

В 704

**Вольнова В.А.**

**ОБЗОР ВАРИАНТОВ  
РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК  
ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ  
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

справочные данные  
источники информации  
практические примеры расчета

Новосибирск 2015

УДК 659.922  
ББК 65.422.5  
В 704

Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015.

ISBN 978-5-8119-0625-3

В каждом из подходов к оценке недвижимости присутствуют расчетные показатели, вариантность определения которых заложена как в теории оценки, так и в существующих стандартах оценки. В затратном подходе это прибыль предпринимателя, стоимость нового строительства, износ и устаревания. В доходном подходе это величины доходов и расходов, коэффициента капитализации и ставки дисконтирования. В сравнительном подходе – величина корректировок.

Обобщение имеющихся вариантов расчета количественных корректировок при оценке недвижимости методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода позволило собрать данный дайджест, представляющий собой обзор наиболее часто встречающихся способов определения величин корректировок с приведением числовых примеров расчета каждой поправки.

При составлении данной брошюры использована информация, предоставленная оценщиками Новосибирского регионального отделения Российского общества оценщиков и оценщиками РО РОО Сибирского федерального округа.

© Вольнова В.А., 2015

## Предисловие

Настоящий обзор методик подготовлен высококвалифицированным специалистом и предназначен, прежде всего, для самих оценщиков, а также для риэлторов, отраслевых аналитиков и преподавателей учебных заведений, специализирующихся на подготовке оценщиков. Данный обзор, являющийся в какой-то степени практическим пособием, обобщает накопленный автором опыт в систематизации методологии оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода и соответствующих статистических данных.

Представленные в брошюре данные в значительной мере восполняют информационный вакуум, с которым зачастую сталкиваются российские оценщики. По сути, вниманию читателей (и, прежде всего, оценщиков) представлен готовый аналитический продукт, который при небольшом усилии может стать неотъемлемой частью отчета об оценке недвижимого имущества.

Остается только пожелать успеха автору в реализации намеченных планов и выразить уверенность в том, что настоящее издание найдет своего читателя и его благодарный отклик.

д.э.н. Ю.В. Козырь,  
Председатель Экспертного совета,  
член Методического совета  
Российского Общества Оценщиков  
ведущий научный сотрудник ЦЭМИ РАН

Оценочная деятельность требует от специалиста знания различных корректирующих коэффициентов, поправок и другой информации, обеспечивающих процесс оценки имущества. Однако требуемая информация рассредоточена по многочисленным источникам, которые постоянно пополняются новыми публикациями. Сегодня оценщику трудно отслеживать новые работы. Поэтому зачастую можно встретить Отчеты по оценке, основанные на заведомо устаревшей информации.

Данный обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости содержит сведения о наиболее известных на данный момент публикациях и краткие выжимки из некоторых публикаций, и этим самым в какой-то степени решает проблему обеспечения оценщика актуальной информацией. Наряду с указанием источников, содержащих конкретные значения корректировок цен объектов – аналогов в рамках сравнительного подхода, в материале приведено краткое описание методик расчета таких коэффициентах на основе рыночных данных. Особый интерес вызывает наличие примеров, иллюстрирующих процедуры расчета этих коэффициентов.

В целом данная брошюра, безусловно, является полезным материалом для работы практикующего оценщика.

к.т.н. Л.А. Лейфер  
член Методического совета  
Российского Общества Оценщиков,  
научный руководитель ЗАО «Приволжский центр  
финансового консалтинга и оценки»,

Данное издание представляет собой обзор методик, которые в настоящее время разработаны и применяются в практике оценочной деятельности.

Оценочная деятельность, сформировавшаяся в настоящее время как самостоятельная экономическая дисциплина и профессиональная деятельность, тесно связана с одной стороны со сложившимися положениями фундаментальной экономической науки, с другой стороны с конкретной практикой анализа поведения реальных рынков, условиями проведения сделок, особенностями налогообложения, целым набором иных факторов, влияющих на цены сделок «здесь и сейчас»

Необходимо учитывать, что методология любой деятельности и не только «оценочная» методология, может выступать как описательная (дескриптивная), так и предписывающая (нормативная).

Оценочная деятельность является деятельностью по выработке (обоснованию) профессионального суждения оценщика о величине того или иного вида стоимости объекта оценки, и, методология этой деятельности, по сути является описательной, а не нормативной. Стандарты оценки, указания, рекомендации, должны описывать возможные подходы, методики, способы, приемы и т.п., используя которые, профессиональный оценщик может и должен обосновывать свое профессиональное суждение.

При этом, получаемая в результате этого анализа (суждения) стоимость (рыночная, инвестиционная, справедливая), понимается не как отражение результатов конкретной сделки или ряда сделок, а как расчетно – аналитическая величина, отражающая в идеале состояние рынка объекта оценки, функционирующего по установленным (институциональным) правилам, которые являются общепринятым и, обычно, нормативно зафиксированными.

Эта специфика оценочной деятельности должна, безусловно, учитываться как при разработке методологии оценочной деятельности, так и при применении этой методологии профессиональными оценщиками при проведении конкретных оценок.

В основе оценочной деятельности лежат подходы, методы, способы анализа экономической информации и на основе этого анализа обоснование своего суждения о величине стоимости. Соответствен-

но, численные значения используемых оценщиком коэффициентов, поправок, корректировок и т.п., не могут, по определению, являться некоторыми «константами», которые были получены кем-то и применение которых может быть распространено на любые оценки. Именно «deskриптивная природа» методологии оценочной деятельности, позволяет предложить алгоритмы, подходы, приемы, используя которые, оценщик может провести самостоятельно сбор необходимых исходных данных, самостоятельно определить необходимые для расчета коэффициенты или корректировки при проведении конкретных оценок.

В этой связи, данная брошюра, безусловно, представляет несомненный интерес в части проведенного автором анализа возможных вариантов обоснования корректировок при применении сравнительного подхода. Описание методик, применяемых различными авторами для количественного обоснования корректировок при применении сравнительного подхода, по моему мнению, являются полезным справочным материалом, который позволит оценщикам использовать эти методики, самостоятельно, применять эти методики для определения (обоснования) численного значения приведенных корректировок при проведении оценок объектов оценок.

к.т.н. Нейман Е.И.  
член Методического совета  
Российского Общества Оценщиков,  
президент МАОК

# I. КОРРЕКТИРОВКА НА ТОРГ

Данная корректировка, как правило, определяется экспертным методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылки на соответствующие печатные материалы. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значения. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

**1. Экспертный метод по «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.** (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г.). Справочник включает 3 тома:

том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода;

том 2. Текущие и прогнозный характеристики рынка для доходного подхода;

том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.

Для примера ниже приведены данные по земельным участкам.

Таб. I.1. Корректировки на торг  
(Справочник оценщика недвижимости, том 3, 2014г., стр. 118)

Скидка на торг	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

Например, поправка на торг для земельного участка под офисную застройку составит:  $-14\%$  или  $(100\% - 14\%)/100=0,86$ .

**2. Экспертный метод по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 13, 2013 г.**, под редакцией Яскевича Е.Е.

Справочник включает цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для использования узкопрофильными специалистами.

Для примера ниже приведены данные по земельным участкам для крупных городов.

Таб. 1.2. Корректировки на торг  
(Справочник СРД № 13, 2013 г., стр. 14)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-6 (5)	3-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)
Ростов-на-Дону	-	6-8 (7)	-	5-8 (6,5)	-	6-11 (8,5)	-	6-10 (8)	6-8 (6,5)
С-Петербург	3-5 (4)	5-9 (7)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)
<b>Среднее по крупным городам</b>	<b>4,5</b>	<b>6,4</b>	<b>7,5</b>	<b>8,5</b>	<b>5,2</b>	<b>8,7</b>	<b>10</b>	<b>10,3</b>	<b>8,9</b>

Например, поправка на торг для земельного участка в г. Екатеринбург, находящаяся в диапазоне 10-12% составит принятое к расчету среднее значение:  $-11\%$  или  $(100\% - 11\%)/100=0,89$ .

