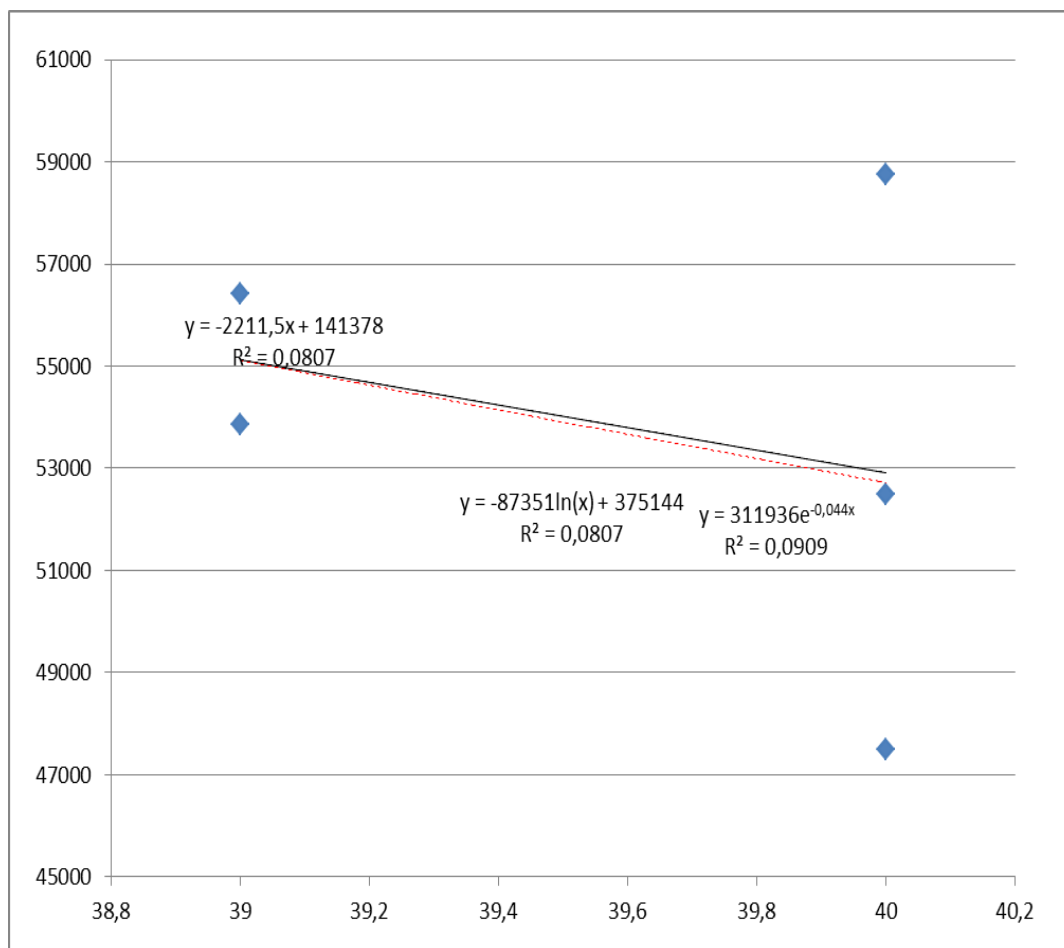


Рисунок 4 - Регрессионный анализ стоимости объекта оценки

Среднее значение стоимости квадратного метра по аналогам составляет 57 215 руб. Усредненная стоимость квадратного метра составит 55 398 руб.

Результаты расчетов стоимости с использованием сравнительного подхода показали, что: рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет 2 199 300 руб.

2.3 Согласование результатов оценки и определение кадастровой стоимости недвижимого имущества

При оценке объекта недвижимости были применены три разных подхода (затратный, сравнительный и доходный) к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Анализируя применимость каждого метода для оценки рассматриваемых объектов, мы пришли к следующим выводам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом, однако все расчеты в рамках затратного подхода максимально объективны.

