

Рис. 6

Для лучшего понимания этого обстоятельства заметим, что небоскребы с высокой стоимостью квартир строят в центре столиц, а на окраинах любого города обычно размещаются сравнительно дешевые одноэтажные дома.



**С.Ю. Бригилина**  
 Генеральный директор  
 ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо»»,  
 г. Хабаровск

### МЕТОДИКА ОЦЕНКИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ: ПРИМЕР ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении к аренде сопоставимых объектов.

Как работать в оценке на таком рынке?

Одной из основных проблем оценки недвижимости, расположенных в отдаленных районах является крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы о ценах предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например, местоположению) были бы адекватны оцениваемому объекту.

Возможным вариантом решения подобной проблемы на депрессивном рынке может стать использование методики оценки нежилой недвижимости периферийных районов, разработанной специалистами РСО «Кредо» в 2008 г. и успешно зарекомендовавшей себя на региональном оценочном рынке Дальнего Востока.

Суть данной методики заключается в использовании информации о так называемых сопоставимых объектах, которые могут находиться в других районах края (области) и различаться по различным, существенно влияющим на стоимость факторам: функциональному назначению, площади и т. п.

В условиях дефицита адекватной информации данные о ценах предложений таких объектов чаще всего становятся единственным источником информации для оценки стоимости рассматриваемого объекта недвижимости.

Реализация сравнительного подхода на депрессивных рынках с помощью подбора сопоставимых объектов представлена в «Техническом задании на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью РФ и расположенные на территории поселений», подготовленного Росимуществом РФ.

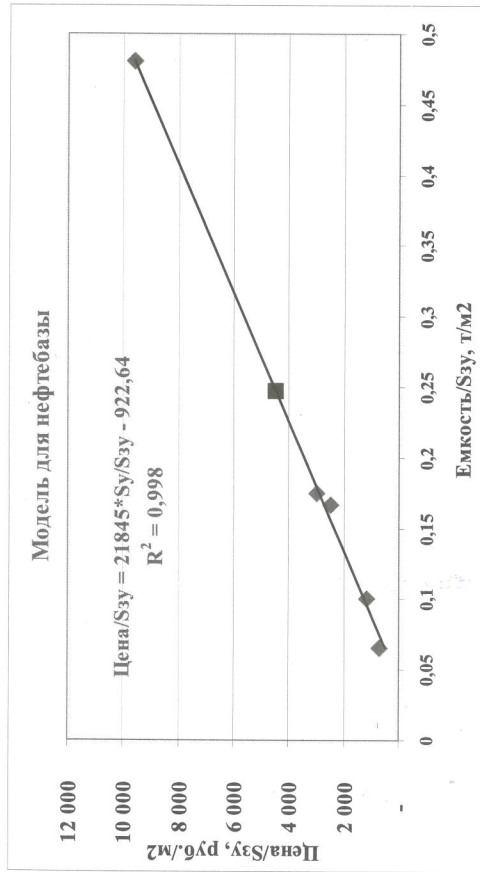


Рис. 3

Целый спектр прямых линий получился у меня по данным Л.В. Данилиной при оценке магазина в сельской местности. По-видимому, в этом случае появления разных трендов связано с расположением аналогов в разных населенных пунктах, что может объясняться разной ситуацией с конкуренцией в области торговли в разных населенных пунктах.