**3. Экспертный метод компании «Русская Служба Оценки», г. Москва** (статья А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Скидки на торг: Реалии кризиса», www.Appraiser.ru, 23.03.2009 г.). А также интернет-сайт ООО «Русская служба оценки», страница: <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>.

Величины корректировок получены путем обобщения мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранных в ходе проведения интервью.



Таб. I.3. Корректировки на торг (Русская служба оценки)

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250-500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Например, поправка на торг для земельного участка в городе с населением 250-500 тыс.чел. составит:  $-13\%$  или  $(100\% - 13\%)/100=0,87$ .

**4. Экспертный метод НРО РОО** по результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, по данным опроса, проведенного в соответствующем регионе за соответствующий период.

В качестве примера приведены данные за 1 квартал 2014г. Новосибирского регионального отделения РОО, полученные в результате опроса оценщиков г. Новосибирска, которые могут быть использованы для городов – миллионников.

Корректировка рассчитывается для единых объектов недвижимости, либо земельных участков, в зависимости от использования исходных данных, которые представлены на сайте НРО РОО:

[http://www.noroo.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26](http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26).

Таб. I.4. Корректировки на торг (Новосибирское РО РОО)

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
1	2	3	4
Торговые помещения	3	12	7
Офисные помещения	3	13	8
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12

1	2	3	4
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	25	16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Например, поправка на торг для земельного участка под промышленную застройку составит:  $-12\%$  или  $(100\% - 12\%)/100=0,88$ .

**5. Экспертный метод ГУП ГУИОН, г. Санкт-Петербург**, по результатам исследования, проведенным для земельных участков в 2009-2011 гг., представленным на сайте: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/korrektir.pdf>.

Таблица I.5. Корректировки на торг (метод ГУП ГУИОН)

Функциональное использование земельного участка	2009			2010			2011		
	мин.	макс.	сред.	мин.	макс.	сред.	мин.	макс.	сред.
Многоэтажное жилье	10	30	20	10	20	13	5	15	9
ИЖС	10	20	18	10	20	16	5	20	12
Садоводство	10	30	19	10	23	17	5	20	11
Промышленное	15	50	33	10	50	27	10	35	18
Коммерческое	20	40	28	15	30	21	10	20	15
Спортивное	10	40	25	10	40	24	10	30	20
Рекреационное	10	40	25	10	40	24	10	30	19
Среднее значение	24	20	15						

Например, поправка на торг для земельного участка под промышленное использование при продаже в 2010г. составит:  $-27\%$  или  $(100\% - 27\%)/100=0,73$ .

## II. КОРРЕКТИРОВКА НА КАЧЕСТВО ПРАВ (ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

Данная корректировка, в основном, определяется для земельных участков, в том числе в составе единого объекта недвижимости. В случае, если оформленные права на объект-аналог и объект оценки различны, широко распространен экспертный метод. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значение, использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

**1. Экспертный метод по «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.** (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 г., Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.).

Для примера ниже приведены данные по земельным участкам, издание 2012г.

Таблица II.1. Корректировки на право собственность/аренда  
(Справочник оценщика недвижимости 2012г., стр. 209)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Количество значений
Отношение цен земельных участков под производственно – складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85	0,86	176
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,85	0,84	0,87	177

Например, поправка на передаваемые права для земельных участков под производственно – складское использование составит: 0,86 или  $(1 - 0,86) * 100 = 14\%$ .

**2. Экспертный метод по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 13, 2013 г., под редакцией Яскевича Е.Е.**

Справочник включает цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для использования узкопрофильными специалистами.

В Справочнике приведены результаты исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет (ПА) / Стоимость прав собственности» (ПС) для земельных участков. Величины соотношений указаны в таб. 1.3.1.

Для примера ниже приведены данные по земельным участкам для некоторых городов.

Таб. П.2. Корректировки на права  
(Справочник СРД № 13, 2013г., стр. 13)

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь земельного участка	ПА/ПС
1	Архангельск			
	центр	Торговое	1900-5200	0,551
	окраина	Производство	10000-70000	0,812
2	Владивосток			
	середина	Торговое	1900-5200	0,520
3	Екатеринбург			
	середина	Торговое	1100-1300	0,680
	окраина	Производство	9800-13000	0,863
4	Иркутск			
	середина	Торговое	2200-3300	0,451
	окраина	Офисное	3300-4200	0,781
5	Краснодар			
	середина	Офисное	900-5000	0,726
	окраина	Торговое	850-1800	0,593

Например, поправка на передаваемые права для земельных участков под офисное использование на окраине г. Иркутск составит: 0,72 или  $((1/0,781)-1)*100=28\%$ .

**3. Экспертный метод НРО РОО** по результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, по данным опроса, проведенного в соответствующем регионе за соответствующий период.

В качестве примера приведены данные за 1 квартал 2014 г. Новосибирского регионального отделения РОО, полученные в результате опроса оценщиков г. Новосибирска, которые могут быть использованы для городов – миллионников.

Корректировка рассчитывается для единых объектов недвижимости, либо земельных участков, в зависимости от использования исходных данных, которые представлены на сайте НРО РОО:

[http://www.noroo.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26](http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26).

Таб. II.3. Корректировки на право собственность/аренда (Новосибирское РО РОО)

Наименование объекта	Величина поправки для объекта-аналога (право собственности поправка =0%, поправка в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	13
Земельные участки под промышленную застройку	5	19	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	20	13
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	2	15	9
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	2	15	8

Например, поправка на качество прав для объекта-аналога с оформленным правом собственности в случае оформленного права аренды у объекта оценки для земельного участка под ИЖС, составит: -8% или  $(100\% - 8\%)/100=0,92$ .

Поправка на качество прав для объекта-аналога с оформленным правом аренды в случае оформленного права собственности у объекта

оценки для земельного участка под ИЖС, составит: +8% или  $(100\% + 8\%)/100=1,08$ .

#### 4. Метод соотношения площадей при обременении сервитутом.

В случае, если оцениваемый земельный участок обременен сервитутом (например, обеспечение беспрепятственного прохода и проезда к смежному земельному участку), величина поправки может быть рассчитана по соотношению площадей части земельного участка, обремененного сервитутом к общей площади земельного участка.

Метод соотношения площадей реализуется формулой:

$$K = (S_o / S_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки (поправки) на обременение сервитутом;

S<sub>o</sub> – площадь земельного участка, обремененного сервитутом, кв.м;

S<sub>n</sub> – площадь земельного участка, кв.м.

Таб. II.4. Пример расчета корректировки на обременение сервитутом (метод соотношения площадей)

Наименование	Ед. изм.	Кол. ед изм.	Корректировка на сервитут
Площадь земельного участка, общая	кв.м	190 500	$(3500 / 190500) * 100\% = -1,8\%$
Площадь земельного участка, обремененная сервитутом	кв.м	3 500	

### III. КОРРЕКТИРОВКА НА ДАТУ ПРОДАЖИ (УСЛОВИЯ РЫНКА)

Данная корректировка отражает изменение цен на недвижимость за период от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Для расчета данной поправки приведены методы: парных продаж; с использованием индекса инфляции; с использованием индекса цен на СМР; с использованием архива данных по ценам на недвижимость. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки.

**1. Метод парных продаж** предполагает анализ рыночных данных о предложениях аналогичных объектов из открытых СМИ, и реализуется формулой:

$$K = ((C_o/C_{пр}) - 1) * 100\%$$

или, то же:

$$K = ((C_o - C_{пр}) / C_{пр}) * 100\%$$

где  $K$  – величина корректировки, %;

$C_o$  – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта на дату оценки, руб.;

$C_{пр}$  – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта на дату предложения, руб.

Таб. III.1. Пример расчета корректировки на дату продажи  
(метод парных продаж)

Наименование	Стоимость продажи, руб./ кв.м	Расчет корректировки	Корректировка (%)
ул. Красная, склад 200 кв.м (дата оценки)	15 000	-	-
ул. Красная, склад 240 кв.м (дата предложения)	14 500	$(15\ 000/14\ 500) - 1 = 0,0345$	3,5%

**2. Метод с использованием индекса инфляции** предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ:

[http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl\\_01112014.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01112014.pdf),

и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где  $K$  – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

$k_1, k_2, k_3$  – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога),

$k_n$  – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Таб. III.2.1. Индекс инфляции (2009-2015 гг.)