2. Используя опыт стран с развитой инфраструктурой оценки, можно утверждать, что подход прямого сравнения продаж является самым надежным в условиях активного рынка аналогичной недвижимости. Этот подход максимально отвечает как поставленной цели оценки, так и характеру использования данного объекта недвижимости.

3. В доходном подходе используются данные, взятые из анализа рынка. Стоимость, полученная доходным подходом, сильно зависит от управленческого менеджмента объекта оценки и от достоверности прогнозов, положенных в основу расчета. Доходность является важным показателем для объектов коммерческой недвижимости и является определяющей для инвестора, но при этом все расчеты данного подхода носят вероятностный характер.

Исходя из представленных рассуждений, присвоены удельные веса для различных подходов в окончательной рыночной стоимости, как указано в таблице 14

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем шесть приведенных ниже критериев, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной задачи настоящей оценки. Относительное выражение весомости метода по критерию в сумме равна 100%.

Таблица 14 – Расчет весовых коэффициентов по подходам

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Итого
1	Достоверность информации	10	65	25	
2	Полнота информации	10	65	25	
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	5	75	20	
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	75	20	
5	Способность учитывать местоположение	5	75	20	
6	Объективность применяемых подходов оценки к условиям рынка	5	80	15	
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	40	435	125	600
8	Удельные весовые показатели, %	7,00	73,00	21,00	100

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое и физическое состояние. В оценке затрат на воспроизводство, подборе аналога для определения стоимости замещения, велика доля экспертных суждений. Данному подходу присвоен наименьший удельный весовой показатель 7% (0,07).

Доходный подход построен на рыночных показателях. Для него характерна относительность прогноза будущих доходов, которая зависит от предполагаемого уровня финансового менеджмента; достаточно широкий диапазон условности, предполагаемых операционных расходов, их затруднительного прогноза для отдельных объектов в отрыве от общехозяйственных и общепроизводственных затрат, присущих всему имущественному комплексу предприятия в целом. Данному подходу присвоен средний показатель удельного веса 21% (0,21).

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает рыночную стоимость. По мнению оценщика, любой инвестор, покупатель в первую очередь будет опираться на существующие цены, сложившиеся в данном сегменте рынка недвижимости, которые носят публичный характер, подаются статистической обработке и носят более или менее доказательственный характер. Данному подходу присвоен наибольший весовой коэффициент 73% (0,73).

Проведенный расчет позволяет сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимости на дату оценки с учетом округления и НДС составляет:

Таблица 19 – Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объектов оценки	Затратный подход (с НДС) руб.	Доходный подход (с НДС) руб.	Сравнительный подход (с НДС) руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (с НДС) руб.	
вес	0,07	0,21	0,73	средняя	округленно
Однокомнатная квартира в многоквартирном жилом доме г. Пенза, ул. Красная 19/Свердлова 55	1 938 605	1 537 253	2 199 300	2 064 014	2 064 000

Расчет трансформированного налога:

1) Определение необлагаемой части (в пределах 20 кв.м. при отсутствии аналогичной собственности у налогоплательщика) – для целей анализа не учитывается;

2) Определение стоимости 1 кв.м. по кадастровой стоимости = 51 989,92 руб.;

3) Расчет налоговой базы (кол-во кв.м. * на ст-ть 1 кв.м.) = 2 064 000 руб.

4) Процентная ставка = 0,3%

5) Сумма уплачиваемого налога (налоговая база* на ставка %) = 6192 руб. в год;

6) Экономия = 7290,42-6192 = 1098,49 руб., или 15%

Выводы по второй главе:

Таким образом, оценка недвижимости сравнительным подходом -это изучение объектов-аналогов, представленных на рынке. В доступных источниках имеется достаточное количество информации, необходимой для проведения оценки стоимости недвижимости. В процессе оценки недвижимости данные по объектам-аналогам корректируются в соответствии с параметрами и характеристиками оцениваемого объекта, а затем на их основе

выводится средняя стоимость объекта, которая и принимается за результат оценки недвижимости.

В процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость однокомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме по адресу г. Пенза, ул. Красная 19/Свердлова 55 общей площадью квартиры 39,7 кв. м на дату проведения оценки – 10 мая 2017 года составляет 2 064 000 (два миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей, или 51 989,92 руб./кв.м. Вместо заявленных изначально 2 430 164,04 руб. или 61 213,2 руб./кв.м.

Исходя из того что рыночная стоимость объектов недвижимости носит интервальный характер принят вариант, исключающий крайние значения величин, определяющих рыночную стоимость, которая является наиболее вероятным показателем цены реализации имущественных прав на объект оценки.

Заключение

Кадастровая оценки земли является важнейшим экономическим инструментом управления рациональным использованием земельных ресурсов на стадии выбора и обоснования проектных решений, служит механизмом создания системы налогообложения и ценообразования, служит для составления имущественных договоров относительно земель и права их аренды на вторичном рынке.

В результате проделанной работы была достигнута основная цель выпускной квалификационной работы - определена рыночная и кадастровая стоимость объекта недвижимости жилого назначения для цели налогообложения. В процессе расчета были применены основные приемы и методы оценки объектов недвижимости: доходный, затратный, сравнительный.

В ходе выполнения работы были выявлены особенности использования основных методов оценки.

Объектом оценки является – однокомнатная квартира в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Пенза, ул. Красная 19/ Свердлова 55, принадлежит физическому лицу на праве собственности. Дата проведения оценки – 10 мая 2017 года. Район местоположения объекта оценки характеризуется средней концентрацией многоквартирной жилой застройки. Инфраструктура района хорошо развита.

Прилегающая территория асфальтирована, имеется площадка для парковки транспорта. Помещения с высоким уровнем отделки, со всеми коммуникациями. Здание построено в 2012 году.

Таким образом, в процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа, с применением существующих методик, получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что на дату проведения оценки – 10 мая 2017 года:

В рамках затратного подхода с применением метода сравнительной единицы рыночная стоимость квартиры общей площадью 39,7 кв.м. составила— 1 938 605руб.

Согласно, доходного подхода использован метод прямой капитализации. С учетом обоснованной ставки капитализации и прогноза дохода от сдачи имущества в аренду рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу составляет 1 537 253 руб.

Результаты расчетов стоимости с использованием сравнительного подхода показали, что: рыночная стоимость объекта оценки по методу прямого сравнительного анализа продаж составляет 2 199 300руб

Средняя стоимость объекта, которая и принимается за результат оценки недвижимости – 2 064 000 (два миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей, или 51 989,92 руб./кв.м.

На основе полученной стоимости был произведен перерасчет налога на недвижимость. Сумма уплачиваемого налога составила 6192 руб. в год, что на 15% меньше заявленной первоначально сумму в 7290,42 руб.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ часть первая от 30.11.1994 №51 ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ часть вторая от 26.01.1996 №14 ФЗ.
3. Гражданский кодекс РФ часть третья от 26.11.2001 №146 ФЗ.
4. Федеральный закон № 102-ФЗ 16.07.1998 "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от (с изменениями).
5. Федеральный закон N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской федерации» (с изменениями).
6. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой, Москва, 1990.
7. Письмо Минстроя РФ от 20.03.2017 г. № 8802-ХМ/09 индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат.
8. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. М.: Минстрой СССР, 1972 г.
9. Международные стандарты оценки 2005 (International Valuation Standards 2005), РОО, Москва, 2015.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2012 № 2314-р).
11. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.
12. Федеральный стандарт оценки № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255.

13. Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254.

14. Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от «22» октября 2010 г. N 508.

15. Федеральный стандарт оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 № 328.

16. Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков, РОО, Москва, 2010.

17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9)/под ред. к.т.н. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки», 2011.

18. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2012.

19. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. – М.: Финансы и статистика, 2011.

