

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Брянский государственный аграрный университет»

Кафедра Природообустройства и водопользования

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ  
И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ**

**Методические указания по выполнению  
практических работ**

21.03.02 – Землеустройство и кадастры

Брянск 2012

УДК 332.2(07)

ББК65.32-5

Г72

**Зверева Л.А. Государственный кадастр недвижимости и мониторинг земель: методические указания по выполнению практических работ. /Зверева Л.А.- Брянск, Издательство Брянской ГСХА, 2012. – 44 с.**

В методических указаниях представлен материал по оценке недвижимости.

Для студентов вузов, обучающихся по направлению 21.03.02 - Землеустройство и кадастры.

Рецензент доцент, канд. техн. наук, доцент Мельникова Е.А.

(Брянская инженерно-технологическая академия)

*Утверждены к изданию методической комиссией факультета ЭиП (протокол № от 09. 2012 г).*

©ФГУ ВПО ©Брянская ГСХА, 2012

©Зверева Л.А., 2012

# **1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

## **1.1Определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:**

Калужская область, Дзержинский р-н, пгт. Товарково, Промышленный мкр., д. 57

Объект оценки: Здание административное двухэтажное кирпичное

Описание объекта:

Этажность 2

Фундамент бутобетонный ленточный

Стены кирпичные

Перекрытия железобетонные

Кровля рулонная

Полы паркетные

Инженерное оборудование отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроснабжение

Группа капитальности I

Уровень отделки повышенный

Строительный объем здания, куб. м: 11900

Площадь здания, кв. м: 3500

Площадь земельного участка, кв. м: 5000

В соответствии с исходными данными произвести оценку рыночной стоимости объекта недвижимости с земельным участком по состоянию на 01.01.2010 г.

В работе использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

По результатам расчетов оформить отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

В рамках применения затратного подхода:

1) Провести оценку стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж. Исходные данные для расчета получить на основе изучения земельного рынка области.

2) Расчет полной восстановительной стоимости произвести с применением соответствующего сборника УПВС.

3) Расчет физического износа произвести методом разбивки на конструктивные элементы с применением соответствующих таблиц сборников УПВС. Описание технического состояния конструктивных элементов здания и присвоение соответствующего ему уровня износа элементов конструкций произвести самостоятельно.

В рамках применения сравнительного подхода:

Провести оценку стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж. Подбор зданий-аналогов и исходные данные для расчета получить на основе изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости.

В рамках применения доходного подхода:

Провести оценку стоимости объекта оценки методом капитализации дохода. Подбор зданий-аналогов для определения уровня рыночной стоимости арендной платы исходные данные для расчета получить на основе изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Уровень безрисковой ставки при расчете ставки дисконтирования принять на уровне средней доходности по государственным долгосрочным облигациям.

(8,10% годовых)

На этапе согласования результатов оценки тремя подходами, обоснованно присвоить удельные веса каждому из примененных подходов к оценке и рассчитать средневзвешенную рыночную стоимость объекта оценки.

Информационной базой для сравнительного подхода могут служить следующие интернет-ресурсы:

- [www.informetr.ru](http://www.informetr.ru)

- [www.ners.ru/40](http://www.ners.ru/40)

- [www.Reality-obninsk.ru](http://www.Reality-obninsk.ru)

- [www.Reality-kaluga.ru](http://www.Reality-kaluga.ru)

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Результаты оценки, полученные при применении затратного, сравнительного и доходного подходов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица №2

Затратный подход 19 733 684 рублей

Сравнительный подход 20 859 657 рублей

Доходный подход 24 370 787 рублей

Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - двухэтажного кирпичного административного здания, общей площадью 3500 м.кв., расположенного на земельном участке площадью 5000 м.кв, по адресу: Калужская область, Дзержинский район, п. Товарково, мкр\_н Промышленный, д. 57 принадлежащего на праве собственности ООО «Полимер ресурс» на 01.01.2010 года, для целей залогового обеспечения кредита, с учетом округления определяется в общей сумме: 22 741 140 (двадцать два миллиона семьсот сорок одна тысяча сто сорок) рублей, в том числе НДС 18% в сумме 3468987 рублей.

Применяемые стандарты оценки

Работа по оценке выполнена в соответствии с:

1. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256.

2. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255.

3. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.

4. Стандартами профессиональной деятельности ССО РОО 2005

4.1. ССО РОО 1-03-2005 «Общие понятия и принципы оценки»;

4.2. ССО РОО 1-04-2005 «Кодекс поведения»;

4.3. ССО РОО 1-04-2005 «Типы имущества»;

4.4. ССО РОО 2-01-2005 «Рыночная стоимость как база оценки»;

4.5. ССО РОО 3-01-2005 (МР6) «Оценка стоимости недвижимого имущества»;

Использование указанных стандартов при проведении данной оценки обусловлено поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

Все указанные стандарты предполагают, что оценка делается в расчете на так называемые свободные сделки по приобретению имущества.

#### Применяемый вид стоимости

В настоящей оценке Оценщиком использовалась рыночная база оценки (вид стоимости).

Понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 №135\_ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и вышеприведенными стандартами.

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

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Норма дисконтирования - норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени. Операционные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Полная восстановительная стоимость - совокупность затрат, требующихся для воспроизводства копии объекта из тех же или аналогичных материалов, рассчитанная в текущих ценах, без учета износа реального объекта.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Риски - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их текущую стоимость.

Сооружения - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимы для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

Ставка дисконта (discount rate) - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Стоимость замещения имущества - стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки.

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

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

Чистый операционный доход - действительный валовой доход за исключением операционных расходов и эксплуатационных расходов.

## Процесс оценки

Выбор подходов и методов оценки, а также обоснование сделанного выбора.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, в рамках рекомендуемых законами РФ подходов (**затратного, сравнительного, доходного**) с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта и результатов анализа рынка, к которому относится оцениваемый вид недвижимости, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта недвижимости в будущем (рисков), и другой информации.

Анализ местоположения объектов оценки  
Таблица №7

№ п/п	Наименование рассматриваемой позиции	Результаты осмотра и анализа
1	Характер окружающего типа землепользования	Производственные предприятия.
2	Транспортная доступность	Хорошая. К зданию подходит дорога с твердым покрытием
3	Инженерные сети и коммунальное обслуживание	Электричество, газ, водопровод, канализация.
4	Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура района расположения объекта оценки - развитая
5	Экономическое местоположение	Хорошее
6	Экологическое состояние окружающей среды	Хорошее
7	Социальная репутация	Отличная
8	Выводы: положительные и отрицательные характеристики и потенциал местоположения, которые могут влиять на стоимость недвижимости	Положительно влияет: - экономическое положение района (центральный и наиболее промышленно развитый район Калужской области) Отрицательно влияет: - проходящий экономический кризис

Описание объекта недвижимости и документы устанавливающие его количественные и качественные характеристики

Таблица №8.1

Наименование объекта оценки	Двухэтажное кирпичное нежилое административное здание
Адрес объекта оценки	Калужская область, Дзержинский район, пгт Товарково, мкр_Н Промышленный, д. 57
Назначение и текущее использование	В соответствии с назначением
Год постройки	1982 год
Тип здания	Капитальное
Эффективный (фактический) возраст, лет	28 лет
Срок экономической жизни, лет*	100 лет
Оставшийся срок экономической жизни	72 года

ской жизни, лет\*\*

Общая площадь здания, кв. м 3500

Строительный объем, куб. м 11900

Этажность 2

Группа капитальности 1

Балансовая стоимость По инвентарной стоимости здания  
1873056 руб.

Земельный участок Площадь 5000 м.кв.,

\*Ожидаемый срок жизни определялся на основании долговечности зданий, приведённой в МРР\_3.2.23-97.

\*\*Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим возрастом.

