

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(Н И У « Б е л Г У »)**

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

Кафедра природопользования и земельного кадастра

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ ДЕЛОВОГО И
КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Выпускная квалификационная работа

**студентки очной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
4 курса группы 81001204
Сидоровой Оксаны Олеговны**

Научный руководитель:
к.б.н., доц. Кухарук Н. С.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО – ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	7
1.1 Методические указания ГКОЗ населенных пунктов.....	7
1.2 Цели ГКО земельных участков для офисных зданий делового и коммерческого назначения.....	11
1.3 Документы необходимые для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов	13
1.4 Классификация офисных зданий делового и коммерческого назначения.....	14
1.5 Описание процесса оценки объектов оценки.....	15
ГЛАВА 2. РАСЧЕТНЫЕ МАТЕРИАЛЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	19
2.1 Анализ рынка земельных участков предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения.....	19
2.2 Результат выбора ценообразующих факторов для построения моделей.....	21
2.3 Расчет доли стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.....	24
ГЛАВА 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОГО ЗДАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ТЦ «МЕРКУРИЙ»	29
3.1 Ситуация на рынке коммерческой недвижимости.....	29
3.2 Структура предложения коммерческой недвижимости г. Белгорода.....	30
3.3 Анализ местоположения торгового центра «Меркурий»	32
3.4 Определение кадастровой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	46
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	49

НОРМАТИВНО – ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 №88-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в РФ: федеральный закон от 29.07.1998 № 135 (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановления Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития от 11 января 2011 года № 39 с изменениями // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

8. Российская Федерация. Приказы. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Приказы. Требования к отчету об оценке (ФСО № 3): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Приказы. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4): Приказ Минэкономразвития от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Белгородская область. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области: Постановления Правительства Белгородской области от 12.11.2012 № 448 (ред. от 16.12.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Одной из основных задач государственного управления земельными ресурсами является определение стоимости земли и установление соответствующей платы за нее. Среди разных категорий земель – земли населенных пунктов наиболее важная группа с точки зрения налогообложения. И в составе этой оценочной группы земли под коммерческие объекты имеют наиболее высокие значения кадастровой стоимости.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков.

Объект выпускной квалификационной работы – земельные участки в составе земель населенных пунктов.

Предмет выпускной квалификационной работы – земельные участки, предназначенные для офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Цель выпускной квалификационной работы – проанализировать стоимость земельных участков города Белгорода предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения и произвести расчет кадастровой стоимости объекта коммерческого назначения на примере торгового центра «Меркурий».

Задачи:

1. Изучить теоретические основы проведения государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения.
2. Произвести анализ результатов оценки земельных участков под коммерческой недвижимостью.

3. Рассчитать кадастровую стоимость коммерческой недвижимости на примере торгового центра «Меркурий».

Методы исследования – анализ учебной и научной литературы, нормативных документов. Исследование проведено на основе использования сравнительного анализа.

Исходные материалы для подготовки выпускной квалификационной работы. В процессе подготовки был использован отчет № 31 – ГКОЗ НП – 2014 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов на территории муниципального образования городской округ «Город Белгород» по состоянию на 01.01.2014г.», изучались законы, стандарты, приказы, нормативно – справочные материалы, методические и технические указания по кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Структура: выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемых источников.

Первая глава посвящена методике государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Рассмотрены цели кадастровой оценки земельных участков предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения, представлены документы, необходимые для кадастровой оценки земельных участков и изучена классификация офисных зданий.

Во второй главе произведен анализ расчетных материалов кадастровой оценки земельных участков предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения города Белгород, построены диаграммы ценообразующих факторов и приведена таблица расчета доли стоимости земельных участков для офисного назначения.

В третьей главе рассмотрена структура рынка коммерческой недвижимости города Белгород, произведен анализ местоположения объекта оценки, представлена сравнительная таблица с объектами-аналогами и рассчитана стоимость торгового центра «Меркурий».

ГЛАВА 1. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

1.1. Методические указания ГКОЗ населенных пунктов

Кадастровая оценка земель населенных пунктов производится в границах кадастрового учета (кадастровый блок или квартал). Цена в населенном пункте состоит из 2х частей (рис. 1.1).

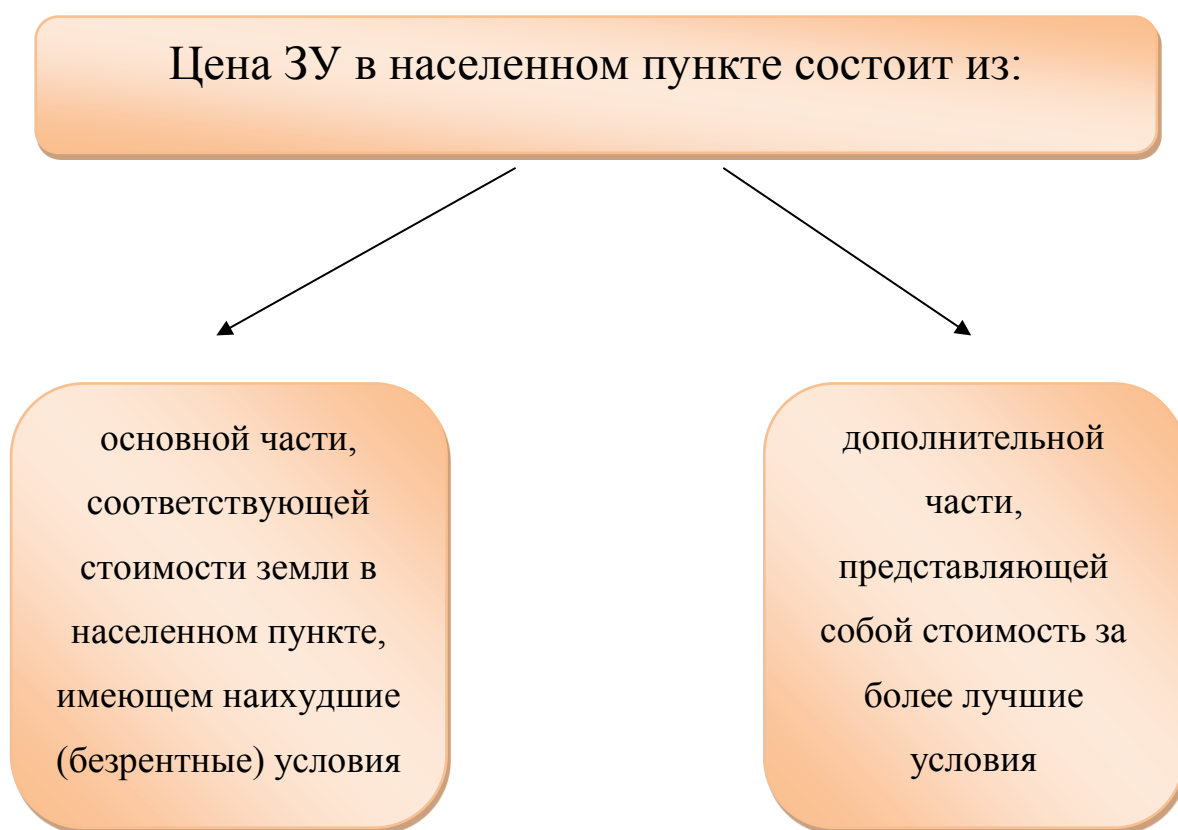


Рис. 1.1. Состав цены земельных участков в населенных пунктах

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов установлен в приказе Минэкономразвития от 11 января 2011года «Об утверждении Методических

указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» [НПБ 10].

Последовательность определения кадастровой стоимости представлена на рис. 1.2.

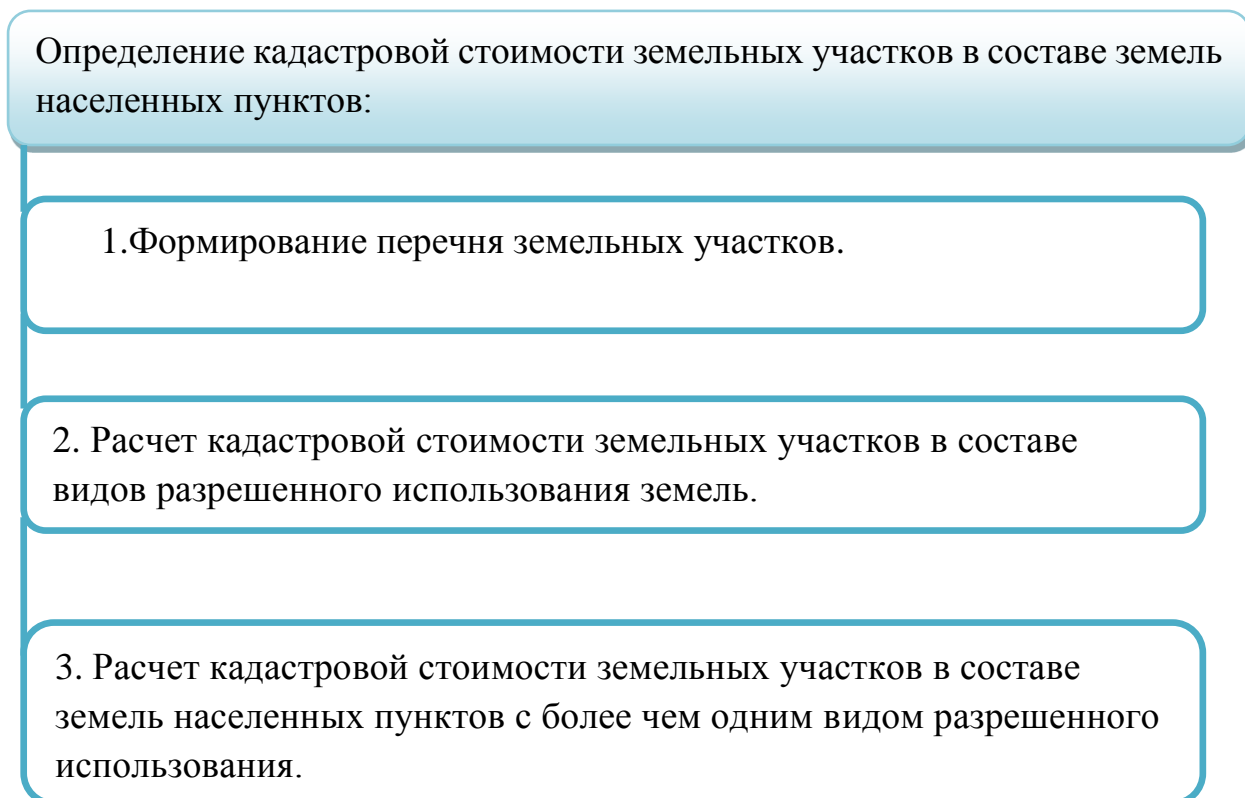


Рис. 1.2. Последовательность определения кадастровой стоимости

Перечень земельных участков формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти по субъекту РФ по состоянию на 1 января года проведения работ, и должен содержать сведения обо всех земельных участках [2].

