

Научная статья

Original article

УДК 332.6

DOI 10.55186/25876740_2022_6_5_35

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF A COMMERCIAL REAL
ESTATE OBJECT**



Широкова Алевтина Александровна, старший преподаватель кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(909)7368559, E-mail: shirokovaaa@tyuiu.ru

Shirokova Alevtina Aleksandrovna, Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastral Activity, Tyumen Industrial University (38 Volodarsky str., Tyumen, 625000 Russia), tel. 8(909)7368559, E-mail: shirokovaaa@tyuiu.ru

Аннотация. В статье рассматривается методика оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости. Автор, приводит аргументы и экономические расчеты, которые позволяют проанализировать и рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости с учетом корректировок.

Abstract. The article discusses the methodology of assessing the market value of commercial real estate. The author provides arguments and economic calculations that allow analyzing and calculating the market value of a real estate object, taking into account adjustments.

Ключевые слова: *коммерческая недвижимость, оценка объектов недвижимости, рыночная стоимость, метод сравнения продаж, объекты-аналоги.*

Keywords: *commercial real estate, valuation of real estate objects, market value, sales comparison method, analog objects.*

Введение

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком [1].

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был выбран сравнительный подход, так как данный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов [2].

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки [3].

Ход исследования

Объект оценки: нежилое помещение № 4 общей площадью 161,9 м², расположенное на 2 этаже здания, по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3. Основанием для проведения оценщиком

оценки объекта оценки является договор. Право на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – право собственности [4]. Ограничения (обременения), связанные с объектом оценки – не зарегистрировано. Дата оценки (дата проведения оценки): 30 марта 2021 года. Дата составления отчёта: 26 апреля 2021 года. Вид стоимости – рыночная. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Точное местоположение объекта оценки показано на рисунке 1.

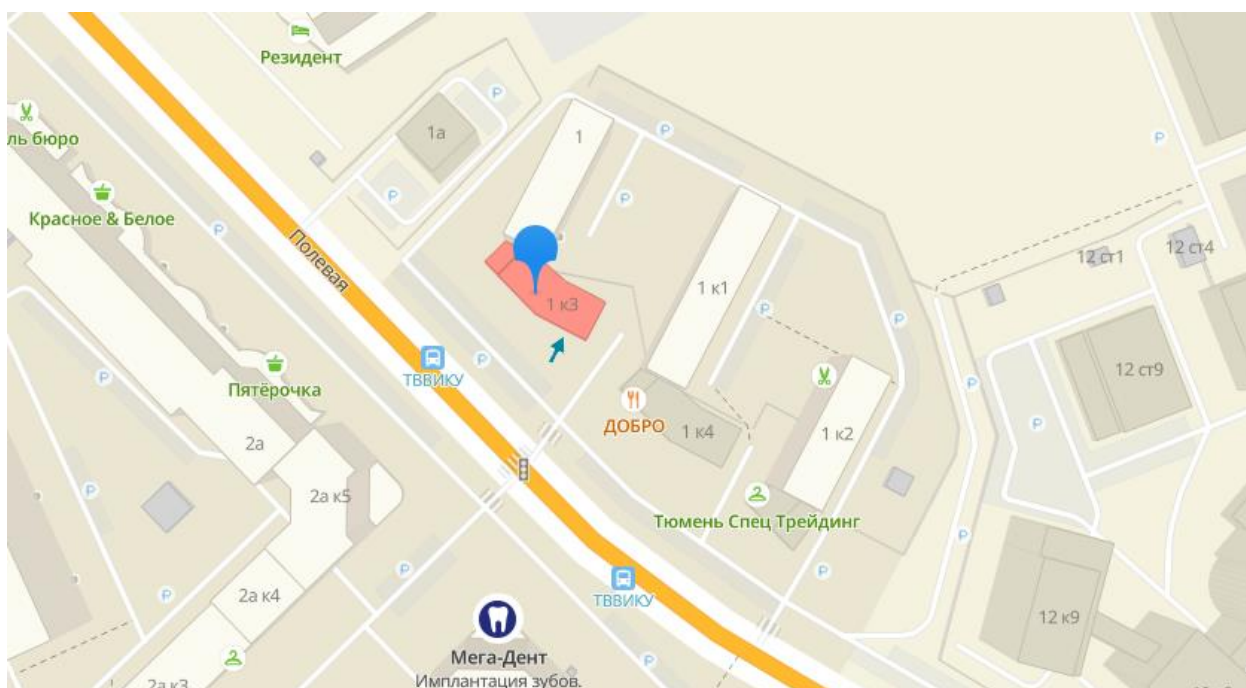


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

Ближайшее окружение составляют объекты социальной инфраструктуры и жилые дома. Подъезд круглогодичный асфальтированный. Разрешенное использование объекта оценки – для объектов общественно-делового значения. Текущее использование – офисное.

