

Кузнецов Д.Д. (ddkspb@yandex.ru, ddk-spб.ru)

Методика оценки встроенных коммерческих помещений для установления кадастровой стоимости в размере рыночной

- По некоторым слайдам оглашаются только выводы
- Расчеты можно посмотреть в ЭКСЕЛе, если написать письмо автору

Модель стоимости

«Жизнь богаче нашего представления о ней»

«Атом неисчерпаем, как и молекула».

У любого ОБЪЕКТА существует БЕСКОНЕЧНОЕ количество параметров и свойств (ЦОФ).

Модель отражает только НЕКОТОРЫЕ свойства объекта-оригинала, существенные для субъекта-наблюдателя.

Вывод №1: существует бесконечное количество адекватных моделей для описания любого объекта.

Г. Галилей и Э.Деминг

- Здание и его модель в механике. Только метод перемещений. Только МКЭ. Сходимость не доказана. Тем не менее... Инженеры строят разные расчетные модели реальных зданий.

- Э. Деминг: операциональные определения – база СМК

Определения в оценке не являются операциональными.

Попытка в МУ по ГКО. Но... Нет единства методологии, а есть ОСПАРИВАНИЕ подрывает могущество МУ.

Вывод №2: Никто не может претендовать на разработку единственно правильной модели стоимости.

Возможно доказательное сопоставление результатов оценки, полученных разными методами

Концепция доказательной оценки:

Исходная информация (факты) + Математические методы

Оценка модели и сопоставление оценок: непараметрические критерии, визуализация, объяснения в терминах поведенческой экономики и качества.

Выбирать или взвешивать (допустимые оценки)? *Критические параметры*

Вывод №3: ядро оценки - сопоставление 2-х оценок на основе принципа состязательности сторон (ст. 13 135ФЗ).

Критика оценок и обвинения оценщиков – инструмент конкурентной борьбы и тормоз развития ОД. МСО. *«Критиковать каждый может» А.И.Райкин*

Для цитирования: Иванов Д.В., Карнаухова О.Г., Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Проблемные вопросы научно-методического обеспечения судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости и пути их решения // Теория и практика судебной экспертизы. 2022. Т. 17. № 3. С. 51–69. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2022-3-51-69>



Еще раз о принципах оценки

Полезность ~ Ценность ~ Качество

ст. 7 ФСО I. *Стоимость – мера ценности объекта*

для участников рынка или конкретных лиц,

стандартами оценки.

Возможная математическая интерпретация некоторых терминов и понятий, включенных в ФСО-2022

Д.Д. Кузнецов

кандидат технических наук, доцент, главный специалист ГБУ Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» (ГБУ ЛО «ЛенКадОценка») (г. Санкт-Петербург)

Существенность как мудрость судей и как анализ чувствительности

Замещение как возможность выбора (свобода).

ФСО V п. 27 и 28. Полезность... Замещение - общий случай, а воспроизводство – частный.

Системный подход: Здание $\neq \sum$ Помещений. Принцип вклада!

Вывод №4: ценность – замещение – системный подход!

Помещение – это часть здания

Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях (ст. 141.4 ГК РФ).

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Два пути:

- Определить стоимость здания (без учета местоположения) и как-то разделить её на части (помещения).

Или определить стоимость ОБЪЕКТА ЗАМЕЩЕНИЯ – здания, полезность которого равна полезности ОО

- Сами помещения могут быть ОО, т.к. находятся в гражданском обороте. Можно определить стоимость помещения, а потом выделить из неё «стоимость местоположения».

Два одинаковых помещения в одинаковых зданиях, расположенных в разных местах, должны иметь одинаковую стоимость!

Вывод №5: здание – элемент системы ЕОН, а помещение – элемент здания

Системный подход:

- Юридический аспект: права на здание, помещение, ЗУ?
- Проектный (материальный) аспект: ЗУ + Здание (совокупность КЭ)
- Модельный (кибернетический) подход:

$S=f$ (Местоположение; Проект здания; Состояние здания)

Оценка – всегда сравнение. Выбор эталона.

СП → ОА, ДП → ОА, ЗП → объекты замещения

Эталон – лучший в районе, городе, регионе, РФ...

Браковочный – худший, но допустимый.

На ПС нет ОН с местоположением, близким к браковочному качеству местоположения. Такие объекты есть в ЛО (внешний износ).