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

- 1) определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- 2) сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- 3) группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 4) сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- 5) построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости);
- б) расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В состав факторов стоимости входят все факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков. Сбор сведений о значениях факторов стоимости осуществляется из источников информации, содержащих достоверную информацию. Источниками информации могут быть: государственный кадастр недвижимости или государственный фонд данных.

Для группировки земельных участков сначала определяется фактор, по которому будет проводиться группировка, а так же значения для отнесения земельных участков к той или иной группе [НПБ 5]. Один земельный участок должен быть отнесен только к одной группе. Если группировка не проводится, то все участки относят в одну группу. Для каждой сформированной группы осуществляется сбор достоверной информации в разрезе факторов стоимости. В качестве рыночной информации используется цена сделок, цена предложения, цена спроса, информация о рыночной стоимости недвижимости, коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости [4]. Собирается такое количество информации, сколько необходимо для построения статистически значимой модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных

пунктов. Построенная статистическая модель расчета кадастровой стоимости должна удовлетворять допустимым уровням критериев.

Анализ качества модели стоимости земли определяется на обучающей и контрольной выборках. Обучающая выборка это рыночная информация, на основе которой строится модель расчета стоимости.

Контрольная выборка это рыночная информация, на основе которой проверяется качество построенной модели расчета. Если параметры качества модели находятся в допустимых пределах и близки по значению на обучающей и контрольной выборке, то модель считается пригодной для расчета кадастровой стоимости. Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости земельного участка от значений факторов стоимости, то расчет кадастровой стоимости осуществляется подстановкой значений факторов стоимости в статистическую модель расчета кадастровой стоимости. В случае, если построенная статистическая модель выражает зависимость удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка от значений факторов стоимости, то кадастровая стоимость земельного участка определяется следующим образом:

1) определяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка путем подстановки значений факторов стоимости в статистическую модель расчета удельного показателя;

2) определяется кадастровая стоимость земельного участка путем умножения удельного показателя на площадь земельного участка.

По результатам расчетов устанавливается кадастровая стоимость земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее [12].

1.2. Цели ГКО земельных участков для офисных зданий делового и коммерческого назначения

Государственная кадастровая оценка земель проводится, прежде всего, для определения стоимости земель различного целевого назначения. При этом основная цель это создание налоговой базы для исчисления земельного налога, а так же для определения выплат при изъятии земель для государственных муниципальных нужд (при строительстве зданий, мостовых переходов). Кадастровая оценка применяется так же для расчета проектов генерального плана города и для определения начальной цены земельного участка при проведении торгов [НПБ 6]. Одной из целей является и поддержание достоверной информации в государственном кадастре недвижимости и для разработки и осуществлению инвестиционных проектов.

Кадастровая оценка земель производится на основе классификации земель и проводится на всех землях административно-территориального образования одновременно [8].

Государственная кадастровая оценка земельных участков предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения производится в следующих целях: для создания государственного кадастра недвижимости, работающего в автоматизированном режиме и для установления на муниципальные земли арендой платы, для разделения территориально-экономических зон и для формирования налоговой базы земель населенных пунктов, а также для создания рынка фондовых бумаг и ипотеки, при совершении сделок купли-продажи (рис. 1.3).

Цели ГКО земельных участков для офисных зданий делового и коммерческого назначения:

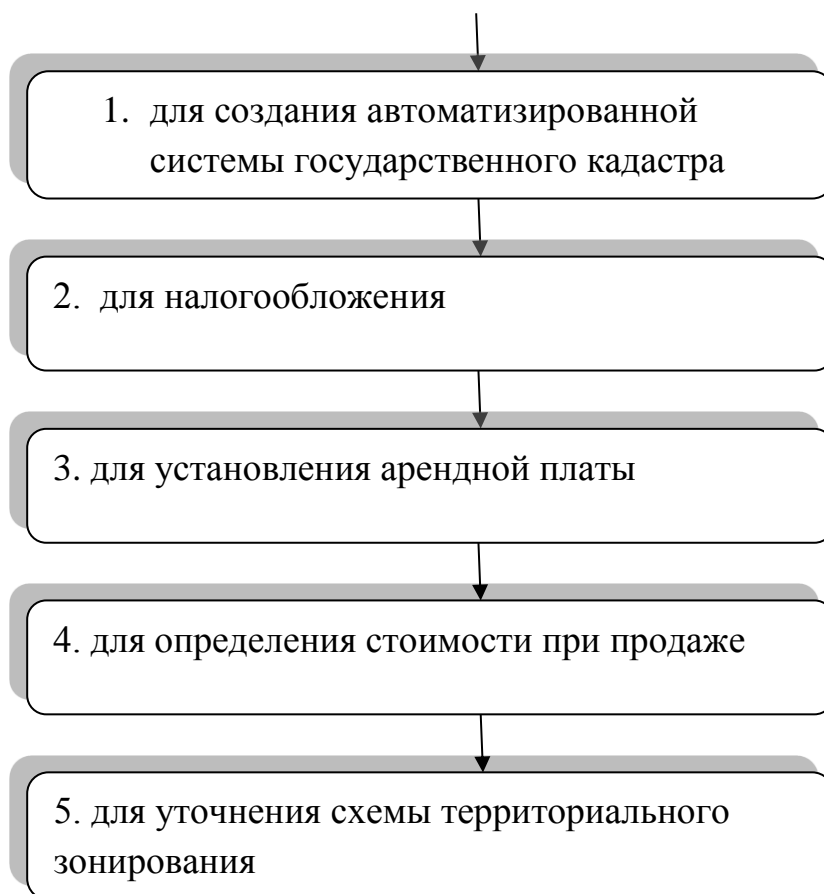


Рис. 1.3. Цели ГКО земельных участков для офисных зданий делового и коммерческого назначения

Кадастровая оценка земель населенных пунктов является важной процедурой в комплексе работ по подготовке сведений для государственного кадастра объектов недвижимости. Периодичность проведения оценки установлена Постановлением Правительства РФ от 30.06.2010 № 478 « О внесении изменения в Правила проведения государственной кадастровой оценки земель» и составляет не реже одного раза в 5 лет.

1.3. Документы необходимые для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов

При государственной кадастровой оценке земельных участков предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения необходимы документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) сведения о границах участка;
- 3) кадастровая справка на земельный участок;
- 4) кадастровый план земельного участка;
- 5) сведения о наличии ограничений (обременений);
- 6) данные о сооружениях, входящих в состав объекта.

Данный перечень документов носит предварительный характер и может быть сокращен или расширен после детального ознакомления оценщика с целью оценки и параметрами объекта оценки [3].

Исходная информация для кадастровой оценки земельных участков состоит из кадастрового плана территории, документа, обозначающего вид разрешенного использования земельного участка. Определение вида разрешенного использования устанавливается в соответствии с типовым перечнем разрешенного использования. Для каждого земельного участка, независимо от его местоположения, устанавливается код из классификатора адресов России (КЛАДР). Так же в состав исходной информации для кадастровой оценки земель населенных пунктов входит и дежурная карта кадастрового деления кадастровых районов. На дежурной кадастровой карте оперативно по мере поступления отображают информацию о положении на местности, информацию об объектах-аналогах, о стоимости земельных участков. Еще в состав входит перечень городских населенных пунктов. Исходная информация может быть предоставлена в электронном и бумажном виде. Сбор информации следует проводить с использованием наиболее достоверных и информативных источников [НПБ 4].

1.4. Классификация офисных зданий делового и коммерческого назначения

Рынок офисной недвижимости значительно вырос за последние три года. Для наиболее удобного разграничения между объектами необходимо ее классифицировать. В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее понятна и удобна. Несмотря на эту проблему, некий обобщенный стандарт на рынке есть.

Современные офисные здания делового и коммерческого назначения подразделяют на классы: А (элит-класс), В (бизнес-класс), С (эконом-класс). Классификация представлена в таблице 1.1. Предполагаемая классификация берет за основу обобщенные параметры, которые характеризуют качественный уровень зданий, инфраструктуры, сервиса и коммуникаций [1].

Таблица 1.1

Классификация офисных зданий делового и коммерческого назначения

Критерии сравнения	Класс А	Класс В	Класс С
1	2	3	4
Местоположение объекта	Центр или рядом с центром на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	Не центральные районы города, рядом с транспортными магистралями	Окраина города, неудобный подъезд
Состояние объекта	Новостройка, отделка хорошего качества	Эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии	Эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии
Конструктивные и планировочные решения объекта	Высота потолков не менее 3 м, просторные зоны общего пользования	Высота потолков не менее 3 м, хорошо оснащенные зоны общего пользования	Высота потолков не менее 2,7 м, коридорная система

Продолжение таблицы 1.1

1	2	3	4
Паркинг	Многоуровневая наземная или подземная парковка с входом в здание	Организованная охраняемая парковка с удобным подъездом	Ограниченная возможность паркинга
Инфраструктура	Высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	Развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание	Неразвитая инфраструктура, обслуживание арендаторов

Классификация офисных зданий необходима всем участникам цивилизованного рынка коммерческой недвижимости: банкам, собственникам, арендодателям, покупателям, оценщикам и риэлторам. Сейчас офисные здания пользуются большим спросом на рынке, это обусловлено скачком в развитии бизнеса.

1.5. Описание процесса оценки объектов оценки

В соответствии с требованиями п. 18 ФСО № 4 для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного [НПБ 8]. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, а также требованиями методических указаний по государственной кадастровой оценке земельных участков [5].