20. Грибовский С.В. Оценка недвижимости. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2006.

21. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Утверждена Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол №1 от 12 ноября 2010г.

22. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2011.

23. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И.Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А.Федотовой.- М. - КНОРУС, 2013.

24. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. — М.: МКС, 2012.

25. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2009.

26. Тэпман Л. Н. «Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов» — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2009.
27. www.aup.ru/books / Гриненко С.В. Экономика недвижимости Конспект лекций.
28. www.labrate.ru / Костин А.В. Фрагмент отчета об оценке недвижимости с использованием системы контроля качества оценочных процедур (СКК) LABRATE.RU.
29. www.ocenchik.ru/ Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости.
30. <http://www.fremm.ru/refview.php?id=114&page=2> Понятие недвижимости - Адвокат ФРЕММ юридическая фирма
31. www.gks.ru – Федеральная служба государственной статистики
32. www.avito.ru – Объявления, информационный портал.
33. www.cian.ru – объявления в России, информационный портал.
34. <http://www.pcfko.ru/research33.html#1> Лейфер Л.А., Гришина М.Д. результаты Коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, Регистр оценщика №1, 2010 г. //
35. www.nedvigovka.ru/is/2.htm - Все о недвижимости, бизнесе в сфере недвижимости и агентства недвижимости
36. www.usadbapenza.ru - ООО «ПСК «Усадьба» в г. Пенза
37. www.penza.ru – Официальный портал Правительства Пензенской области
38. www.portal-penza.ru – Официальный сайт г. Пензы
39. <http://ros-nedvigimost.ru/publikaciya-polnaya/263> Методика оценки ликвидационной стоимости недвижимости. Фоменко А. Н. -
40. www.expert.ru. Индикаторы //«Эксперт» №17-18(849) от 29.03.2013г.–
41. <http://www.rb.ru/article/rics-sostoyanie-rynka-nedvijimosti-v-rossii/6655764.html>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Способы расчета ценовых поправок согласно сравнительному подходу

При сопоставлении сравниваемых объектов необходимо учитывать принципиальные различия между ними, которые могут влиять на цену продажи. Это достигается путем введения необходимых корректировок [36].

Поправка на совершение сделки **учитывает срок экспозиции объекта на рынке**. Для более ликвидных объектов недвижимости срок экспозиции составляет от 1 до 3 месяцев. Если срок экспозиции превышает один год, поправка вводится согласно приведенной ниже шкале [24]:

объекта. Срок экспозиции объектов-аналогов составляет около 3 месяцев, однако, учитывая кризисную ситуацию на рынке недвижимости, поправка обычно принимается в размере -10%.

Объект – аналог \ Объект оценки	совершенная сделка (Поправка)
совершенная сделка	0%
срок экспозиции менее 3 мес.	- 5%
срок экспозиции от 3 до 6 мес.	- 10%
срок экспозиции от 6 до 12 мес.	- 15%
срок экспозиции более 12 мес.	неприемлемо

Поправка на имущественные права собственности **учитывает объем прав на земельный участок под строением**. В общей массе на рынке представлены предложения о продаже имущественного комплекса – строения и земли под ним. По этому, цена зависит от наличия полной законно оформленной документации на земельный участок. Поправка вводится согласно приведенной ниже шкале [24].

Объект - аналог \ Объект оценки	земля в собственности или земля находится в долгосрочной аренде (остаточный срок аренды на момент проведения оценки – не менее срока кредитования + 12 мес.)	земля находится в аренде (остаточный срок аренды на момент проведения оценки – менее срока кредитования + 12 мес.)	земельные отношения не оформлены
земля в собственности или земля находится в долгосрочной аренде (остаточный срок аренды на момент проведения оценки – не менее срока кредитования + 12 мес.)	0%	- 5%	- 10%
земля находится в аренде (остаточный срок аренды на момент проведения оценки – менее срока кредитования + 12 мес.)	+ 5%	0%	- 5%
земельные отношения не оформлены	+ 10%	+ 5%	0%

Поправка на район местоположения **необходима в том случае, если объекты располагаются в различных территориальных районах**. Она учитывает ценообразование, сложившееся в определенной географической зоне (близость к центральной части города, расположение относительно крупных транспортных улиц).