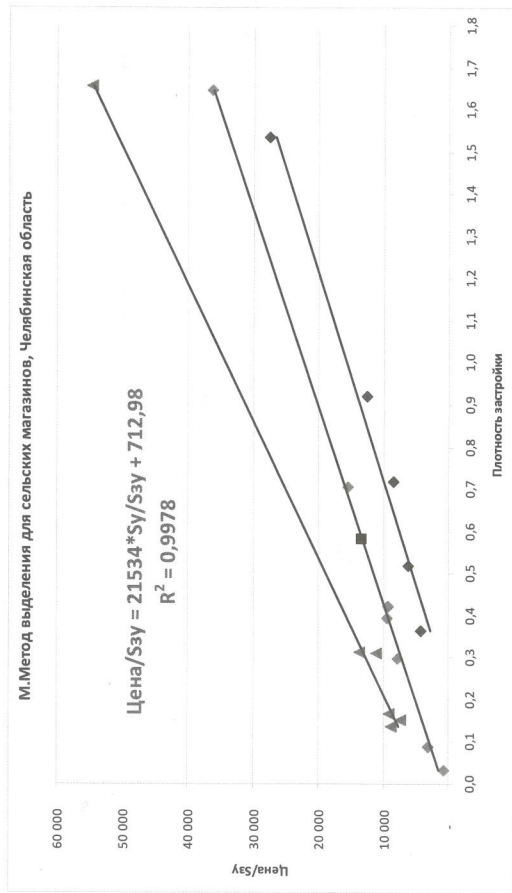


Рис. 4

Зависимость ясна, а вопрос разных трендов требует дальнейшего исследования.

Отдельный интерес представляет модель для оценки права застройки участка жилым многоэтажным домом:

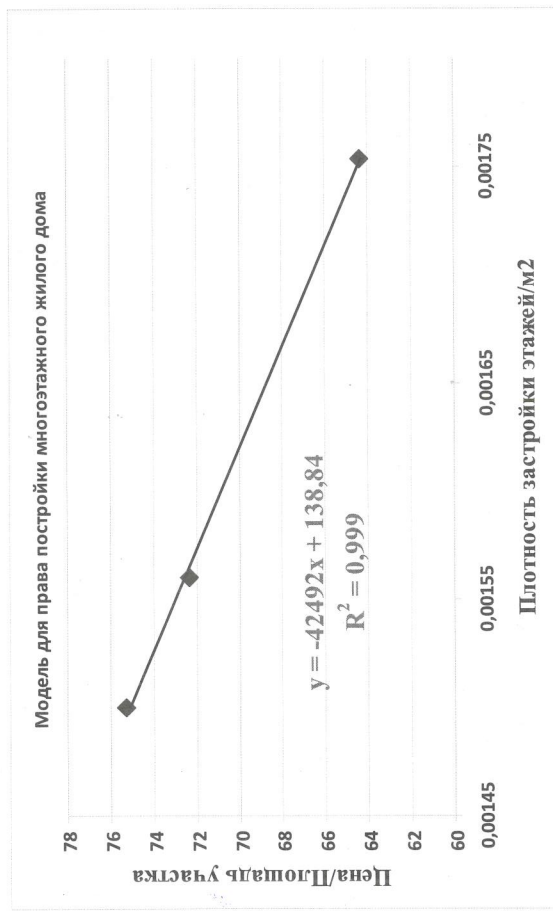


Рис. 5

Разумеется, три точки это не модель, а лишь намек на возможную модель, но т.к. автор статьи полагает наличие у модифицированного метода выделения некой фундаментальности, не плохо бы было, если бы кто-то проверил и эту модель по более представительной базе аналогов.

Любезно присланные мне участником форума [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) из Краснодара А.В. Лебом данные, позволили построить модель для гостиниц:

Автор статьи обращает внимание читателя на тот факт, что в отличие от частных домовладений и промышленных баз, магазины, многоэтажные жилые дома и гостиницы не принято огораживать забором.

Тем не менее, для постройки каждого такого объекта выделяется конкретное место, поэтому удельная (в расчете на площадь земельного участка), цена растет с ростом плотности застройки.





**В.Г. Мисовец**

Начальник отдела оценок и экспертиз  
«ООО Специализированная фирма «РосЭкспертГ»  
г. Бийск, Алтайский край

### ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИЦИРОВАННОГО МЕТОДА ВЫДЕЛЕНИЯ К ШИРОКОМУ КЛАССУ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Известная статья Л.А. Лейфера «Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков»<sup>1</sup> давно опубликована в сети, но до настоящего времени не получила должного внимания оценщиков.

Прежде всего, следует отметить, что связь между ценой аналогов и плотностью застройки, являющаяся предметом рассмотрения данной статьи, по-видимому, носит общий характер и позволяет оценивать весь комплекс имущества в целом, а не только земельный участок, для чего модель была применена её авторами.