Доходный подход. Оценка стоимости основывается на преобразовании доходов, которые объект оценки будет приносить в процессе своей экономической жизни, в текущую стоимость. В рамках этого подхода выделяют метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования. Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентами их преобразования в текущую стоимость. Изучив рынок земельных участков города Белгород было выявлено, что в открытых источниках информации отсутствуют данные о земельной ренте, степени загрузки единых объектах недвижимости, средних операционных доходах объектов аналогов, без которых применение этого подхода является невозможным.

Затратный подход. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Затратный подход как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.

Сравнительный подход. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с оцениваемым объектом по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [6]. Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

- 1) выбор ценообразующих факторов для построения моделей;
- 2) построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы;
- 3) анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным [25]. Для построения статистической модели, выбор ценообразующих факторов осуществляется исходя из следующих критериев: критерий репрезентативности, корреляционный анализ, проверка ценообразующих факторов на наличие мультиколлинеарности [НПБ 3].

При построении модели учитываются ценообразующие факторы характеризующие местоположение и окружение оцениваемого объекта (рис.1.4).

В зависимости от каждой конкретной ситуации, результаты, полученные от расчетов каждого из трех подходов, могут отличаться друг от друга в большую или меньшую сторону. Выбор итоговой стоимости может зависеть от назначения оценки, качества имеющейся информации и

степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используются методы упорядочивания результатов.

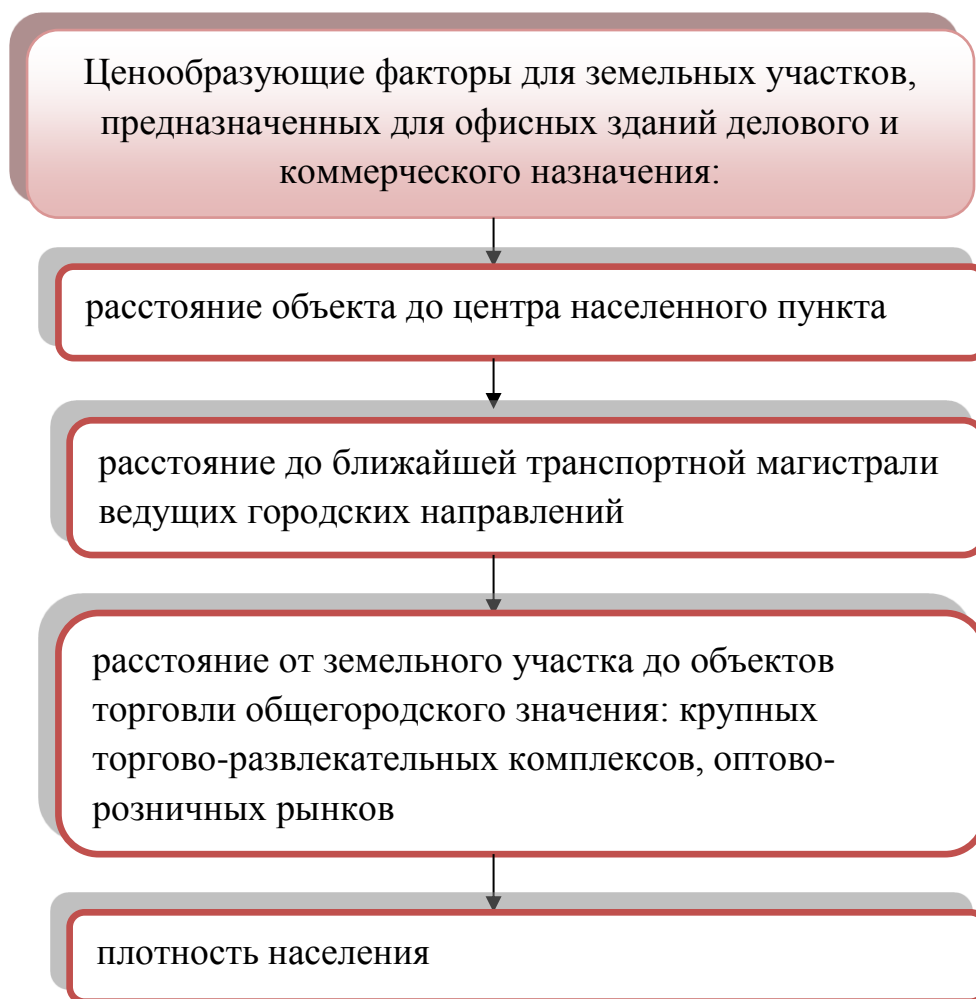


Рис. 1.4. Ценообразующие факторы стоимости недвижимости

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков, проводится кодировка качественных ценообразующих факторов объектов оценки и объектов аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов [НПБ 7].

ГЛАВА 2. РАСЧЕТНЫЕ МАТЕРИАЛЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Анализ рынка земельных участков предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения

Изучая открытые источники информации о предложениях к продаже земельных участков и единых объектов недвижимости, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, установлено, что данный сегмент рынка широко развит на территории города Белгорода [НПБ 11].

Диапазон полученных значений рыночной стоимости земельных участков составляет от 1346,88 руб. за 1 кв.м. до 35331,02 руб. за 1 кв. м., при среднем значении – 9923,51 руб./кв. м. [20].

Анализ собранной рыночной информации показал, что на стоимость земельных участков существенное влияние оказывают такие факторы, как:

1. Расстояние объекта до центра населенного пункта (диапазон изменения – от 54,66 до 7695,65 м.) (рис. 2.1).

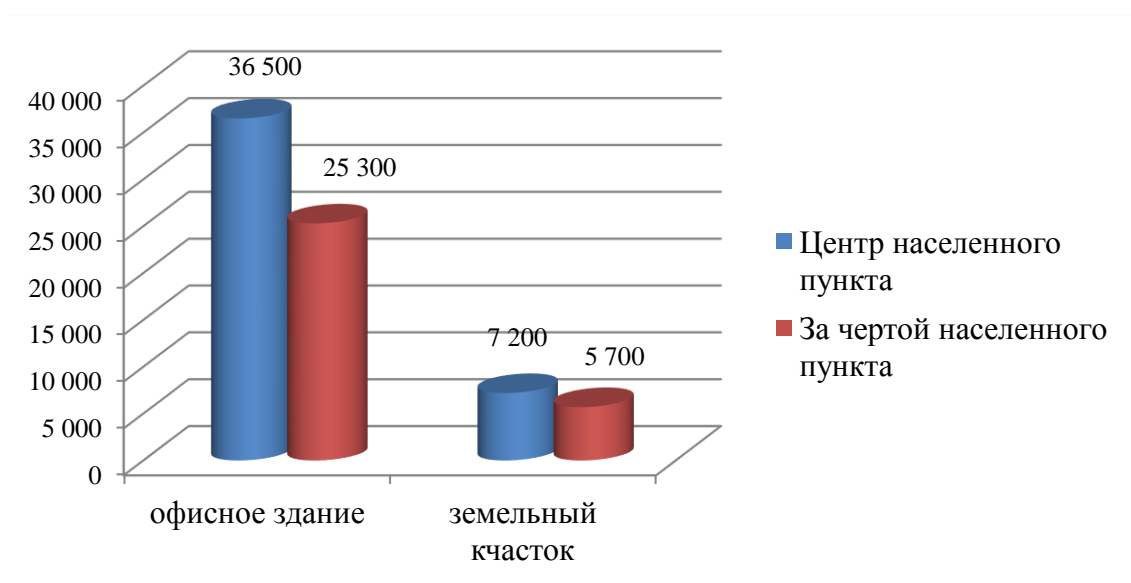


Рис. 2.1. Стоимость объекта оценки в зависимости от его местоположения, рублей

2. Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений (диапазон изменения – от 5,76 до 1309,57 м.) (рис. 2.2, 2.3).

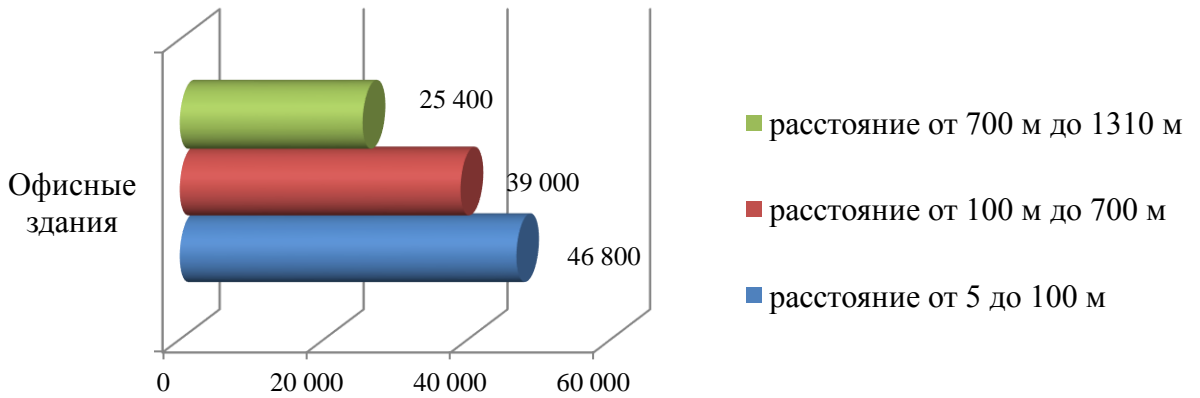


Рис. 2.2. Изменение стоимости офисных зданий от расстояния до транспортной магистрали, рублей

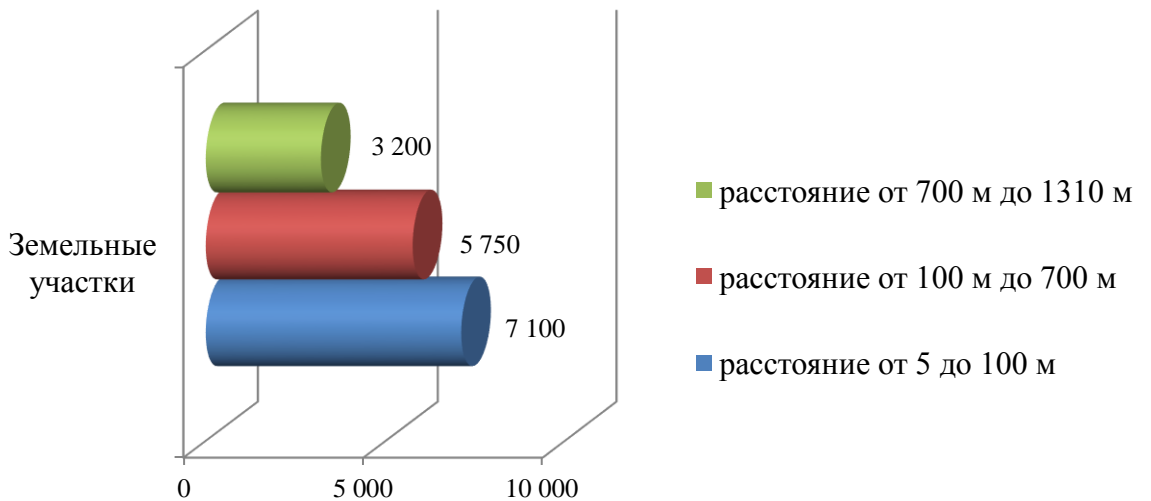


Рис. 2.3. Изменение стоимости земельных участков от расстояния до транспортной магистрали, рублей

3. Расстояние от земельного участка до объектов торговли общегородского назначения: крупных торгово-развлекательных комплексов, оптово-розничных рынков (диапазон изменения – от 29,9 до 5679,71 м.) (рис. 2.4).