Таблица №8.2

Состав здания	Конструктивные элементы здания
Фундаменты	Бутобетонный Состояние удовлетворительное, следов разрушения не обнаружено.
Стены	Кирпичные. На площади 2-3 м.кв. разрушение наружного слоя облицовочного кирпича. Кладка удовлетворительного качества.
Перегородки	Кирпичные. Состояние удовлетворительное
Перекрытия	Ж/б плиты. Состояние удовлетворительное
Кровля	Рулонная. Совмещенная. Материал - Рубероид. Следы протечек не обнаружено
Оконные проемы	Двойные деревянные. Остеклены. Состояние удовлетворительное
Дверные проемы	Двери металлические снаружи, простые деревянные внутри. Ворота металлические с деревянным заполнением. Состояние удовлетворительное.
Полы	Паркетные. Состояние удовлетворительное.
Отделка	Уровень отделки повышенный. Состояние удовлетворительное
Инженерное оборудование:	Электроосвещение - электропроводка скрытая Вентиляция - приточно-вытяжная Канализация - центральная Холодное и горячее водоснабжение



## Анализ рынка коммерческой недвижимости

В условиях общего финансового кризиса прогнозы рынка недвижимости кажутся неопределенными как никогда. Многие специалисты и эксперты сейчас даже не берутся утверждать что-то конкретное и по сравнению с окончаниями прошлых лет, когда все издания пестрели многочисленными прогнозами о росте цен на недвижимость в грядущем году, сейчас заявлений о том, что можно ожидать в обозримом будущем гораздо меньше. Однако, по мнению большинства аналитиков, именно сейчас перспективы рынка недвижимости представляются наиболее предсказуемыми.

С одной стороны, недвижимость в России дорожала много лет и выросла в цене многократно, нередко отрываясь от уровня платежеспособности основной массы потенциальных покупателей. С другой стороны, разразившийся финансовый кризис заметно сократил доходы бизнеса и населения, практически уничтожил ипотечное кредитование и инвестиционную активность.

Уже сейчас коммерческую недвижимость пытаются продавать с дисконтом более 50%, и далеко не всегда это позволяет найти покупателя. Причин здесь несколько. Во-первых, нежилые помещения часто явно переоценены. Офисные комплексы нередко строятся на площадках, неподходящих для строительства жилья (возле промзон, вдоль железных дорог или оживленных магистралей), а себестоимость нежилого метра дешевле, чем жилого аналогичного класса. Нередко стоимость квадратного метра в бизнес-центрах даже выше, чем в новых жилых домах, расположенных в том же районе. Во-вторых, большинство застройщиков и собственников зданий по-прежнему пытаются оперировать только большими площадями по несколько тысяч метров, рассчитывая на крупные богатые компании. Продолжают снижаться цены на коммерческую недвижимость. Так, еще в марте 2009 года средневзвешенная цена квадратного метра на калужском рынке коммерческой недвижимости (города Калуга и Обнинск) составляла 60 000 рублей, что на 10-15% ниже, чем просили за «квадрат» январе. По многим объектам снижаются цены экспонирования, в отдельных случаях снижение может достигать 50% по сравнению с ценами лета - осени 2008 года. В то же время на рынке все еще достаточно объектов, цены экспонирования по которым не снижаются или снижаются незначительно. Конечно, собственники готовы обсуждать продажу по более низким ценам, но только в процессе переговоров с конкретным покупателем.

В структуре предложения произошли довольно сильные изменения. Лидирующее положение (по общей площади) занимают офисные помещения. Их доля существенно возросла и составила в марте 64%. Это самый высокий показатель за весь период мониторинга: ранее его значение практически никогда не превышало 60%. На втором месте в структуре предложения по общей площади объектов находится сегмент производственно-складских помещений, занимающий 20,8% рынка. Доля торговых предложений значительно снизилась и составляет 11,2%.

- Срок аренды: от 1 года до 10 лет, наиболее распространен 3-х летний срок аренды.

Маркетинговые исследования полученной информации показали, что рыночная стоимость арендной ставки в Дзержинском районе Калужской области может составить 300 рублей.

#### Выводы

1. Стоимость проведения косметического ремонта коммерческого помещения составляет 500 - 1000 рублей за 1 кв. м. Стоимость проведения капитального ремонта составляет в среднем 1500 рублей за 1 кв. м., Стоимость реконструкции зданий от 10000 рублей, ул. Гагарина, 4, тел 74-25-61, ЗАО «Легион», г. Калуга, ул. Театральная, тел. 57-79-28)

2. Средняя ставка капитализации для нежилой недвижимости в регионе Калужской области находится в диапазоне от 10% - 25%

3. Средний уровень доходности проектов по строительству коммерческой недвижимости составляет от 25%-40% в зависимости от различных факторов, влияющих на дальнейшую рыночную стоимость.

4. Недосбор и недозагрузка для нежилых площадей по данным маркетингового исследования составляет до 50% (ввиду экономического кризиса арендаторы сворачивая бизнес уходят с арендованных площадей).

5. Среднее значение доли эксплуатационных расходов в ставке арендной платы по нежилым помещениям составляет до 15%.

При анализе рынка коммерческих помещений в Калужской области использовались проведенные анализы рынка следующими компаниями:

- Агентство недвижимости «Ваш дом». Г. Калуга ул. Ленина, д. 73, тел. 57-66-29;

- Агентство недвижимости «Китеж», г. Калуга, ул. Кирова, д. 44, тел. 57-92-29;

- Калужская служба недвижимости, г. Калуга, [www.ksn.kalugacity.ru](http://www.ksn.kalugacity.ru)

а также аналитические материалы опубликованные на Интернет-сайтах:

- [www.informetr.ru](http://www.informetr.ru)

- [www.ners.ru/40](http://www.ners.ru/40)

- [www.Reality-obninsk.ru](http://www.Reality-obninsk.ru)

- [www.Reality-kaluga.ru](http://www.Reality-kaluga.ru)

#### 8. Оценка объекта оценки

##### 8.1 Описание процесса оценки

Процесс оценки объектов недвижимости состоял из трех этапов описанных ниже.

Этап №1 - Осмотр объекта, сбор данных и их анализ

На этом этапе был произведен осмотр, а также были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района и области расположения объекта.

Дополнительно был проведен более детальный анализ информации, относящейся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных и технических служб, посредством визуального осмотра.

## Этап №2 - Проведение расчетов

При определении стоимости недвижимого имущества использовались затратный, сравнительный и доходный подходы. В рамках доходного подхода при оценке недвижимого имущества, Оценщик применил метод прямой капитализации. Метод сравнения продаж использовался при применении сравнительного подхода. При оценке затратным подходом использовался метод сравнительной удельной единицы. Описание примененных методов даны на соответствующих страницах данного отчета

## Этап №3 - Подготовка Отчета

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета и приложений к Отчету.

### 8.2 Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

#### Основные положения

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Капитал вложенный в развитие (или создание) объекта недвижимости с целью получения доходов в будущем, должен приносить максимальную прибыль.

**ВЫВОД:** В соответствии с принципом НЭИ и требованиями Международных стандартов оценки (Комментарий к международной оценке. Оценка активов государственного сектора. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003) рыночную стоимость права собственности для объектов недвижимости необходимо рассчитывать, исходя из целевого (существующего) использования земельных участков.

## 9. Расчет рыночной стоимости объекта

### 9.1 Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше сумму, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости: Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения / воспроизводства без учета износа).

Определение величины наколенного износа.

Уменьшение восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

Определение сопутствующих затрат.

Расчет рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость рассчитывалась по формуле:

$$PC = C_{в/з} (1 - И) + З_{пр}, \text{ где:}$$

PC - рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

$C_{в/з}$  - восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства / замещения) объекта оценки без учета износа;

И - накопленный износ;

$Z_{пр}$  - затраты, связанные с приобретением.