Петроградская сторона – разные здания на двух островах

Петроградский и Аптекарский острова

10 мостов через Неву и Невку

Макс. удаленность от М – около 1 км.

Парковки (15 мин, 1-3 часа, 8 часов и более)

Проблема обустройства дворов и территорий.

Типы зданий:

- Доходные дома
- Советский конструктивизм.
- Уплотнительная застройка.
- Элитная застройка бывших пром. зон.

Пробки на севере и на юге.

Местоположение однородное, а здания разные.



Вывод №6: ПС имеет однородное местоположение, но неоднородную застройку

Предложение о продаже БЦ в Ольгино за 250 тр/м²

Б. Зеленина и Малый проспект ПС. Доходный дом 1912

Зонирование внутри дома, лифт и камин в парадном подъезде, выход окон прямо на проспект. Признаки функционального износа. Код 2.



Советский конструктивизм. 1934. Дом – коммуна. Код 2.



Уплотнительная застройка. Б. Проспект ПС д. 84

Торгово-офисный центр «Северная Венеция».

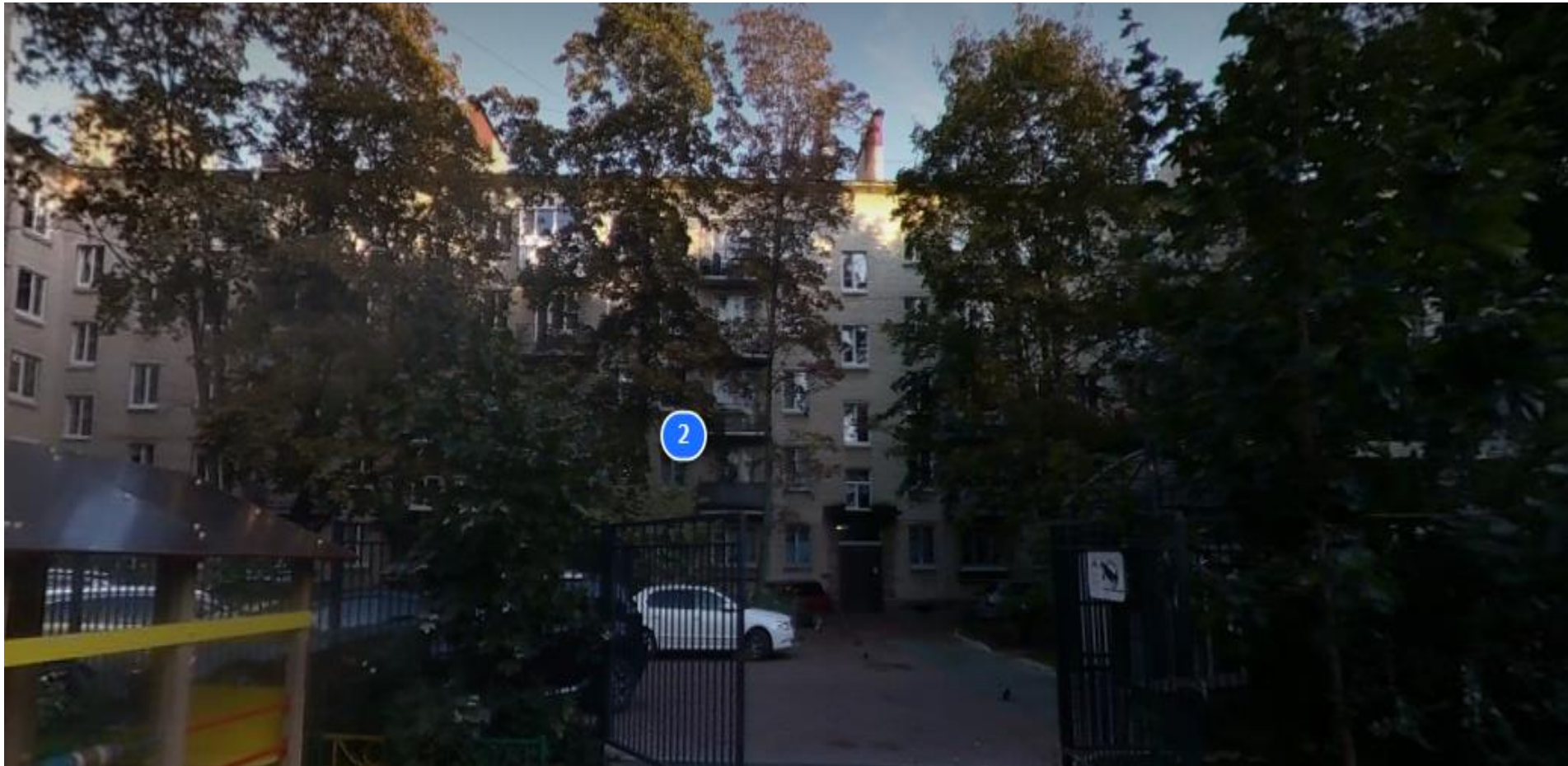
Построен в 2010 г. на месте сквера. Код 3.