Рис. 2.4. Влияние расположения объектов торговли общегородского назначения на стоимость земельных участков для офисных зданий

4. Плотность населения (фактор «плотность населения» показывает находится ли земельный участок в зонах города Белгорода с высокой плотностью (более 150 чел./га) населения или нет).

2.2. Результат выбора ценообразующих факторов для построения моделей

Выбор ценообразующих факторов для построения моделей осуществляется на основании анализа рынка [НПБ 9]. Данные представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Результат выбора ценообразующих факторов для построения моделей

№ п/п	Ценообразующий фактор	Коэффициент корреляции, r	Коэффициент значимости, R	Использование фактора для построения модели (да/нет)
01	02	03	04	05
1	Близость к зонам рекреации и водным объектам: лес, парк, сквер, зеленая зона, пляж, река, озеро, пруд и т.д.	0.208772123	0.281624854	нет
2	Наличие коммуникация: теплоснабжение			нет
3	Наличие коммуникаций: газоснабжение			нет
4	Наличие коммуникаций: центральная канализация	0.354448953	0.478136799	нет
5	Наличие коммуникаций: центральное водоснабжение			нет
6	Нахождение земельного участка на территории крупных промышленных, коммунально-складских зон или зон оптовой торговли	0.17060841	0.230143603	нет
7	Номер территориальной зоны	0.741312849	1	нет
8	Плотность населения	0.560711806	0.756376753	да
9	Расстояние до ближайшего детского сада	0.427435813	0.576593018	нет
10	Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы	0.490751298	0.662002957	нет
11	Расстояние до ближайшей поликлиники	0.537081009	0.724499797	нет
12	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	0.32673393	0.440750394	да
13	Расстояние до остановок общественного транспорта	0.254309341	0.343052656	нет

Продолжение таблицы 2.1

01	02	03	04	05
14	Расстояние объекта до центра населенного пункта	0.736665967	0.99373155	да
15	Расстояние от земельного участка до ближайшего автовокзала, автостанции	0.153460372	0.207011617	нет
16	Расстояние от земельного участка до ближайших ж/д вокзала, станции	0.358107155	0.483071561	нет
17	Расстояние от земельного участка до наиболее престижных зон общественно-деловой активности, центральных улиц и участков улиц	0.583645957	0.787313963	нет
18	Расстояние от земельного участка до объектов торговли общегородского значения: крупных торгово-развлекательных комплексов, оптово-розничных рынков	0.53098855	0.716281325	да
19	Расстояние от земельного участка до объектов, негативно влияющих на стоимость земельных участков	0.100664059	0.135791601	нет

Коэффициент корреляции – это статистический показатель зависимости двух случайных величин. Может принимать значения от -1 до +1. При этом значение – 1 будет означать об отсутствии корреляции между величинами. Чем ближе значение к + 1 тем сильнее связь между двумя показателями.

Коэффициент значимости – это показатель, определяющий значимость корреляции. Если коэффициент корреляции равен нулю, то и значимость тоже равна нулю.

2.3. Расчет доли стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов

Размер доли стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости проведен на основании рыночной информации о ценах предложений земельных участков, сопоставимых по разрешенному использованию и соответствующих единых объектов недвижимости. Причем пары объектов сходны по местоположению и дате предложения [15]. Собранный рыночная информация должна отвечать требованию репрезентативности. Рыночная информация считается репрезентативной, если в выборке присутствуют объекты-аналоги, факторы стоимости которых принимают значения, характерные для объектов оценки данной группы. Требования к составу объектов рыночной информации различаются для количественных и качественных факторов. При недостаточности или нерепрезентативности рыночной информации производится дополнительный сбор рыночной информации и ее соответствующая обработка.

Площадь земельных участков приходящихся на каждый из объектов определялась на основании фактических данных, присутствующих в рыночной информации, либо, исходя из нормативной плотности застройки, а именно путем деления соответствующей офисной площади на нормативную плотность застройки составила 0,75, так же как и для а для офисных объектов, расположенных в цоколе или на 1 этаже многоэтажных домов.

Так как, в рыночной информации отсутствует информация об этажности жилого дома, в котором расположено офисное помещение, то нормативная плотность застройки принималась равной среднему значению для жилых домов этажности с 3 по 17 – 0,98.

Расчет размера доли стоимости земельного участка приведен в нижеследующей таблице 2.2.

Таблица 2.2

Расчет размера доли стоимости земельного участка объектов офисного назначения

№ п/п	Текст объявления	Площадь ЗУ	Местоположение	Рыночная стоимость	Удельная стоимость, руб.кв.м.	Площадь помещения, кв.м.	Доля ЗУ в ЕОН
01	02	03	04	05	06	07	08
1	Помещение нежилое. Административное здание, нулевой этаж, 95,4 кв.м, удобный подъезд, парковка, место под рекламу, есть арендатор АН "Золотая середина". 8(919)435-13-70 Артем 4650 000 руб.	127.20	Центральный р-он, р-т Б. Хмельницкого, дом 127	4 650 000	36 556.60	95.4	0,20
	Участок коммерческий 56 сот. 40 000 000 руб., 8(910)-326-50-46	5 600.00	пр-т Б. Хмельницкого в р-не ТРЦ "МегаГринн"	40 000 000	7 142.86	-	
2	Помещение нежилое. 72 кв. м, офисного назначения. 1 этаж, 1-я линия, примыкает к зданию Мирового Суда. Помещение в отличном состоянии. 52-00-28, 4 500 000 руб.	96.00	находится возле торгового центра "Мега Гринн"	4 500 000	46 875.00	72	0,15
	Участок коммерческий 56 сот. 40 000 000 руб., 8(910)-326-50-46	5 600.00	пр-т Б. Хмельницкого в р-не ТРЦ "МегаГринн"	40 000 000	7 142.86	-	
3	Помещение офисное. Офисное здание, 2 этаж, 90 кв. м, 4 кабинета, ремонт, офисная мебель, Интернет, телефон. 8(910)737-99-97, 3 600 000 руб.	120.00	Центральный р-он, ул. Сумская, ост.возле магазина "ТитанСтрой"	3 600 000	30 000.00	90	0,23
	Продам земельный участок в Белгороде Болховец. Участок коммерческий многофункциональный, площадь 13 сот.; 1-я линия; Остановка транспорта; Удобный подъезд; Все коммуникации. Стоянка. Собственность. Назначение - промышленное. Стоимость - 9 млн. руб.	1 300.00	Болховец, ул. Сумская (3мин. от центра)	9 000 000	6 923.08	-	

Продолжение таблицы 2.2

01	02	03	04	05	06	07	08
4	Помещение нежилое, Центральный р-он, отдельно стоящее здание, 1,2 этаж, 130 кв. м, 1 этаж -63 кв. м., 2 этаж -65 кв.м, под любой вид деятельности, возможно по отдельности, торг. 6 900 000 руб. 8(910)737-39-78	173.33	ул. Сумская	6 900 000	39 808.46	130	0,19
	Участок коммерческого назначения, Центральный р-он, первая линия, все коммун., площадь 1221 кв.м, в собств-сти. 52-00-28. 8 (904)083-40-19, 9000 000 руб.	1 221.00	ул. Сумская, 64	9 000 000	7 371.01	-	
5	Офисный центр, 2 этаж, кирп., 1100 кв. м, 700 или 400 кв. м, 2 отд. входа, 1-я линия, нов.отл. ремонт, интернет, телефония. т. 37-19-69, 8(980)322-05-72 40 000 руб./кв. м	1 466.67	Северный р-он, ул. Студенческая, торгово- офисный центр	44 000 000	29 999.93	1100	0,26
	Студенческая ул., Есть проект застройки 3х этажное здание 2300 кв.м. и проект парковки выделено еще 12 с. Земли 9300000р., т.89045309858	1 200.00	Студенческая ул	9 300 000	7 750.00	-	
6	Помещение торгово-офисное, торгово-офисный центр, 2/4 эт. , 594 кв.м, возможно продажа частями, 8(919)220-15-41, 100 000 руб./кв. м	792.00	р-он Северный, ул. Студенческая, дом 8	59 400 000	75 000.00	594	0,10
	Студенческая ул., Есть проект застройки 3х этажное здание 2300 кв.м. и проект парковки выделено еще 12 с. Земли 9300000р., т.89045309858	1 200.00	Студенческая ул	9 300 000	7 750.00	-	
7	Помещение, отдельно стоящее здание, 2 этаж, 200 кв.м, 1-я линия, проходное место, под любой вид деят-сти, продам или сдам в аренду. 8-920-208-93-70, 8-906-600-84-49, Продажа 10000000 руб., Аренда: 400 руб./кв. м/мес.	266.67	Северный р-он, ул. Студенческая, дом 6б	10 000 000	37 499.53	200	0,21