Для оценки объекта методом сравнения продаж, было выбрано 3 объекта сравнения – аналога (таблица 1).

Таблица 1 - Оцениваемые объекты-аналоги

Аналоги для сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Права собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул.Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №4	г. Тюмень, 30 лет Победы, 81	г. Тюмень, Герцена, 55	г. Тюмень, ул.Малыгина,4
Расположение дома	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Наличие отдельного входа	Вход общего пользования	Вход общего пользования	Вход общего пользования	Вход общего пользования
Стоимость объекта, руб.		191000000	71500000	84000000
Площадь, м ²	161,9	700	292	304
Цена предложения за 1 м ²		272857	244863	276316
Этаж	2	1	3	2
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов представлено на рисунке 2.

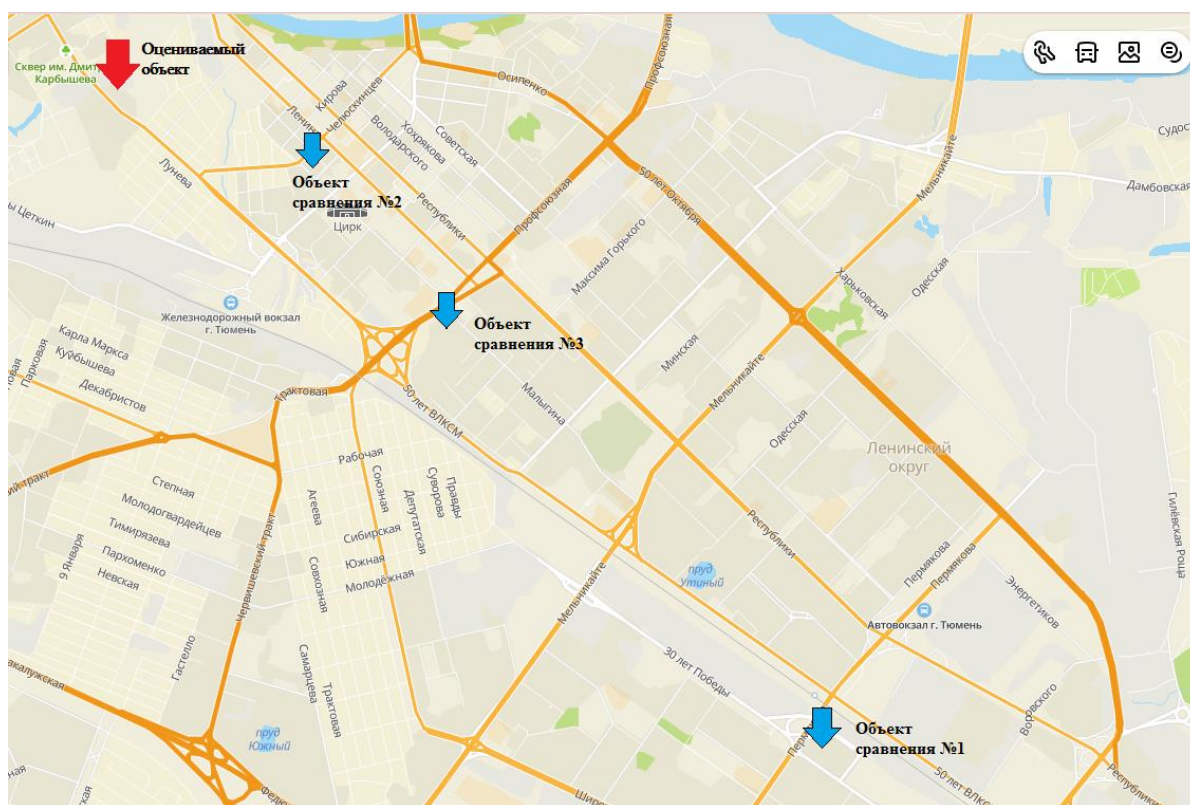


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки с объектами-аналогами

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества [5]. НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки [6].