Застройка промышленных зон элитным и многоэтажным жильем.
Высокая коммерческая эффективность и отрицательная общественная.
Огромные объемы жилых комплексов не вписываются в облик набережных,
признанных охранными зонами. Код 3.



Хрущевские дома без кап. ремонта. Б.Зеленина и Ладейнопольская (1962-1967).
Такие дома предлагается сносить. Какова РС квартир в этом доме? Код 1



Здания низкого качества (низкий 1 этаж, низкие потолки, низкая инсоляция, дворы-колодцы, деревянные перекрытия....). Независимо от их состояния. Код 0.



ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ КРУГЛОГО СТОЛА НП СРОО «СПО» «КАК ОЦЕНИВАТЬ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВЫПОЛНЯТЬ ЭКСПЕРТИЗУ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ?»

5 февраля 2015 в Санкт-Петербурге состоялся круглый стол, организатором которого выступило НП СРОО «СПО». В мероприятии приняли участие свыше 100 человек, в том числе, представители девяти саморегулируемых организаций оценщиков РФ.

Выступили: Владислав Мягков, Павел Карцев, Дмитрий Кузнецов, Андрей Бойко, Петр Козин, Светлана Табакова, Владимир Кривошея, Ксения Стабровская.

Резолюция

При оценке ОКС для целей налогообложения, страхования и финансовой отчетности рекомендуется рассматривать объект оценки как результат строительной деятельности, используя при этом максимальное количество подходов и методов оценки.

При выполнении проверки и подтверждении стоимости ОКС (без согласования с результатами, полученными другими методами) рекомендуется определять стоимость ОКС через стоимость объекта недвижимости.

Вывод №7: концепция оценки ОКС была предложена 9 лет тому назад.

Систематический анализ проф. знаний оценщиков – это МСО и ЕСО

Европейские стандарты оценки – ЕСО 2016. ЕИДО 3. Распределение стоимости между землей и зданием. Есть перевод В.Н.Мягкова соответствующей части ЕСО 2020.

П. 4.1 Распределение стоимости (какой?) между компонентами единого объекта имущества не является стоимостной оценкой. Результаты этого распределения не следует рассматривать как соответствующие рыночной стоимости компонентов. Текущее использование ЗУ.

Вывод № 8: ЕСО считают, что «земля виновата».

5.3. Как указывалось выше, важно определять стоимость земли исключительно на основе существующего использования [единого объекта] имущества, т. е. типа такого имущества (торговое, офисное, складское и т. п.) и существующего отношения площади застройки. Когда текущее имущество не находится в наиболее эффективном использовании, это часто приведет к тому, что определенная стоимость земли будет ниже, чем та цена, которую можно получить при продаже фактической земли на открытом рынке при допущении об ее незанятости. Однако такая более высокая стоимость не должна использоваться для целей проведения распределения, если отчитывающийся экономический субъект предполагает продолжить текущее использование, что обычно является теоретической основой проведения распределений.

Критические точки (камни преткновения).

Вывод №9: это не факты, а допущения. Только не надо ругаться!

- РС застроенного ЗУ = РС незастроенного?
- Износ (потеря стоимости) всегда нарастает с течением времени. *Состояние новых домов хуже, чем старых*
- Качество элитных ОКС всегда выше, чем качество «обычных». *Дефекты: отклонения, фасады...*
- Единица сравнения для недвижимости всегда p/m^2 . Или p/m^3 ? Или p . за штуку?
- УПРС меньшего ОН всегда больше, чем большего ЗУ (торможение)?
- Чем дальше от центра, тем недвижимость дешевле. Парковка в центре!
- Свободный член в уравнении линейного тренда всегда = 0?
- Все зависимости должны быть нелинейными? Линеаризация. Ограничения применения имеют все модели

Критические точки (камни преткновения).