Объект - аналог \ Объект оценки	расположение в районе с высокой деловой активностью для данного вида помещений (офисные, торговые, складские, производственные помещения)	расположение в районе со средней деловой активностью для данного вида помещений	расположение в районе с низкой деловой активностью для данного вида помещений
расположение в районе с высокой деловой активностью для данного вида помещений (офисные, торговые, складские, производственные помещения)	0%-10%	- 10-20%	- 20-30%
расположение в районе со средней деловой активностью для данного вида помещений	+ 10-20%	0%-10%	- 10-20%
расположение в районе с низкой деловой активностью для данного вида помещений	+ 20-30%	+ 10-20%	0%-10%

Поправка на местоположение объекта внутри района **учитывает расположение по отношению к основным улицам (основная/второстепенная улица, первая/вторая линия домов/внутри квартала)**. При прочих равных условиях, недвижимость на основных улицах, 1 линии дорожке, чем объекты на 2 линии домов или второстепенных улицах.

Объект оценки \ Объект - аналог	1 линия домов на основной улице	2 линия домов на основной улице, либо 1 линия домов на второстепенной улице	2 линия домов на второстепенной улице по отношению к главной	внутри квартала жилой застройки или на окраине района
1 линия домов на основной улице	0%	- 5%	- 10%	- 15%
2 линия домов на основной улице, либо 1 линия домов на второстепенной улице	+ 5%	0%	- 5%	- 10%
2 линия домов на второстепенной улице по отношению к главной	+ 10%	+ 5%	0%	- 5%
внутри квартала жилой застройки или на окраине района	+ 15%	+ 10%	+ 5%	0%

Площадь объекта оценки является одной из наиболее важных составляющих его стоимости. Поправка на площадь учитывает зависимость между метражом и ценой предложения. Чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м., и

наоборот, не зависимо от местоположения объекта. Таким образом, в цены предложения объектов-аналогов, различающихся по площади значительно, введены соответствующие поправки. Ниже приведена таблица диапазонов площадей [23].

Диапазон площадей	Размер дисконта на каждый кв.м. разницы площадей	Диапазон площадей	Размер дисконта на каждый кв.м. разницы площадей
до 50 кв.м.	0,35%	800 - 1500 кв.м.	0,013%
50 - 150 кв.м.	0,17%	1500 - 3000 кв.м.	0,007%
150 - 400 кв.м.	0,06%	более 3000 кв.м.	0,002%
400 - 800 кв.м.	0,025%		

Размер корректировки на разницу в площадях помещений определяется следующим образом:

1. Вычисляется разница в площадях объекта оценки и объекта – аналога (D).

Пример: объект 350 кв.м., аналог – 420 кв.м., разница в площадях = 420-350 = 70 кв.м.

2. Определяется, какое количество кв.м. этой разницы приходится на каждый из выше указанных диапазонов ($D = d3 + d4$).

Пример: из полученных 70 кв.м. в третий диапазон (150-400) попадает 50 кв.м. ($400 - 350 = 50$ кв.м.), а в четвертый диапазон попадает 20 кв.м. ($420 - 400 = 20$ кв.м.)

3. Далее найденное количество кв.м. по каждому диапазону перемножается на указанный в таблице «вес» и полученные результаты суммируются: $(0,06\% \cdot d3 + 0,025\% \cdot d4 = K)$

Пример: $K = (0,06\%) \cdot 50 + (0,025\%) \cdot 20 = 3,5\%$

4. Полученное значение K является размером дисконта который необходимо применить к цене

меньшего по площади помещения, чтобы получить цену большего по площади помещения.

Если объект-аналог меньше по площади, чем оцениваемый, то его цену необходимо умножить на коэффициент равный $(100\% - K)$.