Продолжение таблицы 2.2

01	02	03	04	05	06	07	08
8	Помещение, жилой дом, цокольный этаж, площадь 45,8 кв.м, "под ключ". т. 34-89-92, 8(980)329-73-55. 3000 000 руб.	46.73	Харьковский горы р-он, ул. Славянская, д. 15	3 000 000	64 198.59	45.8	0.21
	Славянская ул., Земля для торгово-офисного центра с паркингом, 20000000р., т.89045309858	1 500.00	Славянская ул	20 000 000	13 333.33	-	
9	Помещение нежилое, жилой дом, 1,2 этаж, 36,5 кв.м, хорош. ремонт, удобный подъезд, парковка. 8(919)222-71-11, 5500 000 руб.	37.24	Центральный р-он, б-р Народный, д. 17	5 500 000	147 690.66	36.5	0.11
	Народный Б-Р., Земельный участок. Имеется разрешение на строительство 8 эт. Офисного здания. 32000000р., т.89155605610	2 000.00	Народный Б-Р	32 000 000	16 000.00	-	
10	Помещение офисное, в офисном здании, 5-й эт., 52 кв.м, окна, (34,3 кв. м, 17,5 кв. м) + общий коридор 28 кв. м, кондиц., телеф., мебель, зем. уч-ток под офисы в собтв-сти, 2 входа. 45000 руб./кв.мес.) 8(919)221-79-37, Владимир Анатольевич	69.33	ул. Н.Чумичова, д. 38, перекр. с ул. Преображенская	2 340 000	33 751.62	52	0.09
	Н.Чумичова ул., 68, 1000 кв.м., Земельный участок. Имеется разрешение на строительство 8 эт. офисного здания, 32000000р., т.89155605610	1 000.00	Н.Чумичова ул., 68	3 200 000	3 200.00	-	
Среднее значение доли ЗУ в единых объектах недвижимости, предназначенных для размещения объектов офисного назначения							0,18

В объявлениях о продаже объектов офисной недвижимости указывается информация как об общей площади помещения, так и о площади земельного участка под зданием. Это дает возможность рассчитать плотность застройки для объектов – аналогов. На земельном участке расположены помещения разной этажностью и чем выше этажность, тем выше коэффициент плотности застройки. Так же очевидно, что чем выше плотность застройки, тем ниже доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости [7].

ГЛАВА 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОФИСНОГО ЗДАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ТЦ «МЕРКУРИЙ»

3.1. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости

Белгород один из лидеров по строительству объектов недвижимости в России. Город стоит на пятом месте, так как имеет одно из самых больших показателей по количеству квадратных метров на человека, как для жилого фонда, так и для коммерческого. Еще Белгород является привлекательным городом для вложения инвестиций. Несмотря на большое количество строящихся объектов, ввод их в эксплуатацию, постоянно возникает дефицит с ее приобретением. Выявлено, что Белгород отличается большим развитием и ростом малого и среднего бизнеса, которые постепенно перебираются из малых торговых площадей в крупные торговые центры. Значительную нишу в развитии торгово-офисной недвижимости заняли и отдельные помещения, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов. Они отличаются отдельным входом с улицы, хорошим ремонтом, небольшой площадью и нахождением в центральной части города. Из недостатков можно выделить отсутствие парковки [11].

В целом рынок коммерческой недвижимости Белгорода является более прогнозируемым и менее подверженным резким колебаниям. В реестре по состоянию на 01.10.2015 г. зарегистрировано 1689 торговых объектов, общей торговой площадью 386518 кв.м., в том числе:

- 1) 640 предприятий розничной торговли по реализации продовольственных товаров, торговой площадью 76702 кв. м.;
- 2) 1049 предприятий розничной торговли по реализации непродовольственных товаров, торговой площадью 309816 кв. м.

Развивается сеть новых предприятий, открывающихся за счет частных инвестиций хозяйствующих субъектов такие как: кофейни и пиццерии, места для семейного отдыха, предприятия быстрого обслуживания, сети кафе и

ресторанов, предприятия промышленных товаров, книжных магазинов, автозапчастей и товаров для детей.

3.2. Структура предложения коммерческой недвижимости г. Белгорода

В настоящий момент в городе Белгороде предложение коммерческой недвижимости выросло, а спрос на нее стал ниже. Это привело к снижению величины арендной платы и к продаже зданий. В таблице 3.1 представлена арендная плата коммерческой недвижимости г. Белгорода, которая действует с марта 2016 года.

Таблица 3.1

Стоимость арендной платы коммерческой недвижимости

Местоположение	Класс здания	Стоимость аренды за месяц (1кв. м)
Центр, Народный бульвар	Бизнес - класс	1500 руб./кв. м
Старый город, ул. Корочанская	Эконом - класс	180 руб./кв. м
Харьковская гора, ул. Есенина	Бизнес - класс	790 руб./кв. м
Харьковская гора, ул. Губкина	Средний - класс	600 руб./кв. м
Центр, Гражданский проспект	Бизнес - класс	800 руб./ кв. м
Крейда, ул. Рабочая (склад)	Эконом - класс	150 руб./ кв. м
Центр, ул. Белгородского полка	Бизнес - класс	650 руб./ кв. м
Старый город (склад)	Эконом - класс	150 руб./ кв. м
Харьковская гора, ул. Магистральная	Средний - класс	350 руб./кв. м
Гриневка, ул. Промышленная	Эконом - класс	300руб./кв. м
Крейда (склад)	Эконом - класс	150руб./кв. м
Болховец (склад)	Эконом - класс	150руб./кв. м
Харьковская гора, ул. Щорса	Средний - класс	500 руб./кв. м
Центр, пр-т Богдана Хмельницкого	Бизнес - класс	1000 руб./кв. м

По состоянию на начало апреля 2016 года в Белгороде используется около 750 единиц объектов коммерческой недвижимости. Из них: 65 процентов сдано в аренду и 35 процентов выставлено на продажу. Объем спроса на данный вид недвижимости составляет примерно 100 объектов, что в 7,5 раз меньше предложенного. Структура предложения коммерческой недвижимости представлена на рис. 3.1

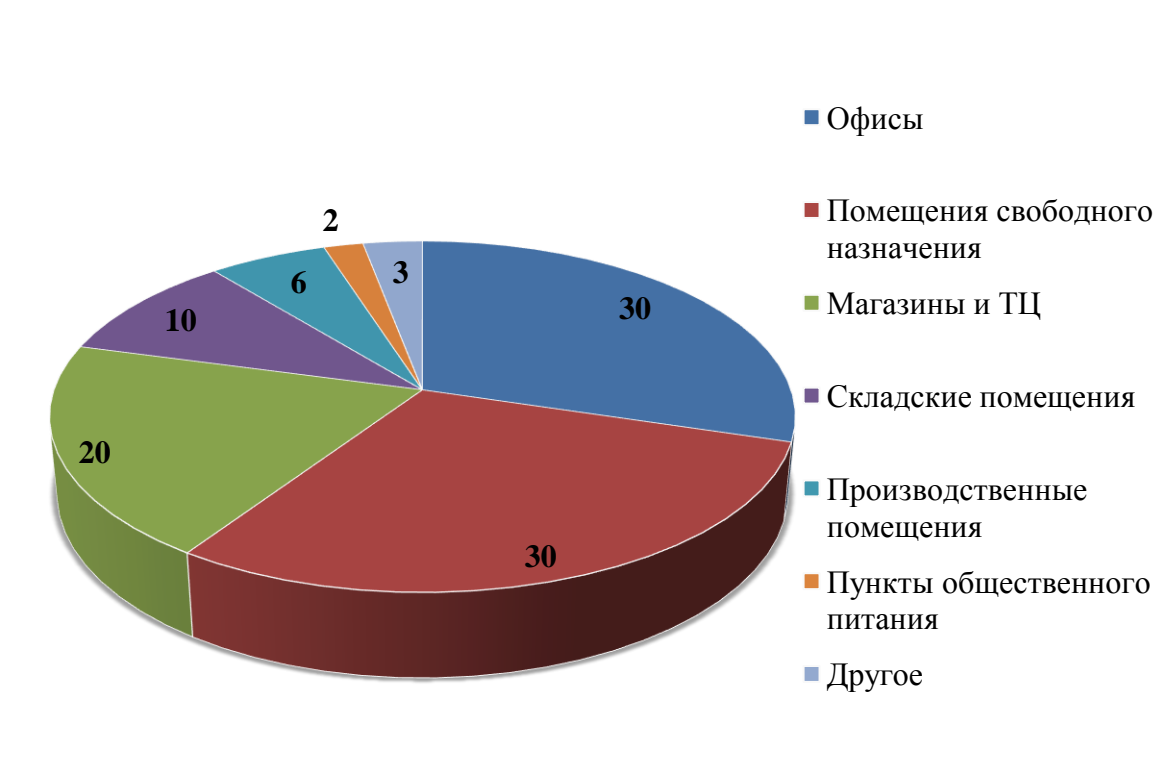


Рис. 3.1. Структура предложения коммерческой недвижимости

Стоимость продажи коммерческой недвижимости в городе Белгороде колеблется от 270 тысяч рублей до 850 миллионов рублей. Самым дешевым является помещение свободного назначения 100 кв. м, расположенный по адресу: ул. Коммунальная, район Восточный. Наиболее дорогим является многофункциональный комплекс 41 тыс. кв. м., расположенный по адресу: ул. Чапаева, район восточный, где занимает земельный участок 13 тыс. кв. м.

Стоимость аренды коммерческой недвижимости в городе Белгороде колеблется от 10 тысяч рублей до 682 тысяч рублей в месяц. Наиболее

дешевым является складской бокс площадью 72 кв. м., который располагается по адресу: ул. Новая, район западный. Наиболее дорогое по аренде будет помещение свободного назначения, площадью 1300 кв. м., расположенное по адресу: ул. Есенина, район западный.

Выявлено, что в Белгороде предложение существенно выше спроса. Это приводит к давлению на цены. Для сравнения средняя стоимость продажи офисной недвижимости снизилась за год на 20,32 % и составила 65,30 руб. за кв. м. В сегменте торговой недвижимости наоборот отмечалось повышение цен в размере 6,65 %. При этом с января по март 2016 года стоимость продажи офисной и торговой недвижимости снизилась на 7,21 % и 3,6 % соответственно.

На рынке торговой недвижимости наблюдается ожесточение конкуренции между торговыми центрами. Арендаторы стремятся выбрать лучшие объекты, по сниженной ставке арендной платы. При этом менее востребованы, считаются верхние этажи торговых центров. Больше всего страдают мелкие и средние торговые центры, потому что из них чаще всего съезжают арендаторы в более крупные торговые точки.

На рынке офисной недвижимости наблюдается стремление компаний оптимизировать занимаемые площади и переехать в более крупные бизнес центры. Например, аренда квартир, которые подходят для размещения офисов [24]. Данный вариант помогает существенно сэкономить.