- Надо сначала выбирать формулу, а потом по ней считать? Или посчитать по нескольким формулам и сравнить. Взвешивать или выбирать.
- Цены на недвижимость всегда растут. Покупайте сегодня! Сорос о кризисе 2007. РС яиц в 2023.
- Льготная ипотека снизит цены на рынке квартир! Или повысит?
- Покупатель ориентируется на средние цены? Или выбирает из 3-7 вариантов?
- РС – частный случай равносправедливой (равновесной).
- Любой ОА можно убрать из выборки, чтобы её улучшить? Так можно далеко зайти!
- Восстановление вторично, замещение первично! Кроме ПКН.
- ПП, кот. относится к ЗУ, должна быть прибавлена к ПП на ОКС? ПП в СПб резко возросла в новой ГКО 2023
- Общее у ОА не параметры свойств, а модель стоимости.

Вывод №10:

судебная экспертиза – это исследование (работа), а оценка - это услуга.

Не существует типичного покупателя и типичного продавца! Не среднее, а медиана.

Не существует корректировок для регионов и для страны. Они присущи только конкретному набору ОА.

Все ММ имеют ограничения применения (от и до). Даже закон Гука и даже закон всемирного тяготения.

ОЦЕНЩИК-нотариус (услуга): Воспроизведение общеизвестных данных и суждений. Все так думают и все так делают. Опора на мнения (суждения). Цель – подтвердить РС, которая уже известна. Инструмент – подбор 3-х ОА. Корректировочные таблицы. Откуда брать корректировки? Аналоги максимально похожи на ОО по всем свойствам. Квартиры в одном доме.

ОЦЕНЩИК-исследователь: Исследование конкретного ОО (Ro) в конкретных условиях. Ответы на конкретные вопросы (судебная экспертиза). Цель – сформировать доказательство для суда и др.

РАБОТА (НИР, СМР, Проектные работы...). Исследователь никогда не знает, чем завершится исследование.

«...судебно-экспертная деятельность основывается на принципах законности, ..., объективности, всесторонности и полноты **исследований**, проводимых с использованием **современных** достижений науки и техники».

Вопрос о достоверности судебной экспертизы еще не до конца исследован правоведами. Достоверность отчета как доказательства (ст. 12 135 ФЗ)

Григорьев Игорь Александрович Достоверность как правовой принцип судебно-экспертной деятельности. Дисс. на соискание уч. степени канд. юр. наук. Российский университет дружбы народов. М. – 2020.

Достоверность доказательств при рассмотрении и разрешении дела подтверждается их соответствием следующим критериям:

1. **Относимость** – смысловая связь доказательства с предметом судебного разбирательства (*описание ОО*).
2. **Допустимость** – подтверждение доказательства установленными законом средствами и способами доказывания.
3. **Обоснованность** – документальное и фактическое подтверждение доказательства доводами, не оставляющими сомнений в их истинности, убедительности и законности.
4. **Всесторонность** – обширность доказательства, применительно к пространству, времени и кругу лиц, участвующих в судебном процессе.
5. **Полнота** – качественная и количественная пригодность доказательства для установления факта, обстоятельства или взаимной связи между ними.
6. **Объективность** – беспристрастное, непредубеждённое, непредвзятое, неподкупное, справедливое и независимое получение и подтверждение доказательства.
7. **Достаточность** – количественная наполненность сведений для установления факта, обстоятельства или взаимной связи между ними.
8. **Правильность** – верность, точность, безошибочность получения, подтверждения и оценки доказательства

Многие оценщики без особого труда МОГУТ освоить новые методы оценки, в т.ч. и метод Шепли (2017), непараметрические критерии Спирмена (1963-1945), ТКА и др.

- 1) СПб аттестационный совет – для теста нужна сложная задача! 1998
- 2) Не набор простых задач, а система (модель стоимости). Политех. 1999
- 3) **Самая сложная, но разумная задача на аттестационном экзамене в СПО (И.Лучков). 2013 (фото внизу)**
- 4) Авторские семинары по мат методам в Москве, Владивостоке, Ростове-на-Дону, Волгограде, Саратове, Кирове, Хабаровске, Новосибирске
- 5) Повышение квалификации специалистов ВТБ (2021-2024)
- 6) Дополнительное образование судебных экспертов в СПбГАСУ (2020-2024)



Модель стоимости $C=f(p_1, p_2, \dots, p_n)$. Это вам не корректировки!