Если объект-аналог больше по площади, чем оцениваемый, то его цену необходимо разделить на коэффициент равный $(100\% - K)$.

Пример:

А) По цене маленького помещения, как аналога, определяем цену большого, как объекта оценки: если цена маленького (350 кв.м.) равна 20000 руб./кв.м., то цена большого (420 кв.м.) будет равна $20000 \cdot (100\% - 3,5\%) = 19300$ руб./кв.м.

Б) По цене большого помещения, как аналога, определяем цену маленького, как объекта оценки: если цена большого (420 кв.м.) равна 19300 руб./кв.м., то цена маленького (350 кв.м.) будет равна $19300 / (100\% - 3,5\%) = 20000$ руб./кв.м.

Поправка на общее состояние объекта и качество внешней отделки **учитывает возраст здания, техническое состояние основных конструкций, качество внешней отделки, наличие коммуникаций и инженерного оборудования, необходимых для эксплуатации объекта по основному назначению. Поправка вводилась согласно приведенной ниже шкале [23].**

Объект оценки \ Объект - аналог	отличное	выше среднего	среднее	ниже среднего
отличное (новостройка; объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составил не более 5 лет на дату проведения оценки; здание, представляющее собой архитектурную и/или историческую ценность, после капитального ремонта, проведенного не более 5 лет назад на дату проведения оценки; отличное состояние внешней отделки)	0%	- 5%	- 10%	- 15%
выше среднего (объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составил от 5 до 15 лет на дату проведения оценки; состояние внешней отделки оценивается как очень хорошее)	+ 5%	0%	- 5%	- 10%
среднее (объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составил от 15 до 30 лет на дату оценки; здание, представляющее собой архитектурную и/или историческую ценность, после капитального ремонта, проведенного не более 15 лет назад на дату проведения оценки; состояние внешней отделки оценивается как среднее)	+ 10%	+ 5%	0%	- 5%
ниже среднего (остальные объекты)	+ 15%	+ 10%	+ 5%	0%

Поправка на качество внутренней отделки **учитывает эстетичный вид объекта, состояние основных инженерно-конструктивных элементов, коммуникаций и площадей общего пользования. В**

данном случае, она включает в себя затраты на внутриотделочные работы такого же качества, перепланировку и прочие расходы.

Объект - аналог \ Объект оценки	евро отделка	отличная (современная) отделка	хорошая отделка	средняя отделка	без отделки / черновая отделка / плохая отделка
евро отделка (новая отделка, выполненная с помощью высококачественных отделочных материалов импортного производства: банки, бутики и т.п.)	0%	- 5%	- 10%	- 15%	- 20%
отличная (современная) отделка с использованием высококачественных отделочных материалов	+ 5%	0%	- 5%	- 10%	- 15%
хорошая отделка (современная отделка с небольшими следами потертости)	+ 10%	+ 5%	0%	- 5%	- 10%
средняя отделка (отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов, или современная отделка с видимыми следами потертости)	+ 15%	+ 10%	+ 5%	0%	- 5%
без отделки/черновая отделка/плохая отделка (отделка «советских времен», имеются явные следы потертости на стенах, на полу и т.д., отделка выполнена с использованием дешевых отделочных материалов и т.п.)	+ 20%	+ 15%	+ 10%	+ 5%	0%

Поправка на дополнительные улучшения объекта оценки и прилегающей территории учитывает наличие дорогостоящих дополнительных коммуникаций, инженерного

оборудовании (лифт, эскалатор, современные системы безопасности и пожарной охраны и т.п.), наличие парковки, пандуса.

Поправка на этажность учитывает снижение стоимости нежилых помещений, расположенных не на первом этаже. Согласно существующей тенденции, сложившейся на рынке торговых центров, стоимость помещений варьируется в зависимости от этажности

здания. Это связано, прежде всего, с проходимость, которая падает на 2,3 и цокольном этаже на 10% и на 4 и прочих этажах – от 15% до 30% по сравнению с первым.