Месяц	Индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц, в долях ед.						
	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Январь	1,024	1,016	1,024	1,005	1,000	1,006	1,039
Февраль	1,017	1,009	1,008	1,004	1,006	1,007	1,022
Март	1,013	1,006	1,006	1,006	1,003	1,000	1,012
Апрель	1,007	1,003	1,004	1,003	1,005	1,009	
Май	1,006	1,005	1,005	1,005	1,007	1,009	
Июнь	1,006	1,004	1,002	1,009	1,004	1,006	
Июль	1,006	1,004	1,000	1,012	1,008	1,005	
Август	1,000	1,006	0,998	1,001	1,001	1,002	
Сентябрь	1,000	1,008	1,000	1,006	1,002	1,007	
Октябрь	1,000	1,005	1,005	1,005	1,006	1,008	
Ноябрь	1,003	1,008	1,004	1,003	1,006	1,013	
Декабрь	1,004	1,011	1,004	1,005	1,005	1,026	
Итого, год	1,089	1,088	1,061	1,066	1,054	1,114	



Таб. III.2.2. Пример расчета корректировки на дату продажи  
(с использованием индекса инфляции)

Наименование	Месяцы, включаемые в расчет	Темп инфляции за период	Корректировка (%)
Объект оценки (дата оценки 05.10.2014г.)	-	-	-
Объект-аналог № 1 (предложение 05.06.2014г.)	06.2014-09.2014	$1,006*1,005*1,002*1,007 = 1,0181$	1,8%
Объект-аналог № 2 (предложение 05.08.2014г.)	08.2014-09.2014	$1,002*1,007 = 1,009$	0,9%

**3. Метод с использованием индекса цен на СМР** (строительно-монтажные работы) используется для расчета корректировки для единых объектов недвижимости, предполагает применение справочников Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» за несколько периодов, и реализуется формулой:

$$K = (k_o / k_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки,

k<sub>o</sub> – индекс изменения цен на СМР за месяц до даты оценки (до первого числа месяца даты оценки);

k<sub>n</sub> – индекс изменения цен на СМР за месяц предложения.

Результаты проведения анализа индекса цен на строительно-монтажные работы в среднем по России (справочники Ко-Инвест №№ 70–90) приведены ниже.

Таб. III.3.1. Индекс цен на СМР (2009-2015гг., без учета НДС)

Месяц	По состоянию на дату	Индекс цен на СМР по сравнению с ценами на 01.01.2000г., в долях ед.						
		2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Январь	01.фев	5,182	5,119	5,598	5,949	7,451	7,983	8,194
Февраль	01.мар	5,214	5,181	5,634	5,973	7,722	8,014	8,218
Март	01.апр	5,115	5,173	5,664	6,109	7,577	7,914	8,244
Апрель	01.май	5,070	5,221	5,734	6,183	7,471	7,949	
Май	01.июн	5,076	5,320	5,729	6,406	7,485	8,042	
Июнь	01.июл	5,073	5,348	5,725	6,571	7,599	8,024	
Июль	01.авг	5,069	5,398	5,679	6,705	7,587	8,099	
Август	01.сен	5,135	5,528	5,784	6,867	7,877	8,121	
Сентябрь	01.окт	5,177	5,603	5,829	7,000	8,071	8,129	
Октябрь	01.ноя	5,138	5,657	5,869	7,194	8,236	8,166	
Ноябрь	01.дек	5,146	5,706	5,904	7,318	8,405	8,186	
Декабрь	01.январь	5,127	5,758	5,951	7,420	8,577	8,207	
Итого, год		0,989	1,125	1,063	1,247	1,151	1,028	

Таб. III.3.2. Пример расчета корректировки на дату продажи (с использованием индекса цен на СМР)

Наименование	Индекс цен на СМР на соответствующую дату	Расчет корректировки	Корректировка (%)
Объект оценки (дата оценки 05.12.2013 г.)	8,405	-	-
Объект-аналог № 1 (предложение 05.04.2013 г.)	7,471	$8,405/7,471 = 1,125$	12,5%
Объект-аналог № 2 (предложение 05.08.2013 г.)	7,877	$8,405/7,877 = 1,067$	6,7%

**4. Метод с использованием данных архива цен на недвижимость** предполагает применение данных по архивным ценам на недвижимость в соответствующем регионе.

Корректировка рассчитывается для единых объектов недвижимости и земельных участков, в зависимости от использования исходных данных по средней цене, и реализуется формулой:

$$K = ((Ц_о/Ц_{пр}) - 1) * 100\%$$

где К – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки,

Цо – средняя цена на недвижимость на дату оценки;

Цпр – средняя цена на недвижимость на дату предложения.

В качестве примера приведены данные по г. Новосибирску, с сайта РосриэлтНедвижимость, страница:  
<http://www.rosrealty.ru/Novosibirsk/cena/arhiv>.

Таб. III.4. Пример расчета корректировки на дату продажи для офисов (с использованием данных архива цен)

Наименование	Дата оценки	Дата предложения	Дата предложения
	05.11.2014	05.06.2014	05.09.2014
Средняя цена, руб./кв.м	76 645	69 182	77 334
Расчет корректировки к ноябрю 2014 г.	-	$(76\ 645 / 69\ 182) - 1 = 0,1079$	$(76\ 645 / 77\ 334) - 1 = -0,009$
Величина корректировки, %		10,8%	-0,9%

#### IV. КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Данная корректировка отражает изменение цен на недвижимость в зависимости от места расположения объекта. Для расчета данной поправки приведены методы: парных продаж; с использованием данных аналитических агентств; метод ранжирования факторов, основанный на аналитических исследованиях рынка и метод соотношения кадастровых стоимостей. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

**1. Метод парных продаж** предполагает анализ рыночных данных о предложениях объектов недвижимости в разных районах из открытых СМИ, и реализуется формулой:

$$K = ((C_o / C_{ан}) - 1) * 100\%$$

где K – величина корректировки, %,

C<sub>о</sub> – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта в месте расположения объекта оценки, руб.;

C<sub>ан</sub> – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта в месте расположения объекта-аналога, руб.

Таб. IV.1. Пример расчета корректировки на местоположение для офисов (метод парных продаж)

Наименование	Стоимость продажи, руб./ кв.м	Расчет корректировки	Корректировка (%)
ул. Красная (объект оценки)	70 000	-	-
ул. Зеленая (аналог № 1)	60 000	$(70\ 000/66\ 670)-1 = 0,050$	5%
	65 000		
	75 000		
	среднее: 66 670		
ул. Белая (аналог № 2)	55 000	$(70\ 000/55\ 000)-1 = 0,273$	27%
ул. Синяя (аналог № 3)	80 000	$(70\ 000/80\ 000)-1 = -0,125$	-13%

**2. Метод с использованием данных аналитических агентств** предполагает сопоставление цен на рынке недвижимости в зависимости от местоположения, и реализуется формулой:

$$K = ((C_0/C_{ан}) - 1) * 100\%$$

где K – величина корректировки, %,

C<sub>0</sub> – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта в месте расположения объекта оценки, руб.;

C<sub>ан</sub> – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта в месте расположения объекта-аналога, руб.

В качестве примера приведены данные Мониторинга рынка коммерческой недвижимости аналитического агентства RID ANALYTIK (<http://www.ridasib.com/>).

Таб. IV.2. Пример расчета корректировки на местоположение для складов (с использованием данных аналитических агентств)

Наименование	Средняя стоимость, руб./кв.м	Расчет корректировки	Корректировка (%)
Первомайский район (объект оценки)	14 386	-	-
Кировский район (объект-аналог № 1)	12 363	$(14\ 386/12\ 363) - 1 = 0,1636$	16%
Ленинский район (объект-аналог № 2)	15 906	$(14\ 386/15\ 906) - 1 = -0,0956$	-10%

**3. Метод ранжирования факторов местоположения, с использованием аналитических исследований ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы», г. Москва** (<http://iksys.ru>).