При определении восстановительной стоимости в затратном подходе определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Под стоимостью воспроизводства без учета износа оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизведения в современных условиях и в текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Под стоимостью замещения без учета износа оцениваемого объекта понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта в заданном регионе, максимально близкого к рассматриваемому, по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна. Выбор, какую из двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

В настоящем Отчете оценщик определил стоимость восстановления объектов недвижимости с учетом износа методом укрупненного показателя восстановительной стоимости аналогов.

### **1.1 Определение восстановительной стоимости**

В качестве аналогов оценщиком принимаются объекты по данным Сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Расчет восстановительной стоимости здания, включает следующие этапы:

- Определение базовой восстановительной стоимости (ВСб) в ценах 1969 г. по данным о восстановительной стоимости аналога.
- Определение корректирующих поправок для устранения различий объекта оценки от аналога.
- Определение коэффициента прибыли инвестора
- Расчет фактической восстановительной стоимости в ценах 1969 г., как произведения базовой восстановительной стоимости, корректирующих поправок и коэффициента прибыли инвестора.
- Описание индекса перехода от цен 1969 года к текущим ценам.
- Расчет восстановительной стоимости в текущих ценах.

Таким образом, восстановительная стоимость здания определяется по формуле

(1):

(1)

где:

ВСб - базовая стоимость замещения в ценах 69 г.

Ркi - произведение корректирующих поправок.

Кпи - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (заказчика строительства).

I69-до - индекс перехода от цен 1969 г. к ценам на дату оценки.

Базовая восстановительная стоимость

Расчет базовой восстановительной стоимости производится по формуле:

(2)

где:

Вобъект - строительный объем объекта недвижимости.

УВСаналог - восстановительная стоимость удельной единицы строительномонтажных работ аналога объекта оценки.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительномонтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Расчет восстановительной стоимости приводится в таблице №11

### 1.1 Коэффициент прибыли предпринимателя

Обычно при расчете рыночной стоимости недвижимости с использованием затратного подхода предполагается что, инвестор, вкладывая деньги в строительство должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Коэффициент прибыли предпринимателя рассчитывается исходя из следующих допущений:

- ближайший альтернативный проект для строительства является кредитование нового строительства с эффективной квартальной ставкой процента ( $Y_k$ ) приблизительно равной 6%;

- учтено, что начальные вложения средств ( $B$ ) обычно не превышают 30% от стоимости объекта;

- типичные сроки строительства для подавляющего большинства проектов не превышают 2 (двух) лет

Расчет производится по формуле:  $k k k^2 k$

$$Pr = [1 + Y_k \times 3 + dE \times (1 + 2Y_k \times 3 + Y_k^2 \times 3)] \times Y_k \times 2$$

Где  $Pr$  - прибыль предпринимателя

$Y_k$  - эффективная квартальная ставка процента

$k$  - продолжительность строительства в кварталах

Таблица №9

В-начальные вложения	К - продолжительность строительства в кварталах		
	2	4	6 8
0	6,2	13,0	20,2 27,8
0,1	6,9	14,4	22,5 31,2
0,2	7,5	15,8	24,8 34,6
0,3	8,2	17,2	27 37,9

Диапазон значений величины прибыли предпринимателя относительно рассматриваемого объекта находится в пределах до 37,9%

Индекс пересчета

И 1969-1984 - индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.

Для пересчета сметных цен из уровня 1969 г. в уровень 1984 г. Используются Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94). И 1969-1984 = 1,196;

И1984-2009 по приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области №4 (106) октябрь 2009:

1.1.1.1.1 Народное хозяйство - 112

Таким образом коэффициент пересчета равен:  $1,196 * 112 = 133,95$ .

1.2 Расчет накопленного износа

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Расчет накопленного износа производится по формуле:

$$И = 1,0 - (1,0 - Ифиз.) \times (1,0 - Ифун.) \times (1,0 - Иэк.) \quad (3)$$

Где:

Ифиз - физический износ объекта оценки (величины физического износа приведены в описании объектов оценки);

Ифун. - функциональный износ объекта оценки;

Иэк. - экономический износ объекта оценки.

Физический износ:

Величина физического износа оцениваемой недвижимости в данном отчете определялась путем выхода оценщика на место нахождения объектов оценки, осмотра конструкций здания и с применением таблицы ориентировочной оценки физического износа зданий приведенной ниже (Кутуков В.Н. учебник для строительных ВУЗов, М. Высшая школа)

Таблица №10

Физический износ (в%)	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеются много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

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

В наибольшей степени отражают истинную величину физического износа методы, основанные на анализе фактического состояния объектов средствами интроскопии и технической диагностики. Эти методы, однако, очень трудоемки и могут быть использованы только при оценке единичных объектов, когда техническое состояние объекта, главным образом, определяется внутренними (скрытыми) параметрами. Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе. Эти методы не позволяют обнаружить скрытые дефекты, что снижает их достоверность. Тем не менее, они достаточно полно отражают состояние объектов оценки и обычно используются, когда оценивается рыночная стоимость недвижимости и сооружений.

Также при оценке сложных объектов недвижимости, когда визуальный анализ не позволяет достаточно надежно установить фактическое состояние объекта и его остаточный ресурс, распространение получил метод срока жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, соответствующий нормам амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

#### Расчет полного износа

Как правило, износа объекта определяется исходя из фактического срока службы и ожидаемого срока экономической жизни по формуле:

где:

- неустраняемый физический износ, руб.
- ВС - восстановительная стоимость объекта, руб.
- фактический срок жизни объекта
- срок экономической жизни объекта

Фактический возраст объекта определялся посредством визуального осмотра и соответствует 28 годам.

При определении ожидаемого срока физической жизни использованы данные «Единых норм амортизационных отчислений» для соответствующего типа зданий норма амортизации для данного типа зданий составляет 1% в год. Ожидаемый возраст физической жизни составляет 100 лет.

По результатам расчетов неустраняемый износ составляет

$I_{\text{неустрфиз}} = 28/100 = 0,28$  или 28 процентов.

#### Функциональный износ

Функциональный износ - это потеря стоимости объекта вследствие несоответствия его характеристик (проекта, материалов, дизайна и т.д.) современным требованиям рынка к ним. Это несоответствие проявляется в виде недостатков



или «сверхулучшений», которые на момент строительства таковыми не являлись, а проявились в результате изменения к дате оценки требований, предъявляемых к рассматриваемому типу объектов, которые при этом могут продолжать прекрасно функционировать.

Функциональный износ может быть исправимым или неисправимым, что определяется не физической возможностью устранения причин его вызвавших, а экономической целесообразностью такого устранения. Когда же, несмотря на то что, устранение причин вызвавших функциональный износ, возможно и кажется резонным, но экономически нецелесообразно, функциональный износ считается неисправимым.

Функциональный износ равен разности между потерями покупателя при доведении объекта оценки до рыночных кондиций и тем, что он приобретает, в результате этого. Функциональный износ - это компенсация этой разницы за счет уменьшения стоимости приобретаемой недвижимости как есть.

В соответствии с ССО РОО «Оценка имущества. Оценка недвижимости» 2005 г. «количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления элементов, является разница между стоимостью устройства требуемых элементов на момент оценки и стоимостью этих же элементов если они были бы выполнены на момент оценки.

В данном отчете объекты оценки имеют функциональный износ из-за потери своего основного функционального назначения, т.е. объект оценки уже не будет использоваться в том качестве, для которого он был возведен во времена плановой советской экономики. Объект оценки имеет достаточно большой избыточный строительный объем, который требует дополнительных затрат по освещению и отоплению и который на дату оценки в современных условиях ведения хозяйственной деятельности должен быть сокращен вдвое. А отсутствие таких элементов, как система современного автоматического пожаротушения, система охранного видеонаблюдения, современной системы вентиляции и инженерных коммуникаций, планировка, общие размеры и отделочные материалы приводит еще к более глубокому несоответствию требованиям рынка. Все эти элементы присущи аналогичным объектам на рынке и без которых объект не может соответствовать современным рыночным стандартам.