Отбор ОА. Галерея аналогов (2-3 фото).

Математические методы в оценке. Критерии адекватности модели. Визуализация.

Интерпретация результатов: Цена - Качество, поведенческая экономика (тесно связана с рангами). Оценка вписывается в т.н. теории управления: качеством, стоимостью, рисками.

Непараметрическая статистика – это существенный прорыв:

Чем больше аналогов, тем надежнее модель стоимости.

МЕДИАНА лучше среднего. Доход населения.

Суть экономической деятельности – выбор. Главная функция – РАНГ.СР. Существенность – это ранжирование. Похоже на существенность в аудите. То, что меняет ранги – то существенно.

Использую уже два года в отчетах, экспертных заключениях.

Если матрица свойств сформирована и математика одинакова (МНК, линейность/нелинейность), то результаты реализации методов должны совпасть.

Вывод №11: Модельный подход к оценке – современное достижение науки. Корректировки – достижение традиционной практики оценки. Но корректировки тоже надо рассчитывать.

«За что мы должны уважать математиков? За то, что они умеют разделять то, что нам кажется истиной, от того, истинность чего мы можем доказать». Р. Акофф

На основании коммерческих предложений, выпущенных девелоперами в IV квартале 2023 г., аналитики Core. XP выяснили, что средняя цена продажи складского здания, включая предложения по строительству под клиента (built-to-suit), составила 78 тысяч рублей за кв. м в год (без учета НДС).

Личный опыт – потребность СПб в цементе (2006). Опросы экспертов – нужны 3-4 цементных завода. Это всем известно! Наш ответ – формула:

Потребность в цементе (т/год) = План строительства жилья в СПб (м² в год) *

Потребность в цементе (т/м²) * К (учет других объектов строительства 1,2).

Вывод №12: простая формула более сильный аргумент, чем мнения любых групп экспертов.

Примечание: Общепризнанные суждения, которые оказались ложными

Рынок устанавливает точечные равновесные (справедливые, рыночные) цены.

Главное в экономике – привлечь иностранного инвестора

Капиталисты никогда не действуют против своих экономических интересов (ИКЕА)

Америка всегда и всех побеждала (в экономике, в науке, на войне, в хоккее и фигурном катании).

Увеличение объемов строительства приведет к снижению цен на квартиры.

Если цены на яйца растут, значит народ живет всё лучше.

Экономическое поведение людей одинаково (рационально, расчетливо, причем по нашим формулам). Альтернативы:

- Поведенческая экономика (фундаментальная ошибка атрибуции...).
- Проектный подход (от проекта ИЖД до 6-ти Мировых проектов). Реальный сектор экономики.

Вывод №13: исследователь может рассматривать только реальные альтернативы. Их должно быть много. Критерий эффективности – степень достижения цели.

«Архитектура выбора» Ричард Талер. «Подталкивание».

Классификация подходов – методов и техник по Озерову

«Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб, «МКС», 2007, 535 с.

Некоторые техники сравнения:

- Построения трендов
- Линейной алгебры
- Множественного регрессионного анализа
- Качественного анализ
- Квалиметрического моделирования

*Расчет весовых коэффициентов через
Поиск Решения и Логарифмическая
аппроксимация между Браковочными и
Эталонными значениями показателей свойств*

Метод Слуцкого:

- Корреляционно-кластерный анализ

Непараметрическая статистика, ранговые критерии

6.2.3. Техники количественного анализа

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки (рис. 6.7).