Учитывая цель оценки, а также тот факт, что оцениваемые объекты расположены в здании офисного назначения, можно сделать вывод, что оценка объектов проводится исходя из их фактического использования в качестве помещений офисного назначения [7]. Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 2.

Таблица 2 - Расчет стоимости объекта недвижимости

№	Элемент	Оцениваемый	Объект	Объект	Объект
---	---------	-------------	--------	--------	--------

п/ п	сравнения	объект	сравнения №1	сравнения №2	сравнения №3
1	Цена предложения, руб. с НДС		191000000	71500000	84000000
2	Общая площадь, м ²	161,9	700	292	304
3	Цена предложения за ед. площади, руб./м ² сНДС		272857	244683	276316
4	Корректировка, %		-10,28	-10,28	-10,28
5	Скорректированная цена, руб./м ²		244807	219691	247911
6	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
8	Скорректированная цена, руб./м ²		244807	219691	247911
9	Местоположение	г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	г. Тюмень, 30 лет Победы, 81	г. Тюмень, Герцена, 55	г. Тюмень, ул. Малыгина, 4
10	Корректировка, %		-1,76	0,00	-9,02
11	Скорректированная цена, руб./м ²		240498	219691	225549
12	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
13	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
14	Скорректированная		240498	219691	225549

	ая цена, руб./м ²				
15	Наличие отдельного входа	Вход общего пользования	Вход общего пользования	Вход общего пользования	Вход общего пользования
16	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
17	Скорректированн ая цена, руб./м ²		240498	219691	225549
18	Площадь помещений, м ²		700	292	304
19	Корректировка, %		17,00	10,00	10,00
20	Скорректированн ая цена, руб./м ²		281383	241660	248104
21	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
22	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
23	Скорректированн ая цена, руб./м ²		281383	241660	248104
24	Вид внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
25	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
26	Скорректированн ая цена, руб./м ²		281383	241660	248104
27	Этаж расположения	2	1	3	2
28	Корректировка, %		-14,00	0,00	0,00
29	Скорректированн ая цена, руб./м ²		241 989	241 660	248 104
30	Наличие инженерных	Электрич., водоснаб.,	Электрич., водоснаб.,	Электрич., водоснаб.,	Электрич., водоснаб.,

	коммуникаций	отопление, канализация	отопление, канализация	отопление, канализация	отопление, канализация
31	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
32	Скорректированная цена, руб./м ²		241 989	241 660	248 104
33	Общая величина корректировки, %		32,76	10,00	19,02
34	Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.		243 659		
35	Рыночная стоимость объекта, с НДС, руб.		39 448 392		
36	Рыночная стоимость объекта, без НДС, руб.		33 430 841		

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними [8]. На основании анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости г. Тюмени оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 1) состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- 2) месторасположение и окружение;
- 3) физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);

4) экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца [9,10,11,12]. Для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -10,28%.

Результаты и обсуждения

Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки, как и объект аналог №2 расположен в г. Тюмени в Калининском АО для него корректировка не требуется, объект-аналог №1 расположен в Восточном АО, согласно анализу рынка для него вводится корректировка в размере -1,76%; Объект-аналог №3 расположен в Центральном АО для него вводится корректировка в размере -9,02%.

Согласно анализу рынка вводятся следующие корректировки на площадь помещений (таблица 3).

Таблица 3 - Корректировки на площадь помещения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Площадь помещений, м ²	161,9	700	292	304
Корректировка, %		17,00	10,00	10,00

Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения, согласно анализу рынка, вводятся следующие корректировки (таблица 4).

Таблица 4 - Корректировка на этажность здания

Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
-14,00%	0,00%	0,00%

Для остальных критериев оценки корректировка не требуется.

Выводы

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения №4 общей площадью 161,9 м², расположенное на 2 этаже здания, по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул.Чернышевского, д. 1, корп.3, рассчитанная сравнительным подходом составляет: 33430841 рублей.

В Российской Федерации любая деятельность регулируется нормативно-правовыми актами [10]. Система правового обеспечения, регулирования и контроля оценочной деятельности направлена на создание условий для определения стоимости объектов собственности, включает законодательные акты и стандарты оценочной деятельности, позволяет дать объективную величину стоимости объектов оценки, определить права, обязанности и условия функционирования субъектов оценочной деятельности.