Так как оцениваемый объект имеет срок эксплуатации 28 лет и его дальнейшая экономическая судьба зависит от проводимого в нем вида бизнеса, а в качестве офисного здания в месте его расположения для соответствия современным рыночным требованиям, будет необходимо провести модернизацию или ремонт с применением современных материалов и дополнительного оснащения объекта, что и будет являться суммой функционального износа. Рыночные данные говорят о том что доведение здания до его функционального соответствия, как правило находятся на уровне 10% от его восстановительной стоимости.

Внешний износ (экономический износ)

Функционирование объекта оценки решаются с учетом условий внешней среды (физической, правовой, экономической, социальной), оказывающей влияние на

ценность и привлекательность объекта для потенциальных пользователей. При этом физические и правовые параметры среды меняются существенно медленнее, чем параметры экономические и социальные.

Физическая среда создается природой, природными явлениями, а также результатами изменения природы человеком. Эта среда формирует материальные условия функционирования и развития недвижимости.

Из характеристик физической среды, внешней по отношению к объекту, достойны особого внимания следующие: климат, предрасположенность к природным катастрофам, экология и предрасположенность к техногенным катастрофам, рельеф местности, характер ландшафта, характер застройки.

Компоненты юридической сущности объекта - в состав объекта недвижимости включается пакет прав и обременений. понятие собственности (права собственности) - право собственности, право владения, право распоряжения.

Кроме этих основных прав применительно к недвижимости целесообразно указать дополнительные правомочия:

право на доход;

право на добровольное отчуждение, потребление, изменений - вплоть до уничтожения улучшений;

бессрочность владения и защищенность от экспроприации (право на безопасность);

запрещение использовать объект во вред другим людям;

возможность изъятия объекта в уплату возмещения долга;

гарантии восстановления нарушенных прав.

Недвижимость как экономическое благо выполняет функции:

предмет потребления (бездоходного);

реального актива (фактора производства);

финансового (инвестиционного) актива

Социальную среду определяют и характеризуют:

престижность района местоположения объекта;

состав населения;

социальные группы;

динамика изменения численности и состава;

подвижность населения;

занятость населения;

структура уровней образования;

состояние рынка труда;

- уровень преступности.

Оценка экономического износа производится с использованием матричного метода экспертных оценок факторов:

Тип экономического фактора	1 балл	2 балла	3 балла	4 балла	5 баллов	6 баллов	7 баллов	8 баллов	9 баллов	10 баллов
Загрязнение среды		1								
Техногенные катастрофы		1								
Нестабильность политики			1							
Несовершенство законов				1						
Изъяны госрегулирования					1					
Спад емкости рынка недвижимости						1				
Недостаток ресурсов			1							
Спад в экономике							1			
Недоступность кредитов										1
Преступность в регионе		1								
Количество факторов	0	3	2	1	1	6	0	0	0	1
Сумма	0	6	6	4	5	6	7	0	0	9
Суммарная потеря	43									
Общее количество факторов	10									
Экономический (внешний) износ	Ивнеш									
	. =									
	43/10									
	= 4,3%									

Расчет накопленного износа производится по формуле:

$$И = 1,0 - (1,0 - Ифиз.) \times (1,0 - Ифун.) \times (1,0 - Иэк)$$

$$И = 1,0 - (1 - 0,28) * (1,0 - 0,1) * (1,0 - 0,043) = 0,38$$

## 1.2 Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка

Обоснование используемых данных:

- Кадастровая стоимость 1 сотки земельного участка определяется в соответствии с данными кадастрового паспорта и равна 100 рублей за 1 кв. м.
- Арендный платеж составляет - 1% от кадастровой стоимости в соответствии с Постановлением Правительства РФ №582 от 16.07.2009.
- Выкупная цена 1 сотки земельного участка определена в соответствии с законом №401\_ОЗ от 06.02.2008 пп 1 «б» в размере. 2,5% от кадастровой стоимости.
- Рыночная стоимость 1 сотки земли производственного назначения в Дзержинском районе Калужской области на дату оценки определяется в размере 15000 руб. (анализ рынка).

Сценарий 1.

После окончания срока аренды договор будет продлен.

Арендные платежи будут идти постоянно.

Стоимость права аренды определяется как разница между рыночной стоимостью земельного участка на праве собственности и земельными платежами, дающими возможность использовать землю на праве аренды за бесконечный период времени (капитализированной стоимостью фактической арендной платы).

Стоимость права аренды:

$$Ц_a = 15\,000 * 50 - 50 * 100 * 12 / 0,14 = 321428 \text{ руб.}$$

### Сценарий 2.

После окончания срока аренды земля будет выкуплена по выкупной цене.

Срок аренды принимается равным одному году

Таким образом:

Капитализированная стоимость арендных платежей за 12 месяцев (с даты оценки) до окончания срока аренды составит:

$$Ц_{ка} = 8400 / 0,1596 = 52632 \text{ руб.}$$

Стоимость выкупа после 12 месяцев аренды:  $50 * 2500 = 125000$  руб.

Стоимость права аренды земельного участка расположенного под зданием

$$Ц_{па} = 125000 + 52632 = 177\,632 \text{ руб.}$$

Далее следует согласование результатов, полученных двумя способами. Определяем среднее из двух значений

Стоимость права аренды:

$$Ц_a = (321428 + 177632) : 2 = 249530 \text{ руб.}$$

### 1.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица №12

№ Наименование показателя	Числовое значение показателя
1 Площадь оцениваемого помещения	3500 м.кв
2 Строительный объем оцениваемого объекта	11900 м.куб
3 НДС (Налоговый кодекс РФ)	1,18
4 Коэффициент прибыли предпринимателя	1,379
5 Удельный показатель восстановительной стоимости	20, 4 УПВС №28 табл. 85
6 Индекс пересчета	133,95
7 Процент общего износа	0,38
8 Полная восстановительная стоимость с учетом общего износа, руб.	32 806 342 руб.
9 Право аренды земельного участка	249 530
10 Рыночная стоимость объекта оценки	33 055 872

Вывод по затратному подходу: рыночная стоимость объекта недвижимости определяется в сумме 33 055 872 руб.

#### 1.2 Доходный подход

Доходный подход позволяет провести прямую оценку стоимости недвижимости, в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Данный метод основан на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, больше, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Считается, что собственник тоже не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости будущих доходов. Поэтому стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. Такой подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов. Инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.п., а поток будущих доходов, который позволяет ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние. Таким образом, доходный подход всегда применяется для определения инвестиционной стоимости бизнеса (стоимости для конкретного инвестора) и очень часто - для определения обоснованной рыночной стоимости (предполагаемой стоимости, уравнивающей спрос и предложение на открытом рынке, т.е. стоимости для абстрактного покупателя).

В рамках доходного подхода можно выделить две группы методов: метод капитализации,

метод дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход при определении стоимости объекта оценки используется для оценки объектов, приносящих доход. Основным принципом, лежащим в основе метода, является то, что стоимость объекта недвижимой собственности, в которую вложен капитал, отражает качество и количество ожидаемого дохода, который может принести этот объект на протяжении своего срока службы. Недвижимое имущество, при реализации доходного подхода, рассматривается с точки зрения объекта вложения капитала и получения дохода от него, при этом учитываются условия инвестирования и финансирования недвижимости, проводится анализ доходов и расходов, будущие доходы приводятся к текущей стоимости путем капитализации и дисконтирования. В условиях стабильной экономики, когда есть возможность с высокой степенью достоверности прогнозировать развитие рынка, доходный метод дает хорошие результаты.

В данном случае для оценки стоимости объекта оценки был использован доходный подход в предположении, какие доходы мог бы принести данный объект недвижимости при сдаче его в аренду.

В рамках доходного подхода использовался метод капитализации доходов.