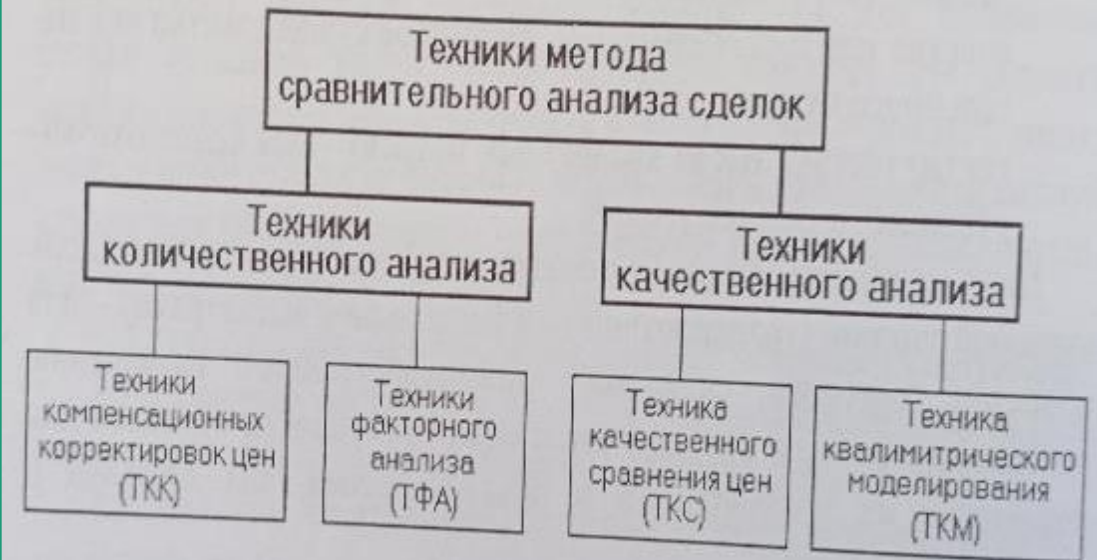


Рис. 6.7

Тезис – Антитезис – Синтез (методов). Один метод и 4 техники.

- Построение трендов (графики Ц-К)
- Качественный анализ (измеряемые свойства измеряем в м, кв.м, штуках, ...)

Качественные шкалы 1-5 там, где измерить не удастся (красота)

- Линейная алгебра (ЛИНЕЙН и ТЕНДЕНЦИЯ, ЛГРФПРИБЛ и РОСТ),
- Квазиметрическое моделирование, расчет весовых коэффициентов $R^2 \rightarrow \max$

Полное совпадение результатов ТКМ и ТЛА.

Логарифмические зависимости в расчете относительных показателей качества

Проверка рангового коэффициента Спирмена.

А если выбрать единицей сравнения (Y) не цену за 1 м², а цену за объект?

Дмитрий КУЗНЕЦОВ, ГБУ «ЛенКадОценка», к.т.н., доцент

Владислав МЯГКОВ, Санкт-Петербургский научно-методический совет по оценке, к.ф.-м.н.

**Земля — отдельно, здание —
отдельно. Как решить задачу
разверстки рыночной стоимости
залогового объекта**

Пример демонстрационный (три свойства – 10 аналогов, к-т Спирмена)

ОА	СЦ	Абсолютные ПК			Относит. ПК			КК	Ранг Y	Ранг X	d	d2
	Y	Место	Арх	Сост	X1	X2	X3	X				
ОА1	200	3	3	3	1	1	1	1,00	1,0	1,0	0,0	0,00
ОА2	190	3	3	2	1	1	2/3	0,91	2,0	2,0	0,0	0,00
ОА3	160	3	3	1	1	1	1/3	0,82	6,0	5,0	1,0	1,00
ОА4	140	3	3	0	1	1	0	0,74	7,5	7,0	0,5	0,25
ОА5	170	3	2	3	1	2/3	1	0,91	4,5	3,0	1,5	2,25
ОА6	180	3	1	3	1	1/3	1	0,82	3,0	6,0	-3,0	9,00
ОА7	130	3	0	3	1	0	1	0,73	9,0	8,0	1,0	1,00
ОА8	170	2	3	3	2/3	1	1	0,85	4,5	4,0	0,5	0,25
ОА9	140	1	3	3	1/3	1	1	0,69	7,5	9,5	-2,0	4,00
ОА10	120	1	3	3	1/3	1	1	0,69	10,0	9,5	0,5	0,25
ОО1	197	3	3	3	1	1	1	1,00			Σd^2	18,00
ОО2	106	0	3	3	0	1	1	0,54		Кспирмена		89%
	L=	46,2%		ВЕСА	46,2%	27,3%	26,4%	100%				

$$\rho = 1 - \frac{6 \cdot \sum d^2}{n(n^2 - 1)}$$

Параметры поиска решения

Оптимизировать целевую функцию: SFS20

До: Максимум Минимум Значения: 0

Изменяя ячейки переменных: SFS15:SHS15

В соответствии с ограничениями: SIS15 = 1

Сделать переменные без ограничений неотрицательными

Выберите метод решения: Поиск решения нелинейных задач методом ОПГ

Метод решения: Для гладких нелинейных задач используйте поиск решения нелинейных задач методом ОПГ, для линейных задач - поиск решения линейных задач симплекс-методом, а для негладких задач - эволюционный поиск решения.