Пример расчета данной поправки, исходя из десятибалльной системы, приведен на странице:

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/34cd3783d12a8c3024fdb4bc11de901551d9d17ce90ff9db790132274aee20b7/%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%BD%D0%B0+%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf>

Метод основан на ранжировании по балльной системе показателей, влияющих на стоимость объекта оценки. Количество баллов, характеризующих качество объекта по данному фактору, и перечень

рассматриваемых факторов может быть различным, в зависимости от особенностей объекта оценки.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога. Данное отношение и является комплексной корректировкой на местоположение, расчет которой проводится по формуле:

$$K = ((\text{Боб}/\text{Бан}) - 1) * 100\%$$

где К – корректировка на местоположение, %;

Боб – сумма баллов объекта оценки;

Бан – сумма баллов объекта-аналога.

Для примера рассматривается расчет корректировки для офиса с использованием пятибалльной системы, в которой баллы качества объекта по конкретному фактору распределены следующим образом:

- очень хорошее – 5 баллов;
- хорошее – 4 баллов;
- среднее – 3 балла;
- ниже среднего – 2 балла;
- плохое – 1 балла;
- очень плохое – 0 баллов.

Таб. IV.3. Пример расчета корректировки на местоположение для офиса (метод ранжирования факторов)

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удаленность от локального центра района (центра города)	3	3	3	4	3	4
Престижность и уровень цен в районе расположения	3	3	3	3	3	3
Локальное местоположение (выход на «красную линию» или внутриквартальное расположение)	2	3	3	5	3	4
Наличие парковочных мест для личного автотранспорта	5	2	2	5	1	4
Транспортная доступность (наличие подъездных путей и тп)	4	4	4	4	2	4
Сумма баллов	17	15	15	21	12	19
Расчет корректировки		$(17/15)-1 = 0,133$	$(17/15)-1 = 0,133$	$(17/21)-1 = -0,19$	$(17/12)-1 = 0,214$	$(17/19)-1 = -0,105$
Размер корректировки		13%	13%	-19%	21%	-11%

**4. Метод соотношения кадастровых стоимостей земли** (для неразвитых рынков) в условиях недостатка или отсутствия информации предполагает использование соотношений кадастровой стоимости земель соответствующего разрешенного использования в месте расположения объекта оценки и объекта-аналога.

Источником информации служит Постановление Правительства соответствующего муниципального образования о государственной кадастровой оценке соответствующей категории земель. Метод реализуется формулой:

$$K = ((K_{\text{Соб}}/K_{\text{Сан}}) - 1) * 100\%$$

где К – корректировка на местоположение, %;

$K_{\text{Соб}}$  – кадастровая стоимость 1 кв.м земли в месте расположения объекта оценки, руб.;

$K_{\text{Сан}}$  – кадастровая стоимость 1 кв.м земли в месте расположения объекта-аналога, руб.

Таб. IV.4. Пример расчета корректировки на местоположение для офисов (метод соотношения кадастровых стоимостей земли)

Наименование	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	Расчет корректировки	Корректировка (%)
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок в районе А (объект оценки)	1 295,5	-	-
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок в районе В (объект-аналог № 1)	1 584,9	$(1\ 295,5/1\ 584,9)-1 = -0,183$	-18%
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок в районе С (объект-аналог № 2)	1 129,7	$(1\ 295,5/1\ 129,7)-1 = 0,147$	15%



## **V. КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ**

Данная корректировка отражает изменение цен на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Для расчета данной поправки приведены: метод Яскевича, метод Власова, поправки Мисовца, метод ФБК, аналитические методы по справочнику Ко-Инвест, справочнику ТАО и на основе рыночных данных, экспертный метод, метод обеспеченности здания землей и метод компании «РусБизнесПрайсИнформ».

Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от состояния рынка, особенностей и характеристик оцениваемого объекта.

### **1. Метод Яскевича Е.Е.**

Данный метод основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Изложение метода приведено в статье «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)», интернет-страница: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc/>

Основная предпосылка расчета выражается формулой:

$$C_a/C_b = (S_a/S_b)^k$$

где  $C_a$  – удельная цена объекта «А», руб./кв.м;

$C_b$  – удельная цена объекта «Б», руб./кв.м;

$S_a$  – площадь объекта «А», кв.м;

$S_b$  – площадь объекта «Б», кв.м;

$k$  – степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади, определяемый оценщиком по рыночным данным (рекомендуемое значение:

- офисы в центральной части: -0,07

- производственные в черте города: -0,23

- производственные за городом: -0,18).

При этом объекты «А» и «Б» не участвуют в расчете стоимости объекта оценки как аналоги. Данные объекты имеют сопоставимое местоположение и одинаковое назначение, т.е. выступают как сравниваемые пары.

$$k = \ln (C_a/C_b)/\ln (S_a/S_b)$$

где k – степенной коэффициент,

$\ln(C_a/C_b)$  – логарифм отношения удельной цены объекта «А» к удельной цене объекта «Б», руб./кв.м;

$\ln(S_a/S_b)$  – логарифм отношения площади объекта «А» к площади объекта «Б».

Таб. V.1.1. Определение степенного коэффициента для земельных участков

Удельная цена предложения, руб./кв.м	Адрес	Площадь, кв.м	Расчет	Степенной коэффициент
Пара № 1				
9 000	ул. Белая	6 000	$\ln 1,286 / \ln 0,222 =$ $= 0,252 / -1,205 = -0,17$	-0,17
7 000	ул. Белая	27 000		
Пара № 2				
4 400	ул. Красная	450	$\ln 1,128 / \ln 0,450 =$ $= 0,120 / -0,798 = -0,15$	-0,15
3 900	ул. Красная	1000		
Пара № 3				
1 750	ул. Синяя	2 000	$\ln 1,458 / \ln 0,167 =$ $= 0,377 / -1,789 = -0,21$	-0,21
1 200	ул. Синяя	12 000		
<b>Среднее значение степенного коэффициента</b>			<b><math>(0,17+0,15+0,21)/3</math></b>	<b>-0,18</b>

Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$K_m = ((S_{oc}^k / S_{an}^k) - 1) * 100\%$$

где  $K_m$  – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

$S_{oc}^k$  – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;

$S_{an}^k$  – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Таб. V.1.2. Пример расчета корректировки на площадь для земли  
(метод Яскевича Е.Е.)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м	20 200	10 000	8 400	14 000
Площадь (Соц <sup>к</sup> ) с учетом корректировки на степенной коэффициент	0,168			
Расчет	$20\,200^{-0,18}$	$10\,000^{-0,18}$	$8\,400^{-0,18}$	$14\,000^{-0,18}$
Площадь (Сан <sup>к</sup> ) с учетом корректировки на степенной коэффициент		0,191	0,197	0,179
Расчет корректировки		$(0,168/0,191)-1 = -0,120$	$(0,168/0,197)-1 = -0,147$	$(0,168/0,179)-1 = -0,061$
Корректировка на масштаб, %		-12%	-15%	-6%

## 2. Метод Власова А.Д.

Данный метод основан на соотношении коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка и коэффициента корректировки удельной стоимости участка-аналога. Изложение метода приведено в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска, СО РАН, 2007 г. (автор Власов А.Д.), [http://www.cal.su/news\\_articles/docs/met\\_nas\\_punkt.pdf](http://www.cal.su/news_articles/docs/met_nas_punkt.pdf)

Коэффициент корректировки удельной стоимости выражается степенной зависимостью и определяется по формуле:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}$$

где  $K_s$  – коэффициент корректировки удельной стоимости земельного участка;

$S$  – площадь земельного участка, кв.м.

Величина корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_M = ((K_s^{об} / K_s^{ан}) - 1) * 100\%$$

где  $K_M$  – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

$K_s^{об}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка;

$K_s^{ан}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости аналога.

Автором данного метода дополнительно по объемной базе данных проведен расчет коэффициентов корректировки удельной стоимости земельных участков различной площади по соответствующим группам.