Этот метод представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / \text{коэффициент капитализации}$$

При определении стоимости объекта оценки доходным подходом используются следующие уровни дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход)
- ДВД (действительный валовой доход)
- ЧОД (чистый операционный доход)
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов

ПВД - доход, который можно получить от недвижимости при 100% - ом ее использовании без учета всех потерь и расходов:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

Где: S - площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>

C<sub>a</sub> - рыночная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>

Площадь, потенциально сдаваемая в аренду:

Согласно техническому паспорту БТИ общая площадь, потенциально возможная для сдачи в аренду, составляет:

Таблица №13

№ п/п	Наименование объекта	Ед. измерения	Общая площадь
1	Административное здание м 2		3500

Расчет ПВД

Таблица №14

№ п/п	Наименование показателя	Нежилое помеще- ние
1	Сдаваемая в аренду площадь, м2	3500
2	Рыночная арендная ставка в месяц, руб./м2 (анализ рынка)	300
3	Длительность периода, год	1 (12 месяцев)
4	ПВД, руб./год	12 600 000

ДВД - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов.

ДВП = ПВД - Потери от недоиспользования и при сборе арендной платы + Прочие доходы

На основании проведенного анализа рынка коммерческих помещений для дальнейшего расчета были сделаны следующие допущения:

- Потери от недоиспользования в целом по Калужской области составляют до 20%, они могут возникнуть при смене арендатора, по причине простоя помещения и т.д.
- Учитывая характеристики объекта, прочих доходов не планируется.

Таким образом, в рамках настоящего отчета действительный валовой доход равен:

Расчет ДВД

Таблица №15

№ п/п	Наименование показателя	Процент недозагрузки
1	Потери от недоиспользования площадей	20%
2	ДВД, руб./год	10 080 000

ЧОД - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год

ЧОД = ДВД - ОР

ОР - операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы делятся на:

- расходы на управление;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- условно-постоянные расходы

Определение расходов на управление.

Согласно дополнениям и комментариям к международным стандартам оценки, «...Управленческие затраты - отдельная статья затрат, идущая на выплату вознаграждения административному персоналу (управляющим), основными функциями которых являются:

- подбор арендаторов на имеющиеся площади и заключения с ними арендных договоров;
- надзор за своевременностью арендных платежей;
- поддержание функциональной пригодности объекта;
- выработка общей стратегии по использованию объекта».

Данные расходы устанавливаются в виде % от действительного валового дохода и, как правило, находятся на уровне 5%.

Определение эксплуатационных расходов.

К эксплуатационным расходам относятся расходы на электроснабжение, телефон, тепло, водоснабжение, канализацию, вывоз мусора, охрану. На основании анализа доля эксплуатационных расходов в величине ставки арендной платы по нежилым помещениям составляет от 10% до 15%.

В настоящем отчете для расчета применяется доля эксплуатационных расходов 15%.

Определение условно-переменных расходов.

Налог на имущество.

Налог на имущество физических лиц составляет 0,3% в год от инвентарной стоимости, которая принята оценщиком по данным техпаспорта БТИ.

Так же в этой расчетной графе учитываются арендные платежи за земельный участок.

Страховые платежи.

Для определения уровня ставки страхования были рассмотрены аналитические материалы и рекламная информация фирм, занимающихся страхованием в Калуге и Калужской области: ОАО «РОСНО» и ОАО «ВСК».

Анализ средних ставок страховых компаний позволяет определить величину страховых премий в размере 0,55%-1% в год от инвентарной стоимости объекта.

Расходы капитального характера.

Расходы капитального характера - денежные средства, отчисляемые в специальные фонды, создаваемые для стабилизации крупных единовременных затрат, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (в основном с ремонтом или заменой короткоживущих элементов здания). Предполагается, что капитальный ремонт будет проводиться, один раз в 10 лет. Количественно годовая величина расходов на замещение определялась, как рыночная величина расходов на замену строительных элементов с коротким сроком службы

Средняя удельная стоимость проведения косметического ремонта определена по рыночным данным для производственных помещений неопределенного назначения в размере от 500 руб. до 1000 руб./м<sup>2</sup>

Расчет операционных расходов:



Таблица №16

Операционные расходы	Характеристика	Числовой показатель
Затраты на управление (ЗУ)	% от ДВД	5,0
	ДВД	10 080 000
	итого ЗУ, руб.	504 000
Эксплуатационные расходы (ЭР)	% от ПВД	15,0
	ПВД, руб.	12 800 000
	итого ЭР, руб.	1 920 000
Налог на имущество	ставка налога% от инвентаризационной стоимости	2,2%
	Стоимость по данным БТИ	1 873 056
	итого, руб.	41 207
Налоговый платеж за земельный участок	Кадастровая стоимость 1 м.кв. В руб.	100
	Площадь земельного участка, м.кв.	5000
	налог	2%
	Итого, руб.	10 000
Страховые платежи	1% от инвентаризационной стоимости	1%* 1873056
	итого, руб.	18 730
Расходы капитального характера	общая стоимость ремонта, руб./м2	1000
	площадь помещения, м2	3500
	периодичность ремонта, лет	10
	число лет в периоде	1
	стоимость ремонта за 1 год, руб.	350 000
Итого операционные расходы, руб.	2 843 937	

Расчет чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается по следующей формуле:

$ЧОД = ДВД - ОР$

Таблица №17

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	Действительный валовой доход, руб. (ДВД)	10 080 000
2	Операционные расходы, руб. (ОР)	2 843 937
3	Чистый операционный доход, руб. (ЧОД)	7 236 063

Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации (К) включает ставку дохода на капитал (V) и норму возврата капитала, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств (I):

$$K = V + I.$$

#### Определение ставки дохода на капитал

Наиболее распространенной формой расчета ставки дохода на капитал является метод кумулятивного построения. В соответствии с этим методом ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премии за систематические и несистематические риски.

Максимальный размер риска принят по пятибалльной шкале, поскольку она достаточно способна отобразить градации риска.

безрисковая ставки - в качестве безрисковой ставки для целей настоящего отчета принята ставка рефинансирования Центрального банка РФ и составляет 8%. премия за риск вложения в объект недвижимости - 2% - в условиях сложившегося рынка коммерческой недвижимости вложение денежных средств в объект имеет риск ниже среднего.

премия за неликвидность - 2% - по своему масштабу объект не входит в число наиболее востребованных рынком, при этом сам рынок достаточно активный, поэтому ликвидность объекта определена на уровне ниже среднего;

премия за инвестиционный менеджмент - 2% - в данном случае процесс управления связан с потоками доходов от сдачи объекта в аренду, что не предполагает сложной структуры инвестиций; риск может заключаться только в нестабильности получения доходов от крупномасштабного объекта (риск неплатежей), что характерно для периода выхода из экономического кризиса.

Ставка дохода на капитал равна 0,14.

#### Определение ставки дохода на капитал

Как отмечалось выше, коэффициент капитализации К включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала: метод Инвуда, метод Хоскольда и метод Ринга. Они отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения. Метод Инвуда рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов. Метод Ринга - для истощаемых активов, а метод Хоскольда - для высокоприбыльных активов.

Ввиду того что оцениваемый объект недвижимости находится в удовлетворительном техническом состоянии, для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумм на поддержание объекта в работоспособном состоянии. Используем метод Ринга:  $I = 1/n$ , где n - остаточный срок службы недвижимости.  $I = 1/72 = 0,0139$  (1,39%)

Общий коэффициент капитализации равен  $14\% + 1,39\% = 15,39\%$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

Таблица №18

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	7 236 063
2	Ставка капитализации	0,1539
3	Рыночная стоимость В рублях	47 017 953

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная с применением доходного подхода, составляет: 47 миллионов 17 тысяч 953 рубля.