Литература

1. Avilova, T. Eliminating the problem of emergency housing using the example of the city of Omsk / T. Avilova, L. Oznobihina, A. Ermakova // E3S Web of Conferences : Topical Problems of Green Architecture, Civil and Environmental Engineering, TPACEE 2019, Moscow, 20–22 ноября 2019 года. – Moscow: EDP Sciences, 2020. – P. 08010. – DOI 10.1051/e3sconf/202016408010. – EDN MYKYJJ.

2. Дворядкина, Е. Б. Социально-экономическое развитие региона / Е. Б. Дворядкина, А. М. Ермакова // Государственное регулирование общественных отношений в регионе: социально-экономические, правовые и историко-культурные аспекты : сборник научных статей, Чебоксары, 24 марта 2022 года. – Чебоксары: Чувашский государственный педагогический университет им. И.Я. Яковлева, 2022. – С. 131-135. – EDN BTFWJY.

3. Ермакова, А. М. Тенденции развития муниципального района в экономическом пространстве региона / А. М. Ермакова // Московский экономический журнал. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10165. – EDN MKNEGJ.

4. Ermakova, A. M. Resource-saving technologies - The basis of effective enterprise activity / A. M. Ermakova, K. A. Demina, T. S. Nurullina // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Smolensk, 25 января 2021 года. – Smolensk, 2021. – P. 042027. – DOI 10.1088/1755-1315/723/4/042027. – EDN YOQBQI.

5. Ermakova, A. Transport infrastructure of the Yamalo-Nenets Autonomous Okrug as a guarantee of the region's sustainable economic development / A. Ermakova, E. Glebova // E3S Web of Conferences, Chelyabinsk, 17–19 февраля 2021 года. – Chelyabinsk, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202125802011. – EDN PGDORE.

6. Ermakova, A. Increasing the economic efficiency of a petroleum company by purchasing vehicles and factoring services / A. Ermakova, I. Kustysheva // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering : 8, Novosibirsk, 22–27 мая 2020 года. – Novosibirsk, 2020. – P. 012216. – DOI 10.1088/1757-899X/918/1/012216. – EDN CMTUNH.

7. Ermakova, A. M. The main directions of development of the fuel and energy complex at the regional level / A. M. Ermakova // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science : 3, Mining, Production, Transmission, Processing and Environmental Protection, Moscow, 21 апреля 2021 года. – Moscow, 2021. – P. 012048. – DOI 10.1088/1755-1315/808/1/012048. – EDN UKMAQE.

8. Ermakova, A. M. Digital subsurface - use as an important factor in the development of the region / A. M. Ermakova // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science : 3, Mining, Production, Transmission, Processing and Environmental Protection, Moscow, 21 апреля 2021 года. – Moscow, 2021. – P. 012057. – DOI 10.1088/1755-1315/808/1/012057. – EDN IPMIVV.

9. Ermakova, A. Development of road transport infrastructure through the construction of a runway in the city of Tobolsk / A. Ermakova // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering : 8, Novosibirsk, 22–27 мая 2020 года.

– Novosibirsk, 2020. – P. 012030. – DOI 10.1088/1757-899X/918/1/012030. – EDN UFJJRM.

10. Зубарева, Ю. В. Выбор компромисса целей при управлении сельскими территориями в условиях цифровой экономики / Ю. В. Зубарева, А. Ю. Чуба, О. В. Кирилова // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 1(114). – С. 383-387. – EDN JWAQKX.

11. Архитектурно-градостроительное решение организации общественно-деловой зоны Г. Новый Уренгой / Н. А. Зотова, Э. И. Шафеева, А. Д. Лукманова, Т. В. Кравченко // International Agricultural Journal. – 2022. – Т. 65. – № 2. – DOI 10.55186/25876740_2022_6_2_31

12. Формирование земельного участка под комплексную жилую застройку на примере 13 микрорайона муниципального образования город Надым, ЯНАО / Н. А. Зотова, А. Д. Лукманова, Э. И. Шафеева, Т. В. Кравченко // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7. – № 4. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_4_218.

Literatura

1. Avilova, T. Eliminating the problem of emergency housing using the example of the city of Omsk / T. Avilova, L. Oznobihina, A. Ermakova // E3S Web of Conferences : Topical Problems of Green Architecture, Civil and Environmental Engineering, TPACEE 2019, Moscow, 20–22 noyabrya 2019 goda. – Moscow: EDP Sciences, 2020. – P. 08010. – DOI 10.1051/e3sconf/202016408010. – EDN MYKYJJ.