Таб. V.2.1. Коэффициенты корректировки рыночной стоимости земельного участка под объектами промышленности на размер его площади

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Таб. V.2.2. Поправочные коэффициенты на размер площади арендуемого земельного участка в расчете арендной платы для объектов торговли

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	20	1,94
2	30	1,51
3	40	1,28
4	50	1,14
5	65	1,00
6	100	0,82
7	150	0,69
8	200	0,62
9	300	0,54
10	500	0,45

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
11	750	0,40
12	1 000	0,37
13	9 000	0,21

Ниже приведен пример расчета данной корректировки при определении коэффициента Ks по вышеуказанной формуле.

Таб. V.2.3. Пример расчета корректировки на площадь для земли под объектами промышленности (метод Власова А.Д.)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м	6 605	10 000	5 500	15 000	4 000
Расчет Ks	$1,8359 \times 6605^{-0,0853}$	$1,8359 \times 10000^{-0,0853}$	$1,8359 \times 5500^{-0,0853}$	$1,8359 \times 15000^{-0,0853}$	$1,8359 \times 4000^{-0,0853}$
Коэффициент корректировки (Ks)	0,866	0,836	0,880	0,808	0,904
Расчет Km	-	$(0,866/0,836)-1$	$(0,866/0,880)-1$	$(0,866/0,808)-1$	$(0,866/0,904)-1$
Поправка (корректировка) на масштаб (Km), %	-	3,6%	-1,6%	7,2%	-4,2%

Использование табличных значений или расчетной формулы для определения коэффициента Ks обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

Таб. V.2.4. Пример расчета корректировки на площадь для земли под объектами торговли (метод Власова А.Д.)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м	500	200	360	490	750
Ks (табличное или расчетное значение)	0,45	0,62	0,57 (по интерполяции)	0,45 (по интерполяции округлено)	0,40
Расчет Км	-	$(0,45/0,62)-1$	$(0,45/0,57)-1$	$(0,42/0,0,45)-1$	$(0,45/0,40)-1$
Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %	-	-27%	-21%	0%	12%

### 3. Поправка Мисовца

Метод заключается в сопоставлении парных продаж объектов недвижимости с анализом влияния масштаба на их удельную стоимость.

Изложение метода применительно к земельным участкам приведено в книге С.В.Орлов, Ю.А. Цыпкин «Рыночная оценка имущества города», М: Юнити-Дана, 2002 г.; пример расчета приведен на портале «Консалтинг и тренинги»: [http://www.treko.ru/show\\_article\\_972](http://www.treko.ru/show_article_972).

Применительно к строениям метод изложен на портале LABRATE.RU, по адресу: [http://www.labrate.ru/misovets/2002\\_article\\_misovets\\_popravka.htm](http://www.labrate.ru/misovets/2002_article_misovets_popravka.htm).

Основной предпосылкой расчета является сопоставление парных продаж, составленных в ходе анализа соответствующего сегмента рынка для определения изменения удельной стоимости. При этом выводится процент изменения стоимости, приходящейся на 100% изменение площади участка объекта

Таб. V.3.1. Определение изменения удельной стоимости земли

Местоположение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Разница по площади, %	Снижение стоимости, %		Увеличение стоимости, %	
				всего	на 100%	всего	на 100%
Пара № 1							
ул. Белая	2 000	5 500	350%	-40%	-12%	67%	19%
ул. Белая	9 000	3 300					
Расчет			(2000-9000)/2000	(5500-3300)/5500	40/350	(5500-3300)/3300	67/350
Пара № 2							
ул. Красная	10 000	1350	456%	-48%	-11%	88%	19%
ул. Красная	55 600	720					
Расчет			(10000-55600)/10000	(1350-720)/1350	48/456	(1350-720)/720	88/456

То есть, при различии в площади земельного участка на 100% происходит среднее снижение цены 1 кв.м участка на 11,5% или повышение цены 1 кв.м на 19%.

Величина корректировки рассчитывается в процентах, в зависимости от разницы в площадях объекта оценки и аналога.

Таб. V.3.2. Пример расчета корректировки на площадь для земли (поправка Мисовца – вариант 1)

Наименование	Площадь, кв.м	Площадь объекта оцени, кв.м	Различие в площади*, %	Величина корректировки, %
Аналог № 1	4 700	8 050	71%	13%
Аналог № 2	30 800		283%	-33%
Аналог № 3	9 000		12%	-2%
Расчет для аналога № 1	-	-	(4700-8050)/4700	(71*19)/100
Расчет для аналога № 2	-	-	(30800-8050)/8050	(-283*11,5)/100
Расчет для аналога № 3	-	-	(9000-8050)/8050	(-12*11,5)/100

\* – на сколько площадь аналога меньше (корректировка +) или больше (корректировка -) объекта оценки

В случае наличия на рынке достаточного количества аналогичных объектов для составления корректной выборки, определяется зависимость изменения стоимости от различия в площадях объектов.

Например, при анализе парных продаж выявлено, что различие площади объектов в 2 раза дает изменение в стоимости на 10%, а различие в 4 раза – 20%. Тогда можно сделать вывод, что средняя величина различия в 3 раза дает среднюю поправку 15%.

Тогда расчет корректировки на площадь можно провести вторым вариантом.

Таб. V.3.3. Пример расчета корректировки на площадь для земли (поправка Мисовца – вариант 2)

Наименование	Площадь, кв.м	Различие в площади, раз	Среднее различие на рынке, раз	Рекомендуемая величина корректировки, %	Величина корректировки, %
Объект оценки	5 600				
Аналог № 1	2 100	2,67	3,0	среднее-15%	13%
Аналог № 2	15 300	2,73			-14%
Аналог № 3	7 500	1,34			-7%
Расчет для аналога № 1	-	5600/2100	-	-	$15 * (2,67/3,0)$
Расчет для аналога № 2	-	15300/5600	-	-	$15 * (2,73/3,0)$
Расчет для аналога № 3	-	7500/5600	-	-	$15 * (1,34/3,0)$

Использование того или другого варианта расчета для определения данной корректировки (поправки Мисовца) обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

#### 4. Метод компании «ФБК»

Данный метод основан на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога. Изложение метода приведено в «Инструкции № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом» ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва.

Интернет-страница сайта ООО «ФБК»:  
<http://www.fbk.ru/company/>.



Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где  $K_m$  – корректировка на масштаб (площадь), %;

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

$S_a$  – площадь объекта-аналога, кв.м.

$n$  – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg (C_1/C_2) / \lg (P_1/P_2)$$

где  $n$  – коэффициент торможения;

$C_1, C_2$  – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

$P_1, P_2$  – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Таб. V.4.2. Пример расчета корректировки на площадь для земли  
(метод компании «ФБК»)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м	4 500	3 000	5 500	7 000
Коэффициент торможения (n)	-0,03516			
Расчет	-	$(4500/3000)^{-0,03516}$	$(4500/5500)^{-0,03516}$	$(4500/7000)^{-0,03516}$
Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %	-	-2,0%	0,7%	-1,5%

### 5. Аналитический метод по справочнику «Ко-Инвест»

Метод применяется для определения корректировки для улучшений. Поправка, выраженная в виде корректирующего коэффициента к стоимости объекта, рассчитана на основании табл. 2.6. стр.14 Сборника УПСС КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» выпуск 2008г. В зависимости от соотношения площади объекта оценки и аналога принимается корректировка, приведенная в таблице.

Таб. V.5.1. Величина корректировки (по справочнику «Ко-Инвест»)

So/Сспр	Коэффициент корректировки, Ко	Величина корректировки, %
< 0,25	1,25	25%
0,49-0,25	1,20	20%
0,86-0,50	1,10	10%
0,85-1,15	1,0	0
1,16-1,5	0,95	-5%
>1,5	0,93	-7%

Обозначения в таблице V.5.1:

So – площадь оцениваемого объекта;

Сспр – площадь объекта-аналога;

Ко – корректировка на масштаб (площадь) объекта.