## **1.4 Сравнительный подход**

### **1.4.1 Общее описание сравнительного подхода к оценке имущества**

- Обоснование сравнительного подхода
- Критерии отбора сходных объектов
- Важнейшие ценовые мультипликаторы

Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи аналогичной недвижимости, принадлежащей сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые финансовые результаты. Особое внимание уделяется:

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям применяемых методов;
- критериям отбора сходных объектов недвижимости;
- характеристике важнейших ценовых мультипликаторов и специфике их использования в оценочной практике;
- основным этапам формирования итоговой величины стоимости;
- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

### **4.2 Общая характеристика сравнительного подхода**

Сравнительный подход к оценке собственности предполагает, что ее ценность определяется тем, за сколько она может быть продана при наличии достаточно сформированного рынка аналогичного имущества. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичной объекта, зафиксированная рынком.

Теоретической основой сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения:

- Во-первых, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на аналогичные объекты недвижимости. При наличии развитого рынка фактическая цена купли-продажи объекта недвижимости в целом или его части наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид доходной недвижимости, уровень риска,

конкретные особенности объекта недвижимости и т.д. Это, в конечном счете, облегчает работу оценщика, доверяющего рынку.

· Во-вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в доходную недвижимость, покупает, прежде всего, будущий доход. Особенности конкретной доходной недвижимости интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода.

Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

· В-третьих, цена коммерческой недвижимости отражает ее производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных объектов. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов оценщик определяет стоимость недвижимости на основе расчетов.

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

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения, гласящем, что максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретена другая недвижимость с эквивалентной полезностью.

Таким образом, цены текущих продаж аналогичных объектов наилучшим образом отражают условия формирования рыночной стоимости.

#### 1.4.3 Основные этапы оценки при сравнительном подходе

1. Сбор и анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов.

2. Выбор модели, определение ценообразующих факторов.

3. Расчет корректировок для ценообразующих факторов на основе полученной на первом

этапе информации. Анализ скорректированных цен объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

В методе сравнения продаж различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж;
- статистический анализ.

В противном случае для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки.

Необходимо отметить, что если ценообразующие факторы имеют качественный характер, то необходимо произвести их адекватное отражение на количественные шкалы, т.е. провести т. Н. ранжирование. Для этого, как правило, также используются экспертные оценки.

Сбор рыночной информации и анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива. На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

На дату оценки оценщик определил рыночную стоимость недвижимости расположенной в г. Москва с помощью сравнительного подхода сравнивая предложения (именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437) по продаже коммерческих помещений.

#### 1.4.5 Методика оценки

Данный метод основан на принципе замещения - покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимой собственности состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Процедуру определения рыночной стоимости можно разбить на следующие этапы:

- выбор аналогов
- поправки к стоимости продажи на различия, которые имеются между объектом оценки и сопоставимыми объектами недвижимости
- расчет цены 1 кв. м площади оцениваемого объекта
- расчет рыночной стоимости объекта оценки умножением цены продажи 1 кв. м на площадь объекта оценки.

#### 1.4.5 Расчет стоимости объекта оценки

Подбор аналогов

В соответствии с нормами ФСО №1 ч.III п. 14 «...объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Сообразуясь с нормами ФСО №1 ч.IV п. 19 «...оценщик не может использовать информацию о событиях произошедших после даты оценки» выбраны аналоги предложенные к продаже до даты оценки, т.е. до 01.01.2010 года.

Источники информации, использованные при оценке объекта оценки перечислены ниже в Таблице №20.

Объем исследованной информации и степень ее надежности и достоверности оцениваются оценщиком как достаточная по количеству и содержанию, и имеющая высокую степень достоверности (истинности) и актуальная на дату оценки объекта оценки.

Полученная информация признана оценщиком приемлемой для целей данной оценки, так как она является доказуемой (проверяемой при разумных усилиях):

- источники публичные;
- источники авторитетные;
- источники специализированные.

Исходные данные приводятся ниже в таблице №19

Таблица №19

Объект оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
нежилое здание	Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Калужская область Дзержинский район, пгт Товарково	адрес	Калужская область, г. Малоярославец	Калужская область, г. Медынь	Калужская область, в районе 3-да «Фольксваген»
3500	Общая площадь здания м. кв.	247	3000	3700
50 сот.	Площадь земельного участка	70 сот.	48 сот.	55 сот
Право аренды	Существующее право на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды
собственность	Оцениваемые права на здание	собственность	собственность	собственность

отсутствуют	обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Нежилое коммерческое	Вид использования	Нежилое коммерческое	Нежилое коммерческое	Нежилое коммерческое
Не установлены	Условия оплаты	Не установлены	Не установлены	Не установлены
текущее	Время продажи	текущее	текущее	текущее
Тех.состояние удовлетворительное	Описание места расположения и технического состояния	Тех.состояние удовлетворительное. Все коммуникации.	Тех.состояние удовлетворительное. Все коммуникации Здание бытовых и административных помещений	Тех.состояние удовлетворительное. Все коммуникации.
-	Цена (предложение)	8 000 000 рублей	42 000 000 рублей	60 000 000 Рублей
-	Источник информации	www.unrealty.ru k aluga	www.informetr.ru	www.premierlist.ru
	Дополнительная информация	В районах за 1 сотку.		

Калужской области приближенных к московскому региону и городам Калуга и Обнинск рыночная стоимость земельного участка производственного назначения сложилась в пределах 50 000

#### 46 Корректировка цен аналогов

Так как размеры аналогов всегда имеют разные значения, для сравнения оценщик использует единицу сравнения - физическую единицу площади.

Величины поправок определены методом парных продаж, методом прямого анализа характеристик, экспертным методом.

Далее приводится таблица корректировок с их обоснованием

Таблица №20

№ п/п	корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена аналогов в рублях	8 000 000	42 000 000	60 000 000
2	Стоимость 1 м.кв. аналога в рублях	32 388	14 000	16 216

3	Корректировка на передаваемые права собственности	Передаваемые имущественные права влияют на цену сделки. По анализируемым объектам аналогам информации о дополнительных ограничениях которые могут влиять на стоимость не выявлена. Корректировка не проводилась, так как все объекты находятся в собственности.	I	I	I
4	Скорректированная цена в рублях	32 388	14 000	16 216	
5	Корректировка на условия финансирования и на условия продажи	Способ финансирования аналогов - финансирование за счет собственных средств покупателя единым платежом, без использования банковского кредита и без рассрочки. Продажа объекта оценки предполагается на таких же условиях финансирования. Корректировка не проводилась, так как все аналоги предложены на открытом рынке в форме оферты	I	I	I
6	Скорректированная цена в рублях	32 388	14 000	16 216	
7	Корректировка на местоположение	Объекты-аналоги расположены как и объект оценки в районах наиболее приближенных к Московской области к Обнинску и Калуге. Корректировка не вводится.	I	I	I
8	Скорректированная цена в рублях	32 388	14 000	16 216	
9	Корректировка на время продажи	Все выбранные аналоги предложены к продаже на дату оценки, корректировки не проводится	I	I	I
10	Скорректированная цена в рублях	32 388	14 000	16 216	
11	Корректировка на физические характеристики и техническое состояние	По определенным данным все аналоги имеют хорошее техническое состояние. Физические характеристики объектов различны, так же различен их кон-			



структивный состав. Поскольку эта информация ограничена корректно рассчитать корректировку не представляется возможным. Корректировка не вводится

	I	I	I
12 Скорректированная цена в рублях	32 388	14 000	16 216
13 Корректировка на размер:	Корректировка учитывает тот факт, что единицы площади больших зданий ниже, чем меньших. Корректировка на размер определена на основании данных анализа рынка Уменьшение площади аналога на 50%(и более) по сравнению с оцениваемым объектом, повышает стоимость 1 кв. м. в нем на 40% и более. Увеличение (уменьшение) площади аналога на каждые 100 м.кв. ведет к уменьшению(увеличению) стоимости на 1% -40%	+5%	-2%
14 Скорректированная цена в рублях	19 433	14 700	15 892
15 Корректировка на уторгование и риэлтерские услуги	Так как в качестве аналогов нами принята информация по предложению, а в случае предложения всегда существует вариант проведения торга или скидки на торг, которая может составить от 3% до 20%, в условиях экономического кризиса и наметившихся тенденций на рынке недвижимости нами принята экспертная величина равная 5%. Среднерыночная величина стоимости риэлтерских услуг по аналогичным объектам может находиться в диапазоне от 5 до 10%. Для данного объекта берем низший ценовой показатель, так как срок экспозиции таких объектов минимальный. Таким образом, путем сложения корректировка принята в следующих величинах: -10%	-10%	-10%

16	Скорректированная цена в рублях	17 490	13 230	14 302
17	Рейтинговый вес аналога	0,1	0,4	0,5
18	Средневзвешенная стоимость 1 м.кв. объекта оценки в рублях	1 749 + 5 292 + 7 151 = 14 192 руб.		