Объект - аналог \ Объект оценки	помещение, находящееся на 1-ом этаже здания	помещение, находящееся на 2-ом, 3-ем этажах либо на цокольном этаже здания	помещение, находящееся на 4-ом этаже и на каждом последующем этаже здания, а также подвальное помещение
помещение, находящееся на 1-ом этаже здания	0%	- 10-20%	- 15-30%
помещение, находящееся на 2-ом, 3-ем этажах либо на цокольном этаже здания	+ 10-20%	0%	- 10-20%
помещение, находящееся на 4-ом этаже и на каждом последующем этаже здания, а также подвальное помещение	+ 15-30%	+ 10-20%	0%

Поправка на транспортную доступность учитывает расположение объектов относительно остановок общественного транспорта, основных автомагистралей, наличие твердого покрытия на

протяжении всего подъезда к объекту, наличие железнодорожной ветки (для производственных и складских помещений).

Объект - аналог \ Объект оценки	высокий уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности	низкий уровень транспортной доступности
высокий уровень транспортной доступности (удобный подъезд и транспортное сообщение: от местоположения объекта до ближайшей остановки общественного транспорта - до 10 минут ходьбы)	0%	- 10%	- 15%
средний уровень транспортной доступности (от местоположения объекта до ближайшей остановки общественного транспорта - до 20 минут ходьбы)	+ 10%	0%	- 5%
низкий уровень транспортной доступности (остальные случаи)	+ 15%	+ 5%	0%

Поправка на капитальность учитывает различие в конструктивных элементах и материальном исполнении объекта недвижимости. Поскольку аналоги и объект оценки относятся к одной группе капитальности, поправка не вводилась.

Поправка на целевое назначение, разрешенное пользование, права иных лиц на земельный участок учитывает соответствие законодательно разрешенного и фактического использования земельного участка. Объекты-аналоги и объект оценки имеют аналогичное назначение. Поправка не вводилась.

Приложение Б

Расчет стоимости замещения объекта оценки согласно сборникам Ко-Инвест

Наименование показателей и поправок	Здание-аналог	
Наименование источника информации	Справочник Оценщика Общественные здания", М. ООО КО-ИНВЕСТ, 2010	
Дата базовой цены аналога	01.01.2010	
Наименование объекта-аналога	Кирпичное	
Код объекта-аналога по справочнику	4.1.4.01	
Конструктивная схема объекта-аналога	КС-2	
Справочный показатель по объекту-аналогу	Сс руб./кв.м.	20 462,73
Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 кв. м. общей площади здания (+ удорожание, - удешевление)		
- на отсутствие части стен	dC ст =	-
- на различие в высоте этажа	dC h =	-
- на учет особостроительных работ	dC oc =	-
- на различие в прочности грунтов, степени обводнения и глубине заложения фундаментов	dC фонд =	-
- на различие в конструктивных решениях:		
Кровли	dC кр =	-
Наружных стен	dC нар =	-
Проемов	dC пр. =	-
Отделки	dC отд. =	-
- отсутствие части инженерных систем	dC инж =	-
На отличия в решениях инженерных систем здания		-
<i>Итого по первой группе поправок</i>		-
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различие в объеме или площади здания	Ко =	1
- на различие в климате	К клим =	1
- на сейсмичность	К сейсм. =	1
- на величину прочих и непредвиденных затрат	К пз =	1
- на региональное различие в уровне цен	К рег.-эк =	0,688
- на зональное различие в уровне	К зон.-эк. =	1
- на группу капитальности	К гр. кап. =	1
- на наличие/отсутствие улучшений	К улуч. =	1
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл. =	1,138
<i>Итого по второй группе поправок</i>		0,783002227
Скорректированный показатель стоимости, руб./куб.м.		18 875,86
Объем оцениваемого объекта, кв. м.		107,00
Затраты на замещение без учета износа на дату оценки		2 019 717,41