Таб. V.5.2. Пример расчета корректировки на площадь для склада  
(аналитический метод по справочнику «Ко-Инвест»)

Наименование	Площадь, кв.м	Соотношение So/Scсп	Коэффициент корректировки, Ко	Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %
Объект оценки	1 200			
Аналог № 1	800	1,50	0,95	-5%
Аналог № 2	3 100	0,39	1,20	20%
Аналог № 3	1 100	1,1	1,0	0
Расчет для аналога № 1	-	1200/800	табличное значение	
Расчет для аналога № 2	-	12000/3100	табличное значение	
Расчет для аналога № 3	-	1200/1100	табличное значение	

**6. Аналитический метод на основе рыночных данных, разработанный в составе «Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках закона №310-ФЗ», принятых Национальным советом по оценочной деятельности.**

Метод применяется при определении корректировки для земельных участков. Изложение метода приведено в статье «К вопросу о методическом и информационно-аналитическом обеспечении оценки стоимости недвижимого имущества в посткризисный период», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 6 (105) за 2010 г. (<http://www.iovrf.ru/mag.php?id=104>).

Основной предпосылкой метода явилось изучение ряда баз данных различного формата и содержания, в результате чего была выведена зависимость между площадью аналогичного и оцениваемого земельного участка.

Таб. V.6.1. Величина корректировки (аналитический метод)

Различие в площади земельных участков	Величина корректировки
менее 30%	0%
от 30% до 50%	+5% если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки -5% если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки
более 50%	+10% если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки -10% если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки

Таб. V.6.2. Пример расчета корректировки на площадь для земли (аналитический метод на основе рыночных данных)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м	8 200	7 000	3 500	4 900	17 500	13 000
Разница в площади, %		-15%	-57%	-40%	53%	37%
Расчет	-	$(8200-7000)/8200$	$(8200-3500)/8200$	$(8200-4900)/8200$	$(17500-8200)/17500$	$(13000-8200)/13000$
Поправка (корректировка) на масштаб, %	-	0%	-10%	-5%	10%	5%

**7. Экспертный метод по «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.** (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А, том 2).

Для примера ниже приведены данные по низкокласным офисно-торговым объектам. В первом столбце приведены данные по площади аналога, а первой строке данные по площади объекта оценки.

Таб. V.7. Корректировки на площадь  
(Справочник оценщика недвижимости, том 2, 2014 г., стр. 110)

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Например, корректировка на площадь для объекта-аналога площадью 600 кв.м при площади объекта оценки 200 кв.м, для торгового помещения составит: 0,93 или  $(0,93-1)*100 = -7\%$ .

**8. Аналитический метод по сборнику «ТАО»**, согласно Аналитическому сборнику «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости» (исследования ООО «Территориальное агентство оценки», 2015 г., <http://tao-samara.ru>). Сборник включает 3 части по трем группам городов:

- с численностью населения более 1 млн. человек;
- с численностью населения от 250 тыс. до 1 млн. человек;
- с численностью населения до 250 тыс. человек.

Для примера ниже приведены данные по торговым помещениям.

Таб. V.8. Корректирующие коэффициенты на площадь для торговых помещений (аналитический сборник, часть 2, 2015 г., таб. 6.1.6)

Объект-аналог \ Объект оценки	до 50 кв.м	от 51 до 250 кв.м	от 251 до 1000 кв.м	свыше 1001 кв.м
до 50 кв.м	1,00	1,10	1,15	1,19
от 51 до 250 кв.м	0,91	1,00	1,05	1,10
от 251 до 1000 кв.м	0,87	0,95	1,00	1,04
свыше 1001 кв.м	0,84	0,91	0,96	1,00

Например, корректировка на площадь для объекта-аналога площадью 200 кв.м при площади объекта оценки 500 кв.м, для торгового помещения составит: 0,95 или  $(0,95-1)*100 = -5\%$ .

## 9. Метод обеспеченности здания землей

Метод основан на определении разницы в обеспеченности земельным участком оцениваемого объекта и объекта – аналогом и применяется для застроенных земельных участков. При этом, величина корректировки определяется в денежном выражении, долей от среднерыночной удельной стоимости земельных участков в соответствующем сегменте рынка.

Расчет проводится в два этапа:

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов ( $S'$ ) по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

где  $S'$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания;

$S_{у}$  – площадь земельного участка;

$S_{зд}$  – площадь здания на земельном участке.

2. Определяется величина корректировки на масштаб по формуле:

$$Км = (S'_{о} - S'_{ан}) * 100$$

где  $S'_{о}$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м;

$S'_{ан}$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для аналога, кв.м.

Таб. V.9. Пример расчета корректировки на площадь для земли (метод обеспеченности здания землей)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь здания ( $S_{зд}$ ), кв.м	560	1000	490	950
Размер земли ( $S_{зу}$ ), кв.м	750	1500	1430	1750
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания ( $S'$ ), кв.м./кв.м	1,34	1,50	2,91	1,84
Расчет	750/560	1500/1000	1430/490	1750/950
Отклонение в обеспеченности земельным участком ( $\Delta S'$ ), кв.м./кв.м	-	-0,16	-1,57	-0,50
Расчет	-	1,34-1,50	1,34-2,91	1,34-1,84
Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %		-16%	57%	-50%

**10. Метод компании «РусБизнесПрайсИнформ»** предполагает использование «Справочника корректировок для оценки стоимости», разработанного компанией «РусБизнесПрайсИнформ», г. Москва: [www.rbpinfo.ru](http://www.rbpinfo.ru).

В Справочнике приведены результаты исследования поправки для объектов различной площади.

Для примера ниже приведены данные по земельным участкам.

Таб. V.10. Корректировки на площадь для земли под строительство административных, промышленных и складских объектов (Справочник ООО «РусБизнесПрайсИнформ»)

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м							
	1-1 000	1 001-5 000	5 001-10 000	10 000-20 000	20 001-50 000	50 001-100 000	100 001-500 000	500 001-1 000 000
1-1 000	0%	-11%	-17%	-21%	-26%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001-5 000	12%	0%	-6%	-11%	-17%	-22%	< -30%	< -30%
5 001-10 000	20%	7%	0%	-5%	-11%	-17%	-27%	< -30%
10 000-20 000	27%	13%	5%	0%	-7%	-13%	-23%	< -30%
20 001-50 000	>30%	21%	13%	7%	0%	-6%	-18%	-26%
50 001-100 000	>30%	29%	21%	14%	7%	0%	-12%	-21%
100 001-500 000	>30%	>30%	>30%	>30%	22%	14%	0%	-9%
500 001-1 000 000	>30%	>30%	>30%	>30%	>30%	26%	10%	0%

Таб. V.10.1. Пример расчета корректировки на площадь для земли (метод компании «РусБизнесПрайсИнформ»)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь участка, кв.м	2900	6000	950	10500
Поправка (корректировка) на масштаб, % (табличное значение)		-6%	-11%	13%

## VI. КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Данная корректировка отражает изменение цен на недвижимость в зависимости от обеспеченности объекта оценки набором необходимых инженерных коммуникаций. Для расчета данной поправки приведены: экспертный метод с использованием справочника и шкалы, метод парных продаж, метод компании «ЦЭАиЭ», метод Власова.

Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей, потребности и набора коммуникаций у оцениваемого объекта.

**1. Экспертный метод по «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.** (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г., Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.) возможно определить поправку на наличие или отсутствие отопления. Для примера ниже приведены данные по производственно-складским объектам, издание 2014 г., том 1.

Таб. VI.1. Корректировки на наличие отопления  
(Справочник оценщика недвижимости 2014г., стр. 209)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Например, поправка на наличие отопления для производственно – складских объектов составит: 0,74 или  $(1 - 0,74)/100=16\%$ .

### 2. Метод парных продаж

Метод предполагает анализ и сопоставление рыночных данных о предложениях объектов недвижимости в разных районах из открытых СМИ. Все рассматриваемые аналоги для объекта оценки подбираются сопоставимыми по местоположению, назначению и площади. При рассмотрении одной пары применяется формула, приведенная выше, в п. III.1. В случае использования нескольких пар, для реализации метода используется формула:

$$K_{ин} = ((P_1 + P_2 + \dots + P_n) / n) * 100\%$$

где  $K_{ин}$  – корректировка на наличие коммуникаций (инженерное обеспечение), %;



$P_1, P_2, \dots, P_n$  – соотношение удельных цен предложений по каждой паре земельных участков с разным составом инженерных коммуникаций (условно –  $P_i$ );

$n$  – количество пар.