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная с применением сравнительного подхода, определяется в сумме 49 672 000 рублей

#### 9.4 Согласование и обобщение результатов

Для согласования полученных результатов и выбора наиболее достоверного значения рыночной стоимости примененным подходам определены коэффициенты значимости отражающие рыночную ситуацию которые приведены ниже в таблице №21

Таблица №21

Наименование объекта оценки	Стоимость, определенная в рамках затратного подхода	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода	Коэффициенты значимости под- хода	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Здание	33 055 872	47 017 953	49 672 000	0,2		0,4	0,4
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки	45 287 155						

#### Выводы по согласованию результатов

##### 1. Оценка затратным подходом (по затратам)

Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. но ориентируются на строительные затраты.

2. Оценка рыночным подходом (по рынку). Этот подход использует информацию по сравнимым продажам объектов недвижимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различие между ними не всегда можно с достаточной точностью выявить и количественно оценить. Подход используется при наличии достаточной и надежной рыночной информации о сопоставимых сделках.

3. Оценка доходным подходом (по доходности). Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течении срока предполагаемого владения. Исходя из вышеизложенного а так же из цели и задачи проводимой оценки коэффициенты значимости приняты в размере 0,2; 0,4; 0,4 соответственно.

Итоговое заключение

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - двухэтажного кирпичного нежилого здания, общей площадью 3500 м.кв., расположенного на земельном участке площадью 5000 м.кв, по адресу: Калужская область, Дзержинский район, п. Товарково, мкр\_н Промышленный, д. 57 принадлежащего на праве собственности ООО «Полимер ресурс» на 01 января 2010 года, с учетом округления определяется в общей сумме: 45 287 000 (сорок пять миллионов двести восемьдесят семь тысяч) рублей, в том числе НДС 18% в сумме 6908186 рублей.

Оценщик \_\_\_\_\_

Библиографический список

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.
4. Свод стандартов оценки РОО, 2005
4. Рынок ценных бумаг: Учебник/под ред. В.А. Галованова, А.И. Басова. - М.: Финансы и статистика, 1996.-320 с.
5. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. - М.: ИНФРА\_М, 1997.-320 с.
6. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2\_е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2004.-736 с.
7. Количественные методы финансового анализа/ под ред. С.Дж. Брауна и М.П. Крицмена, пер. с англ. \_ М.: ИНФРА\_М, 1996. - 336 с.
8. Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчетности. - 2-е изд. перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 1997.

9. Индексы инфляции стоимости основных фондов, разрабатываемые и публикуемые Госкомстатом России.
10. Симионова Н.Е. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Ростовн/Д, 2006
11. Федотова М.А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки. М.: Перспектива.
12. Организация и методы оценки предприятия / Под ред. В.И. Кошкина. - М.: «ИКФ «Экмос», 2002.
13. Н.А. Колайко «Оценка бизнеса», ВШПП, Москва, 2000 г.
14. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. - М.: - Финстатинформ, 1996.
15. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие под редакцией Абдуллаева Н.А., Колайко Н.А. Издательство «ЭКМОС», 2000.

## **2.Ипотечное кредитование**

### *2.1 Сущность ипотечного кредитования*

**Ипотека** – залог недвижимого имущества при получении ссуды в кредитном учреждении, дающий право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества

**Ипотечный кредит** – долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя [1].

Во всем мире ипотечное кредитование развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. Ипотечное кредитование, с одной стороны, способствует решению ряда социальных и экономических проблем страны, и, прежде всего, проблемы обеспечения жильем, с другой - снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий.

Предметом ипотеки может быть следующее имущество:

- земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и т.д.;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания

В настоящее время в мировой практике сложились два классических способа ипотечного кредитования:

- одноуровневая модель ипотечного кредитования (немецкая модель);
- двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель).

В одноуровневой модели ипотечного кредитования кредитом связаны заемщик и кредитор. Данная модель строится на цикличности обращения денежных средств: средства, предоставляемые заемщиком, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления.

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров (см. рис.1):

- между заемщиком и кредитором – договор о накопительном жилищном вкладе и, затем, кредитный договор и договор об ипотеке;
- иком страховой организацией – договор страхования заложенного жилья;
- между заемщиком и продавцом (строителем) жилья – договор купли-продажи жилья



Условные обозначения: 1 – договор о накопительном жилищном вкладе, 2 – кредитный договор, 3 – договор об ипотеке, 4 – договор страхования заложенного жилья, 5 – договор купли-продажи жилья, 6 – договор займа, договор купли-продажи закладных листов.

Рис. 1. Договорные отношения при одноуровневой схеме ипотечного кредитования

В качестве кредитора может выступать ипотечный банк или ссудно-сберегательное учреждение. Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг – закладных листов и, тем самым, – минимизирование возможных рисков.

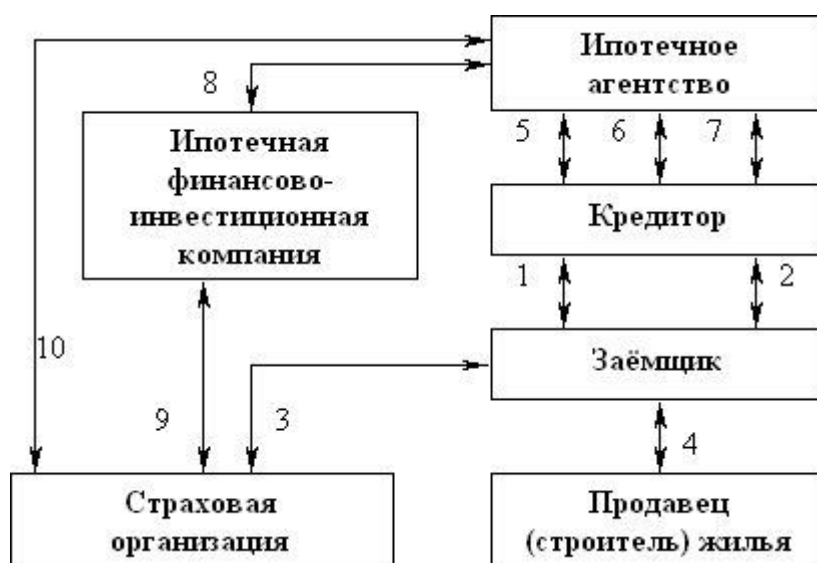
При нехватке средств для выдачи ипотечных кредитов кредитор (ссудно-сберегательное учреждение) использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком.

При взаимодействии с ссудно-сберегательным учреждением заемщиком накапливается первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием для выдачи ипотечного кредита (заемного капитала).

Количество обслуживающих организаций – минимально (как правило, это только страховая организация).

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания).

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров (см. рис.2).



Условные обозначения: 1 – кредитный договор, 2 – договор об ипотеке, 3 – договор страхования заложенного жилья, 4 – договор купли-продажи жилья, 5 – генеральное соглашение, 6 – агентский договор, 7 – договор переуступки прав требования по ипотечным кредитам, 8 – договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства, 9 – договор страхования предпринимательского риска, 10 – договор купли-продажи ценных бумаг.