3.3. Анализ местоположения торгового центра «Меркурий»

Местоположение это один из главных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. На начальном этапе проведения процедуры оценки производится описание объекта [14]. Описание объекта оценки представлено в таблице 3.2

Таблица 3.2

Описание объекта оценки

Параметр	Значение
Название объекта	Торговый центр
Класс объекта	Объект торгового назначения
Текущее использование	Сдаются в аренду помещения для торговых целей.
Год постройки	2012 г.
Функциональное использование	Общая площадь 5329 кв. м
Адрес объекта	г. Белгород, улица Победы, 147
Район	Центральный
Удаленность от центра	2,3 км от центра города
Транспортная доступность	Объект расположен в 180м от улицы Пушкина, в 600 м от проспекта Богдана-Хмельницкого. В шаговой доступности 2 остановки.
Оживленность транспортных потоков	Средняя
Оживленность пешеходных потоков	Средняя
Привлекательность места	«спальный» район
Преимущественная застройка	Жилая, многоэтажная
Юридический статус	Данные отсутствуют
Количество этажей	2
Тип здания/материал/проект	Каркасное/железобетонное
Фундамент/вид материала	Свайный/железобетонный
Стены	Железобетон
Внутренняя отделка	«Под евро»
Наличие парковки (автостоянки)	Есть
Состояние подъездных путей	Асфальт в удовлетворительном состоянии
Состояние тротуаров	Хорошая плитка
Зеленые насаждения	Есть
Освещенность территории	Хорошее
Загрязненность территории	Средняя
Ограждения	Отсутствуют
Дополнительные преимущества	
Вид парковки	Охраняемая, подземная (платная) и не охраняемая, открытая (бесплатная)
Сигнализация	Есть
Оборудование	Офисная мебель, торговое оборудование
Зона отдыха	Есть
Количество лифтов	1
Обслуживающие лифтами этажи	0-2
Количество эскалаторов	Нет
Услуги интернет	Выделенная линия
Тип системы отопления	От ТЭЦ
Кондиционер	Есть

Общие сведения и описания района. Сложившаяся сеть основных линий железных дорог и долина р. Северский Донец делят территорию города на отдельные планировочные районы: Центральный, Южный, Западный и Восточный. Согласно существующему административно-территориальному делению оцениваемый объект расположен в Белгородском районе, г. Белгород, улица Победы, 147. Объект оценки расположен в центральном планировочном районе города (рис. 3.2 и 3.3). В этом районе планируется освобождение первых этажей жилых зданий для размещения объектов торговли, кредитно-финансовых организаций, социально-бытового обслуживания и различных офисов [10].



Рис. 3.2. Торговый центр «Меркурий»

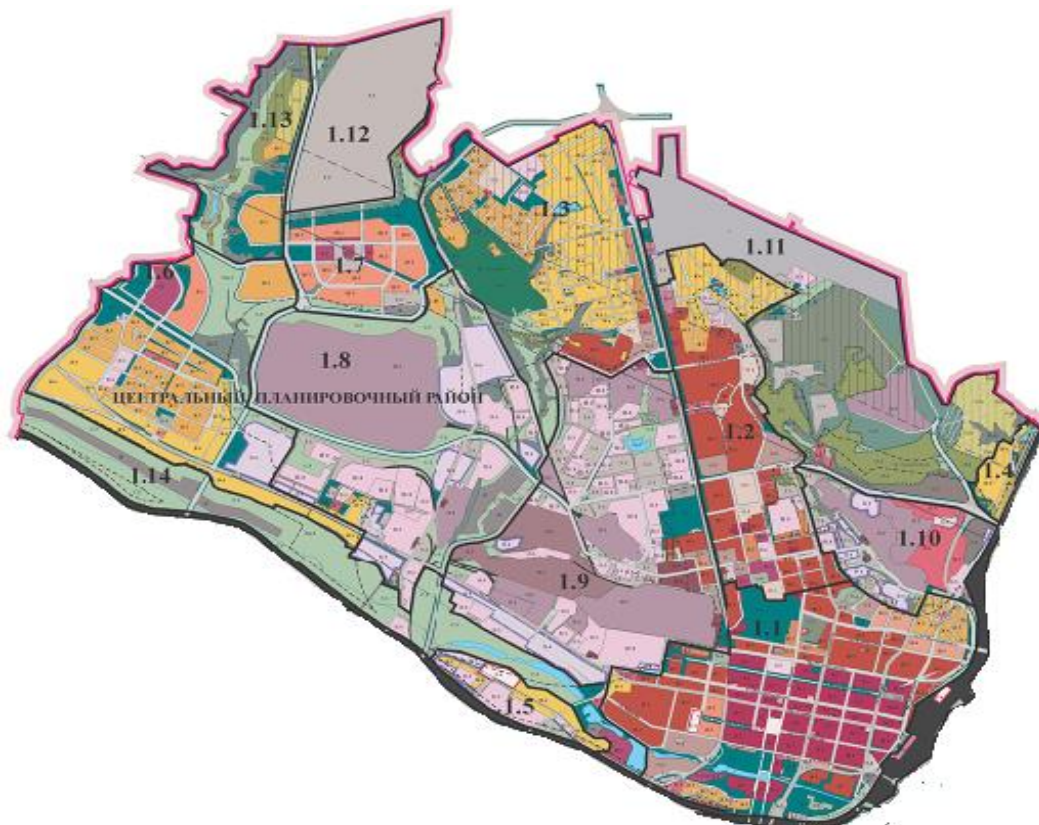


Рис. 3.3. Центральный планировочный район г. Белгорода

Транспорт. В Белгороде хорошо развит общественный транспорт. В целях развития улично-дорожной сети города и улучшения качества жизни населения в Белгороде реализуется проект «Белгородская остановка», согласно которому до 2017 года должно быть построено не менее 200 остановочных комплексов в соответствии с утвержденной схемой размещения. Так же утверждена муниципальная программа «Развитие дорожно-транспортной инфраструктуры г. Белгорода на 2015-2020 годы», в состав которой входит строительство, ремонт и реконструкция улично-дорожной сети города и искусственных сооружений. Большинство жителей стараются пересесть на свои автомобили, что приводит к тому, что пробки на дорогах растут с каждым годом.

Хорошее транспортное сообщение и в районе расположения объекта оценки, в шаговой доступности находятся школа, детский сад, магазины, аптеки.

Экология района. Повышение экологической устойчивости города выделено как цель Стратегии развития города до 2025 года. Увеличению экологической устойчивости города способствует целенаправленная работа по озеленению и расширению зон отдыха. Ежегодно на территории города высаживается порядка 30 тысяч древесно-кустарниковых пород и более трех миллионов цветов. Площадь зеленых насаждений общего пользования на одного жителя города достигла 19 кв. м.

Экологическое состояние оцениваемых жилых кварталов в целом удовлетворительно. В районе средняя концентрация пыли. Радиационная обстановка в пределах нормы. Зелёные насаждения общего пользования в районе представлены аллеей и парком (парк Победы в долине р. Везёлки).

Жилой фонд. Жилищный фонд г. Белгорода по состоянию на 01.01.2015 год составляет 9322,1 тыс. кв. м., в том числе:

- 1) многоквартирные дома – 7383,6 тыс. кв.м.;
- 2) дома индивидуальной застройки -1791 тыс. кв.м.;
- 3) специализированный фонд (общежития учебных заведений) – 147,5 тыс. кв.м.

Рядом с объектом оценки расположено большое количество жилых домов класса «эконом» и «комфорт». Все квартиры построены в 80-90 годах, в их составе нет квартир «Сталинского» фонда. В многоквартирных домах есть жилые помещения, относящиеся к различным видам жилищного фонда по целям использования и по форме собственности [НПБ 2]. Район, в котором расположен объект оценки, пользуется спросом у покупателей. В настоящее время многоэтажное строительство в районе ведётся в кварталах северо-западнее новой площадки университета и строится квартал по ул. Победы и ул. Б. Хмельницкого.

Промышленность. Белгород – крупный промышленный центр. В процессе формирования рыночной инфраструктуры государственные предприятия преобразованы в акционерные общества, товарищества. Появились частные предприятия, успешно развивается малый бизнес. Район объекта оценки не является промышленным [23].

Наука и образование. На территории г. Белгород расположены следующие высшие учебные заведения: НИУ «Белгородский государственный университет»; Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова; Белгородский филиал «Московский государственный университет экономики, статистики и информации» (МЭСИ); Белгородский университет кооперации, экономики и права, Белгородский юридический институт МВД РФ; Белгородский государственный институт искусств и культуры; Белгородская государственная сельскохозяйственная академия и др. На территории оцениваемого района расположены: высшее учебное заведение НИУ БелГУ и школа № 21 и № 45.

Перспективы развития центрального планировочного района города Белгород. Территория района оценки застроена плотно. Активно развита и коммерческая недвижимость.

Инвестиции в развитие района. Одним из главных направлений повышения качества жизни горожан, определенных стратегией развития города до 2025 года является реализация градостроительной политики на территории г. Белгорода, направленной на решение задач и достижение целей поставленных приоритетным национальным проектом «Доступное и комфортное жилье гражданам России». Кроме жилищного строительства в г. Белгороде ведется строительство объектов социального, культурно-бытового назначения. Основными из организаций, которые реализуют инвестиционные проекты по строительству жилья для населения в г. Белгороде являются: ОАО «Белгородстроймонтаж», ООО «Вега», ООО «Трансюжстрой – ПГС», ОАО «Домостроительная компания», ООО «Новостройзаказчик», ООО «Управляющая компания ЖБК – 1».

На данный момент территория объекта оценки имеет развитую инфраструктуру. Строительство новых многоэтажных домов невозможно, так как нет свободного места.

Ближайшее окружение. На дату оценки территорию расположения объекта оценки можно охарактеризовать как зону преимущественно жилой застройки [22]. Причем жилые кварталы характеризуются развитой социальной инфраструктурой (университет, школы, детские сады, парикмахерские, так же в непосредственной близости расположен выставочный зал «Родина»).

Описание локального местоположения. Объект расположен по адресу г. Белгород, улица Победы, 147. Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен улицами: проспектом Богдана Хмельницкого, улицей Гостенской. В районе наблюдается развитая инфраструктура. Так же планируется освобождение первых этажей жилых зданий для размещения объектов торговли, кредитно-финансовых организаций, социально-бытового обслуживания и различных офисов. Местоположение объекта оценки представлено на рисунке 3.4.