2. Dvoryadkina, E. B. Sotsial'no-ehkonomicheskoe razvitie regiona / E. B. Dvoryadkina, A. M. Ermakova // Gosudarstvennoe regulirovanie obshchestvennykh otnoshenii v regione: sotsial'no-ehkonomicheskie, pravovye i istoriko-kul'turnye aspekty : sbornik nauchnykh statei, Cheboksary, 24 marta 2022 goda. – Cheboksary: Chuvashskii gosudarstvennyi pedagogicheskii universitet im. I.YA. Yakovleva, 2022. – S. 131-135. – EDN BTFWJY.

3. Ermakova, A. M. Tendentsii razvitiya munitsipal'nogo raiona v ehkonomicheskom prostranstve regiona / A. M. Ermakova // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10165. – EDN MKNEGJ.

4. Ermakova, A. M. Resource-saving technologies - The basis of effective enterprise activity / A. M. Ermakova, K. A. Demina, T. S. Nurullina // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Smolensk, 25 yanvarya 2021 goda. – Smolensk, 2021. – P. 042027. – DOI 10.1088/1755-1315/723/4/042027. – EDN YOQBQI.

5. Ermakova, A. Transport infrastructure of the Yamalo-Nenets Autonomous Okrug as a guarantee of the region's sustainable economic development / A. Ermakova, E. Glebova // E3S Web of Conferences, Chelyabinsk, 17–19 fevralya 2021 goda. – Chelyabinsk, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202125802011. – EDN PGDORE.

6. Ermakova, A. Increasing the economic efficiency of a petroleum company by purchasing vehicles and factoring services / A. Ermakova, I. Kustysheva // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering : 8, Novosibirsk, 22–27 maya 2020 goda. – Novosibirsk, 2020. – P. 012216. – DOI 10.1088/1757-899X/918/1/012216. – EDN CMTUNH.

7. Ermakova, A. M. The main directions of development of the fuel and energy complex at the regional level / A. M. Ermakova // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science : 3, Mining, Production, Transmission, Processing and Environmental Protection, Moscow, 21 aprelya 2021 goda. – Moscow, 2021. – P. 012048. – DOI 10.1088/1755-1315/808/1/012048. – EDN UKMAQE.

8. Ermakova, A. M. Digital subsurface - use as an important factor in the development of the region / A. M. Ermakova // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science : 3, Mining, Production, Transmission, Processing and

Environmental Protection, Moscow, 21 aprelya 2021 goda. – Moscow, 2021. – P. 012057. – DOI 10.1088/1755-1315/808/1/012057. – EDN IPMIVV.

9. Ermakova, A. Development of road transport infrastructure through the construction of a runway in the city of Tobolsk / A. Ermakova // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering : 8, Novosibirsk, 22–27 maya 2020 goda. – Novosibirsk, 2020. – P. 012030. – DOI 10.1088/1757-899X/918/1/012030. – EDN UFJJRM.

10. Zubareva, YU. V. Vybor kompromissa tselei pri upravlenii sel'skimi territoriyami v usloviyakh tsifrovoi ehkonomiki / YU. V. Zubareva, A. YU. Chuba, O. V. Kirilova // Ehkonomika i predprinimatel'stvo. – 2020. – № 1(114). – S. 383-387. – EDN JWAQKX.

11. Arkhitekturno-gradostroitel'noe reshenie organizatsii obshchestvenno-delovoi zony G. Novyi Urengoi / N. A. Zotova, EH. I. Shafeeva, A. D. Lukmanova, T. V. Kravchenko // International Agricultural Journal. – 2022. – T. 65. – № 2. – DOI 10.55186/25876740_2022_6_2_31

12. Formirovanie zemel'nogo uchastka pod kompleksnuyu zhiluyu zastroiku na primere 13 mikroraiona munitsipal'nogo obrazovaniya gorod Nadym, YANAO / N. A. Zotova, A. D. Lukmanova, EH. I. Shafeeva, T. V. Kravchenko // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2022. – T. 7. – № 4. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_4_218.

© Широкова А.А. 2022. *International agricultural journal*, 2022, № 5, 529-542

Для цитирования: Широкова А.А. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ // *International agricultural journal*. 2022. № 5, 529-542