Рис. 6. Договорные отношения при двухуровневой схеме ипотечного кредитования

На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму.

Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья.

На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипо-

течным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

## 2 Постоянные ипотечные кредиты

В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи и погашения.

**Постоянный ипотечный кредит** предусматривает выплату кредита на аннуитетной основе, т. е. равными регулярными платежами, состоящими из процентного платежа и платежа по основной сумме кредита, и позволяющими погасить кредит по истечении установленного срока (такой кредит называют самоамортизирующимся). Кредитор устанавливает:

- максимальную величину основной суммы кредита в процентах от стоимости собственности:

$$K_3 = \frac{I}{C} \cdot 100\% \quad (38)$$

где  $K_3$  – коэффициент ипотечной задолженности (обычно не более 75-80%, так как чем он выше, тем больше риск нарушения заемщиком своих обязательств);  
 $I$  – сумма ипотечного кредита;

$C$  – стоимость объекта недвижимости;

- срок кредита (обычно предусматривается штраф за досрочное погашение, в процентах от оставшейся суммы долга);
- процентную ставку, исходя из преобладающих на рынке условий.

**Пример 1.** Покупка объекта недвижимости обойдется сегодня в 5000 тыс. руб. коэффициент ипотечной задолженности равен 80%, срок кредита 4 года, ставка – 10%. Необходимо составить схему погашения кредита.

Решение:

1. Определим максимальную величину основной суммы кредита в процентах от стоимости собственности:

$$\frac{5000 \cdot 80\%}{100\%} = 4000 \text{ тыс. руб.}$$

2. Определим ежегодный платеж по кредиту:

$$4000 \cdot \frac{0,1}{1 - \frac{1}{(1+0,1)^4}} = 4000 \cdot 0,3154708 = 1261,883 \text{ тыс. руб.}$$

Год	Остаток кредита на конец года,	Ежегодный платеж по кредиту,	Процентный платеж, тыс. руб.	Платеж по основной сумме
-----	--------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------

	тыс. руб.	тыс. руб.		долга, тыс. руб.
0	4 000	-	-	-
1	3 138,117	1 261,883	4 000	861,883
2	2 190,045	1 261,883	313,812	948,072
3	1 147,167	1 261,883	219,005	1 042,879
4	0	1 261,883	114,717	1 147,167

### 3 Ипотечные кредиты с переменными выплатами

Ипотечные кредиты с переменными выплатами предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия.

**Кредиты с «шаровым» платежом.** Кредиты с «шаровым» платежом предполагают единовременный итоговый «шаровой» платеж по кредиту. Подразделяются на кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита и кредиты с выплатой только процентов.

*Кредиты с замораживанием процентных выплат* и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита не предусматривают каких-либо выплат; погашение долга и процентов по кредиту производится в конце срока. Использование таких кредитов ограничено: к ним прибегают земельные спекулянты, которые рассчитывают на продажу объекта в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи.

**Пример 39.** Срок ипотечного кредита 4 года, сумма – 4 000 тыс. руб, ставка – 10%. Необходимо составить схему погашения кредита.

Решение:

Составим схему погашения кредита:

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Процентный платеж, тыс. руб.		Платеж по основной сумме долга, тыс. руб.
		начисленный	выплаченный	
0	4 000,0	-	-	-
1	4 400,0	400,0	0	0
2	4 840,0	440,0	0	0
3	5 324,0	484,0	0	0
4	5 856,4	532,4	0	5 856,4



*Кредиты с выплатой только процентов* предусматривают регулярную выплату процентов в течение срока кредита, а в конце срока – «шаровой» платеж основной суммы долга.

**Пример 40.** Срок ипотечного кредита 4 года, сумма – 4 000 тыс. руб, ставка – 10%. Необходимо составить схему погашения кредита.

Решение:

1. Составим схему погашения кредита:

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Процентный платеж, тыс. руб.		Платеж по основной сумме долга, тыс. руб.
		начисленный	выплаченный	
0	4 000,0	-	-	-
1	4 000,0	400,0	0	0
2	4 000,0	400,0	0	0
3	4 000,0	400,0	0	0
4	4 000,0	400,0	0	4000,0

**«Пружинный» кредит (с фиксированным платежом основной суммы)** предусматривает осуществление равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы, а также процентных выплат на непогашенный остаток; соответственно с каждым периодом суммарный платеж снижается.

**Пример 41.** Срок ипотечного кредита 4 года, сумма – 4 000 тыс. руб, ставка – 10%. Необходимо составить схему погашения кредита.

Решение:

Составим схему погашения кредита:

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Процентный платеж, тыс. руб.		Платеж по основной сумме долга, тыс. руб.
		начисленный	выплаченный	
0	4 000,0	-	-	-
1	3 000,0	400,0	1 000	1 400,0
2	2 000,0	300,0	1 000	1 300,0
3	1 000,0	200,0	1 000	1 200,0
4	0,0	100,0	1 000	1 100,0

**Кредит с участием** предполагает, что кредитор получает, кроме платежей по кредиту, определенную часть регулярного дохода или часть от суммы

увеличения стоимости недвижимости, либо и то, и другое. Так кредитор страхует себя от возможных потерь при высоких темпах инфляции. Кредиты с участием имеют относительно низкую норму процента, следовательно, позволяют приобретать более дорогую недвижимость.

При предоставлении *кредита с участием в доходах* кредитор претендует на часть превышения чистого операционного дохода приносимого объектом недвижимости.

**Пример 42.** Срок ипотечного кредита 4 года, сумма – 4 000 тыс. руб., ставка – 10%. Объект недвижимости приносит доход: 1-3 год – 1 200 тыс. руб., 4 год – 1 500 тыс. руб. Платежи кредитору от участия в доходах составляют 25% в год. Необходимо составить схему погашения кредита.

Решение:

1. Составим схему погашения кредита:

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Ежегодный платеж по кредиту, тыс. руб.	Платежи от участия в доходах, тыс. руб.
0	4 000,00	-	-
1	3 135,12	1261,83	300
2	2 190,06	1261,83	300
3	1 147,17	1261,83	300
4	0	1261,83	400

*Кредит с участием в приросте стоимости* предполагает, что кредитор будет иметь долю в возросшей стоимости недвижимости. Эту долю кредитор получает, когда недвижимость продается или в другой обусловленный момент. Сумма увеличения стоимости недвижимости равна разнице между ценой продажи (или оцененной стоимости на текущий момент) и ценой покупки. Стоимость капиталовложений заемщика, сделанных в период владения, прибавляется к цене покупки.

Дополнительный доход, получаемый кредитором, носит название «крикер». В обмен на его получение кредитор снижает ставку за пользование денежными средствами.

**Канадский ролловер** (от англ. rollover – катающийся, плавающий) предусматривает деление срока кредита на заранее установленные временные интервалы; для каждого из этих интервалов с учетом конъюнктуры рынка устанавливается своя процентная ставка.

Повышение или снижение процентной ставки вызовет соответствующие изменения в сроках амортизации и/или в размерах ежегодных платежей. Например,

увеличение процентной ставки означает увеличение срока амортизации и/или увеличение размера ежегодных выплат, и наоборот.

Использование такого типа кредита является механизмом защиты кредитора в случае увеличения темпов инфляции, когда обычно кредитор терпит значительные убытки, а заемщик приобретает дополнительные средства, теряемые кредитором.

#### **Список использованной литературы:**

1. Об ипотеке (залоге недвижимости). Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета - 19 июля 1998.

Зверева Людмила Алексеевна

### **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ  
ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**

направление 21.03.02 – Землеустройство и кадастры

Подписано к печати 09.10.2015 г. Формат 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.  
Бумага офсетная. Усл. п. л. 2,61. Тираж 25 экз. Изд. № 3687.

---

Издательство Брянского государственного аграрного университета  
243365 Брянская обл., Выгоничский район, с. Кокино, Брянский ГАУ