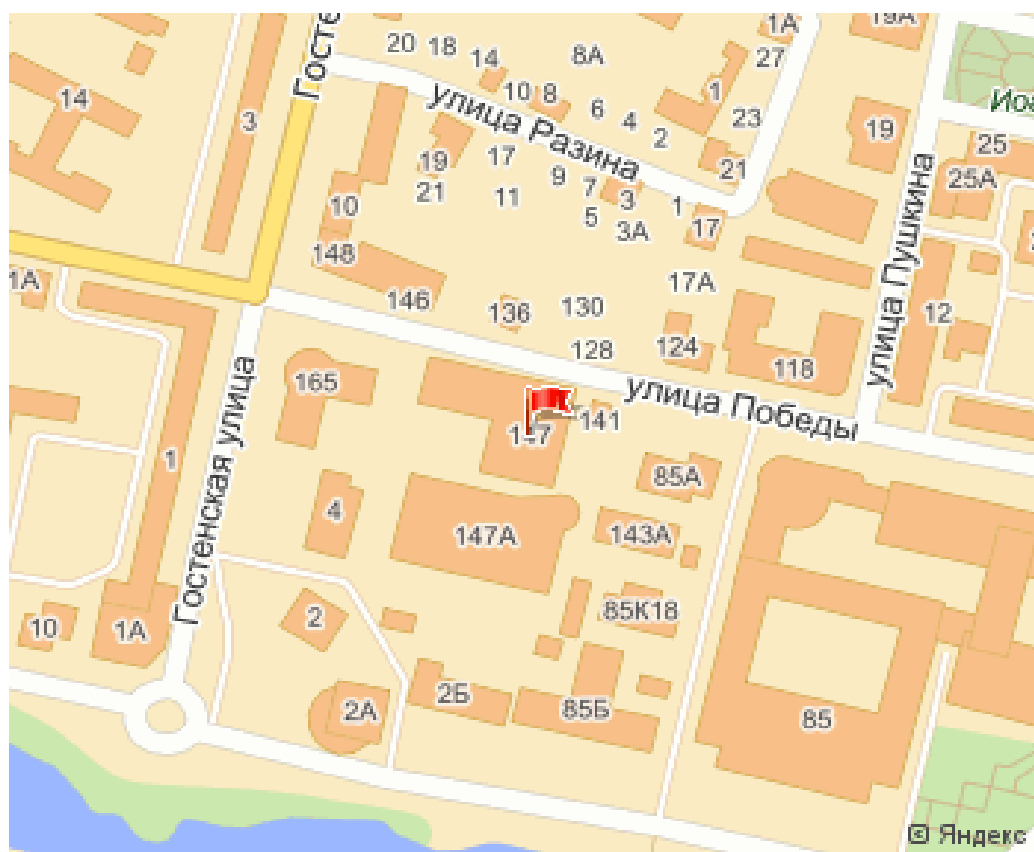


Рис.3.4. Местоположение объекта оценки

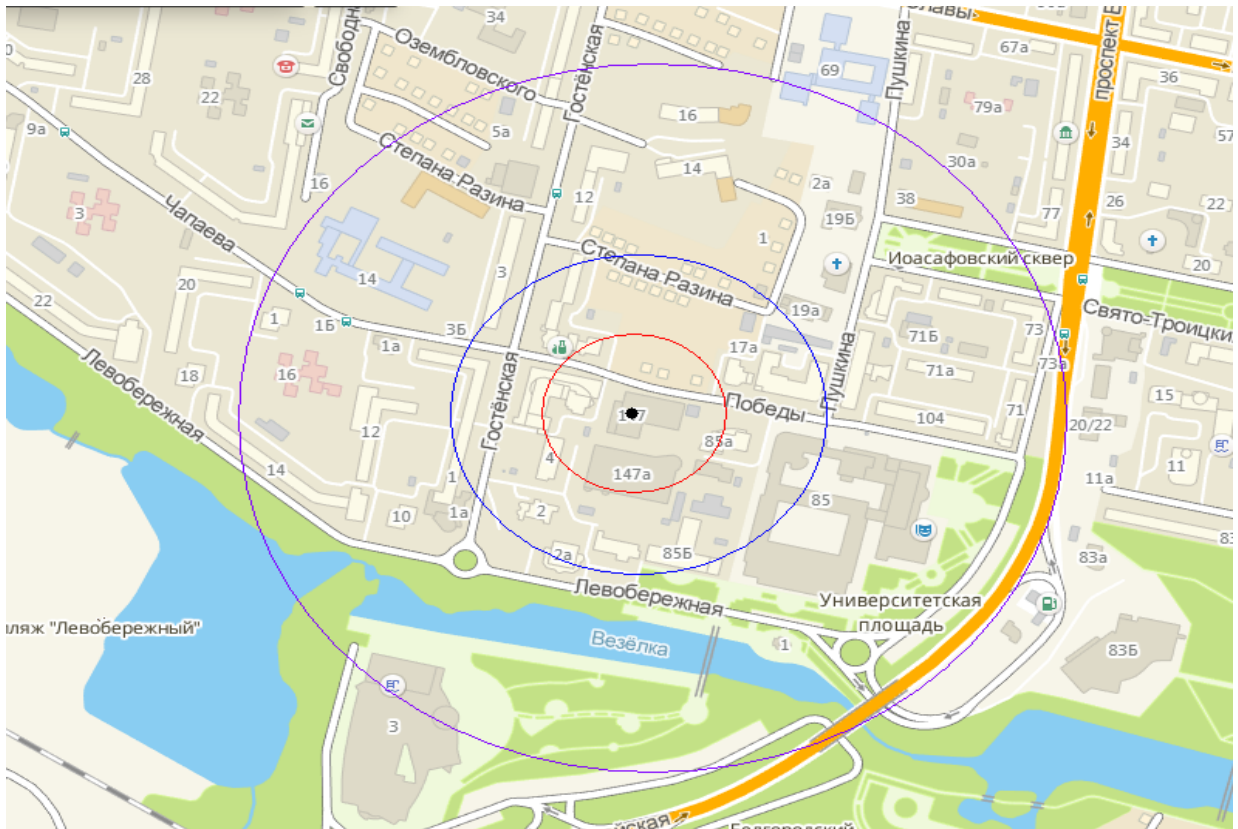
Инфраструктура. Район объекта оценки обеспечен необходимыми элементами инфраструктуры (водоснабжение, электричество, канализация), которые находятся в хорошем состоянии. В районе развита коммерческая инфраструктура (торгово-офисные пункты).

Подъезды, парковка. Подъезд к объекту оценки осуществляется: по улице Гостенская, улице Пушкина, улице Победы. Парковка и маневрирование автотранспортом осуществляется по прилегающей территории. Покрытие подъездных путей – асфальт в удовлетворительном состоянии, площадок – плитка в хорошем состоянии.

Транспортная инфраструктура. Развитие транспортной инфраструктуры в дальнейшем может повлиять на общую стоимость объекта. Уровень интенсивности транспортных средств можно охарактеризовать как средний. Согласно проектам развития дорожно-транспортной сети в ближайшее время реконструкция старой и строительство новой инфраструктуры не планируется.

Пешеходные потоки и транспортная доступность. Уровень интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки – средний [19]. Основное движение пешеходных потоков к объекту оценки идет со стороны университета. Оживленность транспортных потоков представлена на рисунке.3.5. Удобство транспортной доступности объекта оказывает существенное влияние на привлекательность и стоимость объектов недвижимости. Транспортная доступность объекта оценивается как хорошая.

Территория расположения объекта оценки, занимает доминирующее положение в планировочной структуре города, согласно проекту в центральной зоне произошло освобождение первых этажей жилых зданий для размещения учреждений торговли, социально-бытового обслуживания, кредитно-финансовых организаций, проектных бюро, различных офисов и т.д.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объект оценки
- радиус 5-минутной пешеходной доступности
- радиус 10-минутной пешеходной доступности
- радиус 5-минутной автомобильной доступности

Рис. 3.5. Оживленность транспортных потоков вблизи торгового центра «Меркурий»

На территории жилой зоны будут произведены работы по изучению состояния каждого жилого здания, достигшего физического и морального износа. Инженерная и социальная инфраструктура в районе достаточно развита, коммерческая представлена преимущественно торгово-сервисной функцией [21].

3.4. Определение кадастровой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на сравнении оцениваемого объекта с объектами аналогами. В процессе оценки к объектам аналогам будут отнесены объекты, которые были проданы или выставлены на продажу (ТЦ «Семейный» и ТЦ «Европа»). Затем будут рассчитаны корректировки, так как невозможно найти два абсолютно одинаковых объекта. Скорректированная цена поможет определить наиболее точную цену оцениваемого объекта [16]. Объектом оценки является торговый центр «Меркурий», расположенный по адресу: ул. Победы 147, общей площадью 5329 кв. м. Характеристика объектов сравнения и объекта оценки представлена в таблице 3.3.

Таблица 3.3

Характеристика объектов сравнения

Критерий сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
Название объекта	ТЦ «Меркурий»	ТЦ «Семейный»	ТЦ «Европа»
Адрес объекта	г. Белгород, ул. Победы 147	г. Белгород, ул. Губкина 17р	г. Белгород, ул. Пугачева 5
Год постройки	2012	2012	2013
Общая площадь	5329 кв. м	10041 кв. м	5000 кв. м
Назначение здания	Офисно - торговое назначение, кафе, места отдыха		
Земельный участок	Под зданием	Под зданием + прилегающая рядом площадка	Под зданием
Качество отделки	Класс А	Класс А	Класс В
Качество парковки автотранспорта	Вдоль улицы организованная стоянка, подземная парковка	Вдоль улицы организованная стоянка, внутренняя парковка (всего 419 мест)	Вдоль улицы специально организованная стоянка, внутренняя парковка (всего 150 мест)

Продолжение таблицы 3.3

Критерий сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
Этажность	2 этажа	3 этажа	2 этажа
Коммуникации	Все необходимое		
Удаленность от магистралей	600 м	150 м	5 м
Состояние	Хорошее, ремонт не требуется		
Цена 1 кв.м общей площади	10479	8465	5207

После описания характеристик оцениваемого объекта и объектов аналогов производится расчет корректировок [18]. Расчет корректировок оцениваемого объекта с объектами-аналогами представлено в таблице 3.4. Корректировки бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными. Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная. Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, относительные корректировки измеряются в долях или процентах.