Показатель	Ед. изм.	Значение
Величина затрат на замещение объекта без учета износа	руб.	2 019 717,41
Общий накопленный износ	%	0,00%
Накопленный износ в денежном выражении	руб.	-
Величина затрат на замещение объекта с учетом износа на дату оценки	руб. без НДС	2 019 717,41
Величина затрат на замещение объекта с учетом износа на дату оценки	руб. с НДС	2 383 266,54
Стоимость оцениваемого объекта на дату оценки	руб. с НДС	2 383 266,54

Приложение В

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Описание объектов аналогов. Сравнительный подход к оценке объекта недвижимости

Объект оценки	Однокомнатная квартира в многоквартирном жилом доме. Г. Пенза, ул. Красная 19/ Свердлова 55				
Параметры сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Г. Пенза, ул. Свердлова, 49	Г. Пенза, ул. Красная 29	Г. Пенза, ул. Богданова	Г. Пенза, ул. Свердлова, 55	Г. Пенза, ул. Куйбышева
Стоимость, руб.	200 000 ²	900 000 ¹	100 000 ²	350 000 ²	100 000 ²
Общая площадь, кв.м.	39	40	40	40	39
Цена 1 кв.м., руб.	56 410	47 500	52 500	58 750	53 846
Источник информации	Информационный портал avito.ru	Информационный портал avito.ru	Информационный портал bazarpnz.ru	Информационный портал bazarpnz.ru	Информационный портал avito.ru
Дата публичной оферты	05.05.2017	04.05.2017	05.05.2017	06.05.2017	04.05.2017
Совершенная сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Переданные имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Год постройки здания	2013	2011	-	2012	-
Состояние здания	отличное	хорошее	отличное	отличное	хорошее
Материал здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Внутренняя отделка	простая	простая	хорошая	хорошая	простая
Состояние внутренней отделки	отличное	хорошее	отличное	отличное	хорошее
Дополнительные улучшения (лифт, эскалатор, современные системы безопасности и пожарной безопасности, наличие парковки, пандуса, железнодорожного пути и т.п.)	Лифт, СБиПБ, парковка, дет. площадка	Лифт, СБиПБ, парковка		Лифт, СБиПБ, парковка, дет. площадка	
Этажность/Этаж расположения	14/3	14/5	-	12/8	-
Состояние подъездных путей	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога
Капитальность	1 группа	1 группа	1 группа	1 группа	1 группа
Объем прав на	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

землю					
Покрытие прилегающего участка	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. Сравнительный подход

Площадь объекта оценки, кв.м.	39,7				
Поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Г. Пенза, ул. Свердлова,49	Г. Пенза, ул. Красная 29	Г. Пенза, ул. Богданова	Г. Пенза, ул. Свердлова,55	Г. Пенза, ул. Куйбышева
Стоимость, руб.	200 000 ²	900 000 ¹	100 000 ²	350 000 ²	100 000 ²
Общая площадь, кв.м.	39	40	40	40	39
Цена 1 кв.м., руб.	56 410	47 500	52 500	58 750	53 846
Источник информации	Информационный портал avito.ru	Информационный портал avito.ru	Информационный портал bazarpnz.ru	Информационный портал bazarpnz.ru	Информационный портал avito.ru
Дата публичной оферты	05.05.2017	04.05.2017	05.05.2017	06.05.2017	04.05.2017
Совершенная сделка или предложение с соответствующим сроком экспозиции	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Переданные имущественные права	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Район местоположения объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта внутри района	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Площадь объекта	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00
Общее состояние объекта и качество внешней отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20
Качество внутренней отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20
Дополнительные улучшения объекта и прилегающей территории и коммуникации	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Расположение в здании	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Капитальность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Объект оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Валовая коррекция	0,90	0,90	0,99	0,90	1,72
Цена 1 кв.м. с	58949	54601	54863	61394	56269

учетом поправок, руб.					
Среднее значение цены 1 кв.м., руб.	57215				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	2 271 439				