При этом  $P_i$  определяется по формуле:

$$P_i = S_k / S_{бк}$$

где  $P_i$  – соотношение удельных цен предложений по  $i$ -той паре земельных участков с разным составом инженерных коммуникаций;

$S_k$  – удельная стоимость (цена предложения на продажу) земельного участка с имеющимся сравниваемым видом инженерного обеспечения, руб./кв.м;

$S_{бк}$  – удельная стоимость (цена предложения на продажу) земельного участка без имеющегося сравниваемого вида инженерного обеспечения, руб./кв.м.

Таб. VI.2.1. Пример расчета корректировки на наличие коммуникаций (метод парных продаж)

Наименование	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Соотношение цен предложений по паре	Источник информации
<b>Пара № 1</b>				
Земельный участок со всеми инженерными коммуникациями (ул. Белая)	600	5 833	1,12	Газета «Объявления» № 18 от 27.05.2009 г.
Земельный участок без инженерных коммуникаций (ул. Белая)	1900	5 211		Газета «Объявления» № 18 от 27.05.2009 г.
Расчет			5833/5211	
<b>Пара № 2</b>				
Земельный участок со всеми инженерными коммуникациями (ул. Красная)	300	14 000	1,31	Газета «Объявления» № 18 от 27.05.2009 г.
Земельный участок без инженерных коммуникаций (ул. Красная)	500	10 710		Газета «Объявления» № 18 от 27.05.2009 г.
Расчет			14000/10710	
Корректировка на наличие коммуникаций, %			21,5	
Расчет			(1,12+1,31)/2	

Также корректировку можно провести путем сравнения нескольких аналогов без выделения пар, а прямым сопоставлением средних стоимостей, по формуле:

$$K = ((C_0/C_{ан}) - 1) * 100\%$$

где К – величина корректировки, %,

C<sub>0</sub> – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта со всеми коммуникациями, руб.;

C<sub>ан</sub> – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта только с электроэнергией, руб.

Таб. VI.2.2. Пример расчета корректировки на наличие коммуникаций (метод парных продаж-средние цены)

Наименование	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./ кв.м	Источник информации
<b>Земельные участки со всеми инженерными коммуникациями</b>			
Земельный участок	720	3 571,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	800	2 625,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	600	5 833,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	800	3 938,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	760	4 125,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	600	5 833,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
<b>Среднее значение</b>		<b>4 321</b>	
<b>Земельные участки только с электроэнергией</b>			
Земельный участок	700	3 143,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	470	4 255,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	600	2 167,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	900	7 714,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
Земельный участок	300	2 667,0	Газета «Объявления» № 41 от 16.09.2013 г.
<b>Среднее значение</b>		<b>3 989,2</b>	
<b>Поправка на состав инженерных коммуникаций, %</b>		<b>8,4</b>	
<b>Расчет</b>		<b>(4321/3989)-1</b>	

### 3. С использованием экспертной шкалы

Метод предполагает применение качественной экспертной шкалы величин корректировок, составленной, исходя из предпосылки, что использование сходного объекта в качестве аналога возможно при

максимальной величине корректировки 30%. При этом величины корректировок соответствуют объему превышения или недостатков коммуникаций аналога относительно объекта оценки.

Таб. VI.3.1. Экспертная шкала корректировок на наличие коммуникаций

Субъективное описание параметра	Величина корректировки
Параметры адекватны и сопоставимы	Корректировка отсутствует
Несущественное преимущество базовых характеристик	5%
Существенное преимущество базовых характеристик	10%
Значительное преимущество базовых характеристик	15%
Подавляющее преимущество базовых характеристик	30%
Абсолютное преимущество базовых характеристик	Несопоставимые объекты

Таб. VI.3.2. Пример определения корректировки на коммуникации для земли (с использованием экспертной шкалы)

Наименование	Перечень коммуникаций	Наличие коммуникаций	Сопоставимость параметров	Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %
Объект оценки	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация	отсутствуют несущественные коммуникации	-	-
Аналог № 1	все коммуникации по границе участка	есть возможность подключения	несущественное преимущество объекта оценки	5%
Аналог № 2	электроснабжение	отсутствуют значительные коммуникации	значительное преимущество объекта оценки	15%
Аналог № 3	электроснабжение, водоснабжение и канализация	отсутствуют несущественные коммуникации	существенное преимущество объекта оценки	10%
Аналог № 4	нет	отсутствуют подавляющее количество коммуникаций	подавляющее преимущество объекта оценки	30%
Аналог № 5	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация, связь	коммуникации полностью	несущественное преимущество аналога	-5%

#### 4. Метод компании «ЦЭАиЭ»

Метод предполагает использование исследований консалтинговой компании «Центр экономического анализа и экспертизы», приведенных на сайте компании по адресу: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemeluchastkov.htm>.

Те же результаты приведены на сайте журнала RVIEW по адресу: <http://www.rview.ru/segment.html>.

Те же результаты приведены на сайте ГП «Костромаоблтехинвентаризация» по адресу: <http://www.kobti.ru/assessment/land>

Корректировки отражают изменение стоимости земельного участка в зависимости от наличия или отсутствия подведенных коммуникаций.

Таб. VI.4.1. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Вид коммуникаций	Величина корректировки
Транспортные подъездные пути	5-15%
Электроэнергия	10-20%
Газоснабжение	10-25%
Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	5-15%

Таб. VI.4.2. Пример определения корректировки на коммуникации для земли (метод компании «ЦЭАиЭ»)

Наименование	Наличие коммуникаций	Поправка (корректировка) на коммуникации (Км), %
Объект оценки	коммуникации полностью	-
Аналог № 1	отсутствует теплоснабжение	10%
Расчет	Табличное значение	
Аналог № 2	отсутствуют транспортные подъездные пути	10%
Расчет	Табличное значение	
Аналог № 3	отсутствуют электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	25%
Расчет	10%+15%	

## 5. Метод Власова А.Д.

Метод предполагает использование табличного значения корректировок в зависимости от наличия либо отсутствия соответствующего вида коммуникаций. Изложение предпосылок метода приведено в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г.Новосибирска. – 3-е изд. – Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005г. Приложение 5, [http://www.cal.su/show\\_art.php?id=5](http://www.cal.su/show_art.php?id=5)

Таб. VI.5.1. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Наименование коммуникаций	Рекомендованные значения корректировки
Электроснабжение	2% – 3%
Водоснабжение	3% – 4%
Теплоснабжение	3% – 5%
Канализация	3% – 5%

Таб. VI.5.2. Пример определения корректировки на коммуникации для земли

Наименование	Наличие коммуникаций	Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %	Расчет
Объект оценки	коммуникации полностью	-	
Аналог № 1	отсутствует теплоснабжение	4%	среднее табличное значение
Аналог № 2	отсутствуют водоснабжение и канализация	7,5%	сумма средних табличных значений: 3,5%+4%
Аналог № 3	коммуникации отсутствуют	17%	сумма максимальных табличных значений: 3%+4%+5%+5%

## VII. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОДХОДА

При применении метода сравнения продаж в сравнительном подходе корректировки цен продажи объектов-аналогов вносятся в определенном порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые вносятся в определенной последовательности и проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые вносятся в произвольном порядке и проводятся путем применения данных корректировок к результату, полученному после корректировок первой очереди – на условия сделки и состояния рынка.

После внесения необходимых корректировок в цены объектов-аналогов, необходимо согласовать полученные результаты для выведения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Как правило, это проводится путем взвешивания с применением удельных весовых коэффициентов, которые определяются обратно пропорционально величине общей валовой коррекции. Для расчета весовых коэффициентов чаще всего используются формулы, приведенные ниже.

Следует обратить внимание, что применение разных формул дает близкие, но не идентичные результаты, то есть, использование того или иного способа необходимо обосновать, а полученные весовые коэффициенты проанализировать на логичность их значений.