Местоположение объектов оценивалось по категориям состояния: отличное, хорошее, среднее, ниже среднего, плохое. Каждая категория оценивалась в 10 %.

Состояние объекта объектов оценивалось по категориям состояния: отличное, хорошее, среднее, ниже среднего, плохое. Каждая категория оценивалась в 6 %.

Состояние отделки объектов оценивалось по категориям состояния: класс «люкс», повышенное качество, среднее качество, качество низкого уровня. Каждая категория оценивалась в 5 %.

Таблица 3.4

Корректировки сравниваемых объектов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
Площадь	5329 кв. м	10041 кв. м	5000 кв. м
Цена за ед. площади (руб./кв.м)	10479	8465	5207
Право собственности	полное	полное	полное
Корректировка	0	0	0
Скорректированная цена	10479	8465	5207
Местоположение в Белгороде	среднее	хорошее	среднее
Корректировка	+20	+10	+20
Скорректированная цена	12574	9311	6248
Материал стен	бетон	бетон	бетон
Корректировка	0	0	0
Скорректированная цена	12574	9311	6248
Состояние объекта	отличное	отличное	хорошее
Корректировка	0	0	+6
Скорректированная цена	12574	9311	6623
Состояние отделки	Класс «люкс»	Класс «люкс»	Повышенное качество
Корректировка	-15	-15	-10
Скорректированная цена	10688	7915	5961
Площадь объекта	5329 кв. м	10041 кв. м	5000 кв. м
Корректировка	-	25.11	-1.75
Скорректированная цена	10688	9902	5857
Наличие и качество парковки	Наружная, организованная парковка	Наружная, организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка	+15	+15	+10
Скорректированная цена	12291	11387	6443
Общая стоимость объектов	65 498 739	114 336 867	32 215 000

Корректировку по площади рассчитала по формуле:

$$(\text{Соб.ср.} - \text{Соб.оц}) \times K,$$

где Соб.ср. – площадь объекта сравнения;

Соб.оц – площадь объекта оценки;

K – эмпирический коэффициент (общий), $K = 0,00533$

Корректировка на наличие и качество парковки. У всех объектов недвижимости, включая офисные здания, парковка расценивается как повышающий фактор стоимости [13]. В приведенной выше таблице корректировок парковка рассматривалась в 3 вариантах:

1. Наружная парковка вдоль улицы – 5 %, (среднее);
2. Организованная парковка вне дороги (выделенная асфальтированная автостоянка для парковки автомобилей) – 10 %, (хорошее);
3. Внутренняя парковка (на территории предприятия) – 0 % (плохое).

Преимущества сравнительного подхода:

1. Наиболее простой подход.
2. Предполагает методы корректировки.
3. Отражает спрос и предложение на конкретный объект оценки.
4. Помогает обеспечить данные для других подходов к оценке.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Для оценки нужен активный рынок предложения.
2. Не всегда присутствует достаточное количество сравнительных данных.

Чаще всего сравнительный подход используется для оценки индивидуальных зданий и свободных земельных участков, которые были проданы или выставлены на продажу [17].

Когда на рынке недостаточно информации относительно продаж (или предложений о продаже) незастроенных земельных участков и нет возможности применить метод сравнения продаж, приходится обращаться к косвенным и менее надежным способам определения стоимости земельного участка, таким как метод выделения или метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственная кадастровая оценка земельных участков предназначенных для офисных зданий делового и коммерческого назначения осуществляется на основе методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Полученная кадастровая стоимость может быть использована, прежде всего, для целей налогообложения. Так же результаты оценки применяются при определении выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, для расчета проектов генерального плана города, для поддержания достоверной информации в автоматизированной системе государственного кадастра недвижимости и при совершении сделок купли – продажи.

Было выявлено, что для удобства расчета кадастровой стоимости земельных участков коммерческой недвижимости необходимо ее классифицировать. Современные офисные здания делового и коммерческого назначения подразделяют на классы: А (элит-класс), В (бизнес-класс), С (эконом-класс). Классификация офисных зданий необходима всем участникам цивилизованного рынка коммерческой недвижимости: банкам, собственникам, арендодателям, покупателям, оценщикам и риэлторам.

В соответствии с требованиями п. 18 ФСО № 4 для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Изучая открытые источники информации о предложениях к продаже земельных участков и единых объектов недвижимости, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, установлено, что данный сегмент рынка широко развит на территории города Белгорода.

Диапазон полученных значений рыночной стоимости земельных участков составляет от 1346,88 руб. за 1 кв. м. до 35331,02 руб. за 1 кв. м., при среднем значении - 9923,51 руб./кв. м.

Анализ собранной рыночной информации показал, что на стоимость земельных участков существенное влияние оказывают такие факторы, как:

1. Расстояние объекта до центра населенного пункта (диапазон изменения – от 54,66 до 7695,65 м.).

2. Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений (диапазон изменения – от 5,76 до 1309,57 м.).

3. Расстояние от земельного участка до объектов торговли общегородского значения: крупных торгово-развлекательных комплексов, оптово-розничных рынков (диапазон изменения – от 29,9 до 5679,71 м.).

4. Плотность населения (фактор «плотность населения» показывает находится ли земельный участок в зонах города Белгорода с высокой плотностью (более 150 чел./га) населения или нет.)

В целом рынок коммерческой недвижимости Белгорода является более прогнозируемым и менее подверженным резким колебаниям. В реестре по состоянию на 01.10.2015 г. зарегистрировано 1689 торговых объектов, общей торговой площадью 386518 кв. м., в том числе:

1) 640 предприятий розничной торговли по реализации продовольственных товаров, торговой площадью 76702 кв. м.;

2) 1049 предприятий розничной торговли по реализации непродовольственных товаров, торговой площадью 309816 кв. м.

Значительную нишу в развитии торгово-офисной недвижимости заняли и отдельные помещения, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов. Развивается сеть новых предприятий, открывающихся за счет частных инвестиций хозяйствующих субъектов такие как: кофейни и пиццерии, места для семейного отдыха, предприятия быстрого обслуживания, сети кафе и ресторанов, предприятий строительных материалов, книжных магазинов, автозапчастей и товаров для детей.

Выявлено что, в городе Белгороде предложение коммерческой недвижимости выросло, а спрос на нее стал ниже. Это привело к снижению величины арендной платы и к продаже зданий. Стоимость продажи коммерческой недвижимости в городе Белгороде колеблется от 270 тыс. руб. до 850 млн. руб. Стоимость аренды коммерческой недвижимости в городе Белгороде колеблется от 10 тыс. руб. до 682 тыс. руб. в месяц. Для сравнения средняя стоимость продажи офисной недвижимости снизилась за год на 20,32 % и составила 65,30 руб. за кв.м. В сегменте торговой недвижимости наоборот отмечалось повышение цен в размере 6,65 %. При этом с января по март 2016 года стоимость продажи офисной и торговой недвижимости снизилась на 7,21 % и 3,6 % соответственно.

В ходе работы был выбран объект коммерческой недвижимости, произведен анализ местоположения объекта и рассчитана стоимость торгового центра «Меркурий». Был применен сравнительный подход. Объектами аналогами являлись: ТЦ «Семейный» и ТЦ «Европа». Путем анализа объектов-аналогов, скорректированная цена оцениваемого объекта под коммерческой недвижимостью ТЦ «Меркурий» составила 65 498 739 рублей. В выпускной квалификационной работе были достигнуты все поставленные цели и обоснованы полученные результаты.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Валдайцев, С. В. Оценка бизнеса / С.В. Валдайцев. – М.: Проспект, 2006. – 355 с.
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Т.2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2004. – 275 с.
3. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. - М.: КолосС, 2004. –280 с.
4. Головкин, И.А. Арендный бизнес как способ эффективного использования объектов торговой недвижимости / И.А. Головкин. – М.: APRIORI. . 2014. – 5 с.
5. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.
6. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский – М.: Интерреклама, 2003. – 260 с.
7. Зеленский, Ю. В. О сопоставимости результатов подходов при оценке недвижимости – принцип согласованности моделей / Ю.В. Зеленский. – СПб: Питер, 2005. – 248 с.
8. Комаров, С.И. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов и природных ресурсов: Методические указания по выполнению дипломной работы / С.И. Комаров - М.: ГУЗ, 2011. – 150с.
9. Комитет имущественных и земельных отношений Администрации города Белгорода,. – 2016. – [электронный ресурс]. – Режим доступа <http://kizo-bel.ru/index.html>
10. Лобанова, Е.И. Проблемы оценки стоимости имущества для целей залога / Г.В. Ломакин - М.: ГУЗ, 2014. – 235 с.
11. Методика государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов. – 2016. – [электронный ресурс]. – Режим доступа <http://base.garant.ru/2162391/>.

12. Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров. - СПб., 2007. – 536 с.
13. Ключниченко, В.Н. Особенности ведения кадастра на современном этапе: монография / В.Н. Ключниченко. - Новосибирск. СГГА, 2011. – 139 с.
14. Пацкалев, А.Ф. Оценка стоимости земельных участков / А.Ф. Пацкалев. – СПб., 2006. – 87 с.
15. Павлова, В.А. Имущественные отношения в Российской Федерации / В.А. Павлова // Концепция кадастровой оценки земель. – 2012. – № 7. – [электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru>.
16. Петров, В.И. Оценка стоимости земли / В.И. Петров. - М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2007. – 140 с.
17. Симионова, Н.Е. Методы анализа рынка недвижимости для целей оценки / Н.Е. Симионова. – М.: МарТ, 2015. – 87 с.
18. Соловьев, М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости) / М.М. Соловьев. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 246 с.
19. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости / Л.Н. Тепман. – М.: ЮНИТИ, 2006. – 463 с.
20. Управление Росреестра по Белгородской области. – 2016. – [электронный ресурс]. – Режим доступа <http://to31.rosreestr.ru/>.
21. Федотова, М.А. Методы оценки / М.А. Федотова. – М.: Изд-во «Перспектива», 2004. – 360 с.
22. Цыпкин, Ю.А. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности / Ю.А. Цыпкин. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 164 с.
23. Швандр, В.А. Оценка недвижимости / В.А. Швандр. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
24. Шевчук, Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. – Ростов-н/Д., 2007. – 155 с.
25. Щербаков, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – М.: Омега-Л, 2006. – 286 с.