Основная формула модели такова:

$$\text{Цена}/S_{zu} = a_0 + a_1 * S_y/S_{zy}$$

где Цена – цена объекта-аналога;

$S_{zy}$  – площадь земельного участка;

$S_y$  – площадь общей зданий и сооружений, построенных на земельном участке<sup>2</sup>;

$a_0$  – удельная (в расчете на 1 м<sup>2</sup>) стоимость земельного участка;

$a_1$  – удельная (в расчете на 1 м<sup>2</sup>) средняя стоимость единицы площади или объема улучшений, которые учитывались при расчете плотности застройки (см. примечание 2).

Авторы данной статьи успешно применяли предложенный метод для оценки промышленных баз. Мы же здесь покажем, что модель может быть

<sup>2</sup> В зависимости от вида объекта оценки это разная величина, например в случае частных жилых домов это общая площадь основного дома, т.е. без учета надворных построек, а в случае нефтебаз это суммарная емкость эксплуатируемых емкостей для хранения ГСМ в тоннах, но логика модели остается той же: цена пропорциональна плотности застройки.

успешно применена для частных жилых домов в городах и селах, для оценки гостиниц и для оценки нефтяных баз.

Начнем с частных домовладений. Ниже на графике, в координатах модели, показаны данные о ценах предложения частных жилых домов на селе в Алтайском крае. При этом аналоги отбирались не обязательно в одном селе, т.е. модель имеет универсальный характер и способна отражать ценообразование сразу нескольких сел.

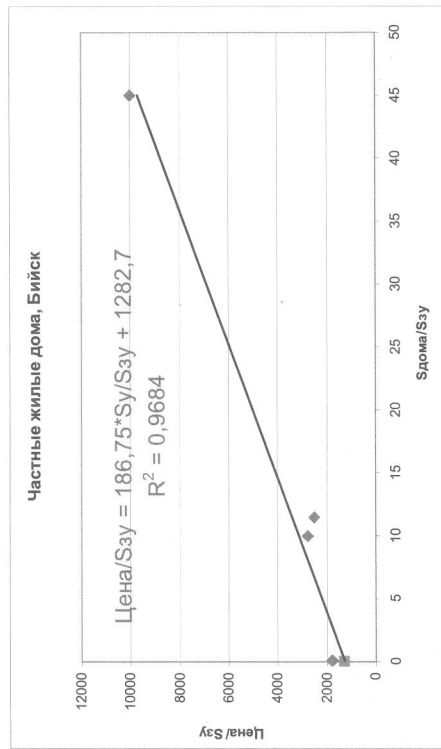


Рис. 1

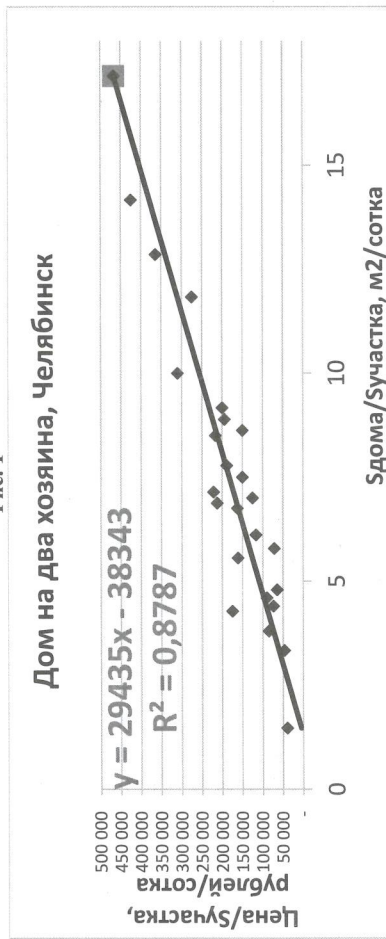


Рис. 2

Данные для второго графика (рис. 2) представила Данилина Л.В. Аналоги здесь и далее показаны ромбами, объект оценки квадратом другого цвета.

От частных построек перейдем к нефтебазам. Как видно, модель работает, только вместе площади нужно использовать тоннаж работающих емкостей.