Таб. VII.1. Исходные данные для расчета весовых коэффициентов

Наименование	Единица изм.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Стоимость продажи				
объекта-аналога	руб./кв.м	17 210	19 570	15 900
Скорректированная стоимость объекта-аналога	руб./кв.м	15 650	17 000	16 830
Общая валовая коррекция	%	10,0	15,0	5,5
Весовые коэффициенты	-	см. формулы 1-5		

### 1. Формула 1

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i) / n - BK_i$$

где  $K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;

$n$  – количество аналогов.

$$K_1 = (1 + 0,10 + 0,15 + 0,055) / 3 - 0,10 = 0,335$$

$$K_2 = (1 + 0,10 + 0,15 + 0,055) / 3 - 0,15 = 0,285$$

$$K_3 = (1 + 0,10 + 0,15 + 0,055) / 3 - 0,055 = 0,380$$

### 2. Формула 2

$$K_i = ((1/N_i) / \sum(1/N_i)) / 100$$

где  $K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$N_i$  – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -го аналога.

$$K_1 = (1/0,10) / (0,10 + 0,15 + 0,055) = 32,78 / 100 = 0,328$$

$$K_2 = (1/0,15) / (0,10 + 0,15 + 0,055) = 21,85 / 100 = 0,219$$

$$K_3 = (1/0,055) / (0,10 + 0,15 + 0,055) = 59,61 / 100 = 0,596$$

### 3. Формула 3

$$K_i = X_i / \sum X_i$$

где  $K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$X_i$  – обратно-пропорциональный весовой коэффициент  $i$ -го аналога

$$X_i = BK_{\max} / BK_i$$

где  $BK_{\max}$  – максимальная величина общей валовой коррекции;

$BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;

$$X_1 = 0,15 / 0,10 = 1,50 \quad K_1 = 1,50 / (1,50 + 1,00 + 2,73) = 0,287$$

$$X_2 = 0,15 / 0,15 = 1,00 \quad K_2 = 1,00 / (1,50 + 1,00 + 2,73) = 0,192$$

$$X_3 = 0,15 / 0,055 = 2,73 \quad K_3 = 2,73 / (1,50 + 1,00 + 2,73) = 0,521$$

### 4. Формула 4

$$K_i = (1 - (BK_i / \sum BK_i)) / (n - 1)$$

где  $K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;

$n$  – количество аналогов.

$$K_1 = (1 - (0,10/(0,10+0,15+0,055))) / 3-1 = 0,336$$

$$K_2 = (1 - (0,15/(0,10+0,15+0,055))) / 3-1 = 0,254$$

$$K_3 = (1 - (0,055/(0,10+0,15+0,055))) / 3-1 = 0,410$$

Таб. VII.2. Стоимость объекта при разных весовых коэффициентах

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость объекта-аналога	15 650	17 000	16 830
Общая валовая коррекция	10,0	15,0	5,5
Весовые коэффициенты (Ф-1)	0,335	0,285	0,380
<b>Стоимость объекта (Ф-1)</b>	<b>16 483</b>		
Весовые коэффициенты (Ф-2)	0,287	0,195	0,522
<b>Стоимость объекта (Ф-2)</b>	<b>16 592</b>		
Весовые коэффициенты (Ф-3)	0,287	0,192	0,521
<b>Стоимость объекта (Ф-3)</b>	<b>16 524</b>		
Весовые коэффициенты (Ф-4)	0,336	0,254	0,410
<b>Стоимость объекта (Ф-4)</b>	<b>16 477</b>		

Наибольшая разница между результатами 0,7%.



## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, утв. Приказом Минэкономразвития №256 от 20 июля 2007 года; ФСО №2, утв. Приказом Минэкономразвития №255 от 20 июля 2007 года; ФСО №3, утв. Приказом Минэкономразвития №254 от 20 июля 2007 года).
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 №1102-р.
4. Справочнику оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014г., под редакцией Лейфера Л.А).
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 13, 2013г., под редакцией Яскевича Е.Е.
6. А.А. Марчук, Е.А. Бутова статья «Скидки на торг: Реалии кризиса», [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), 23.03.2009г.
7. Справочнику оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 г., Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.).
8. справочников Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №№ 70 – 88.
9. Мониторинга рынка коммерческой недвижимости аналитического агентства RID ANALYTIC.
10. Яскевич Е.Е статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)», [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc/>)
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска, СО РАН, 2007г. (автор Власов А.Д.).
12. С.В. Орлов, Ю.А. Цыпкин «Рыночная оценка имущества города», М: Юнити-Дана, 2002г.;
13. Инструкция № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным

подходом, ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва.

14. Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» выпуск 2008 г.

15. Нейман Е.И., Корнилов Д.А., статья «К вопросу о методическом и информационно-аналитическом обеспечении оценки стоимости недвижимого имущества в посткризисный период», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 6(105) за 2010г.

16. Аналитический сборник «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости» (исследования ООО «Территориальное агентство оценки», 2015г.

17. Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г.Новосибирска. – 3-е изд. – Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005г. (автор Власов А.Д.).

## ИНТЕРНЕТ-ССЫЛКИ

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

[http://www.noroo.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26](http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26)

<http://www.guion.spb.ru/userfiles/korrektir.pdf>

[http://www.noroo.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26](http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti-1kv&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26).

[http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl\\_01112014.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01112014.pdf)

<http://www.rosrealt.ru/Novosibirsk/cena/arhiv>

<http://www.ridasib.com/>

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/34cd3783d12a8c3024fdb4bc11de901551d9d17ce90ff9db790132274aee20b77/%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%BD%D0%B0+%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf>

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc/>

[http://www.cal.su/news\\_articles/docs/met\\_nas\\_punkt.pdf](http://www.cal.su/news_articles/docs/met_nas_punkt.pdf)

[http://www.treko.ru/show\\_article\\_972](http://www.treko.ru/show_article_972)

[http://www.labrate.ru/misovets/2002\\_article\\_misovets\\_popravka.htm](http://www.labrate.ru/misovets/2002_article_misovets_popravka.htm)

<http://www.fbk.ru/company/>

<http://www.iovrf.ru/mag.php?id=104>

<http://tao-samara.ru>

[www.rbpinfo.ru](http://www.rbpinfo.ru)

<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

<http://www.rview.ru/segment.html>

<http://www.kobti.ru/assessment/land>

[http://www.cal.su/show\\_art.php?id=5](http://www.cal.su/show_art.php?id=5)

В продолжение темы обобщения имеющихся методик расчета значимых величин в оценке с приведением примеров их расчета, готовится к изданию:

- обзор вариантов расчета стоимости нового строительства, износа и устареваний при оценке недвижимости затратным подходом;
- обзор вариантов расчета коэффициентов капитализации и ставок дисконтирования при оценке недвижимости доходным подходом.

В случае заинтересованности в участии в подготовке перечисленных материалов, направляйте предложения по адресу:  
[sibocenka@bk.ru](mailto:sibocenka@bk.ru).

## Содержание

Предисловие .....	3
I. КОРРЕКТИРОВКА НА ТОРГ .....	7
II. КОРРЕКТИРОВКА НА КАЧЕСТВО ПРАВ (ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ).....	11
III. КОРРЕКТИРОВКА НА ДАТУ ПРОДАЖИ (УСЛОВИЯ РЫНКА).....	15
IV. КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ .....	20
V. КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ .....	25
VI. КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ .....	40
VII. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОДХОДА .....	46
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	49
ИНТЕРНЕТ-ССЫЛКИ .....	51

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ

**Вольнова В.А.**

**ОБЗОР ВАРИАНТОВ  
РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК  
ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ  
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

справочные данные  
источники информации  
практические примеры расчета

Компьютерная верстка: Шулика И.В.

Подписано в печать с оригинал-макета  
Бумага офсетная № 1, формат 60x84 1/16, печать трафаретная – Riso  
Усл. печ. л. 3,2 Тираж 300 экз., заказ № . Цена договорная

Отпечатано в издательстве ФГБОУ ВО «СГУВТ»