Справка

Техника линейной алгебры (ТЛА)

ЛИНЕЙН $Y=m_1 \cdot X_1 + m_2 \cdot X_2 + m_3 \cdot X_3 + b$

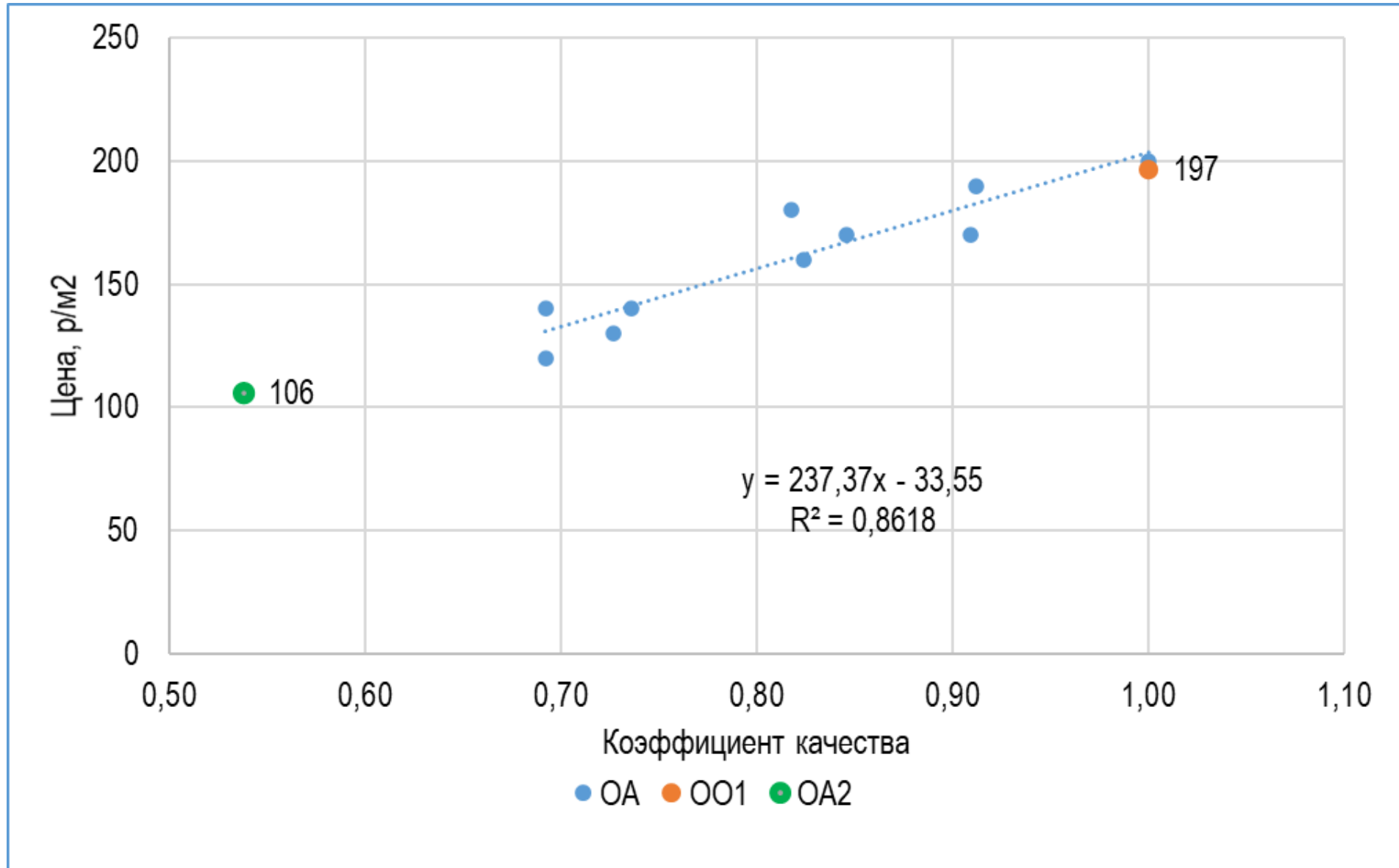
62,76	64,91	109,69	-33,55
14,56	14,56	18,56	32,87
86,175%	12,14	#Н/Д	#Н/Д

Техника кв. мод-я ТКМ

ЛИНЕЙН $Y=m \cdot X + b$

237,37	-33,55
33,6134	27,61
86,175%	10,52

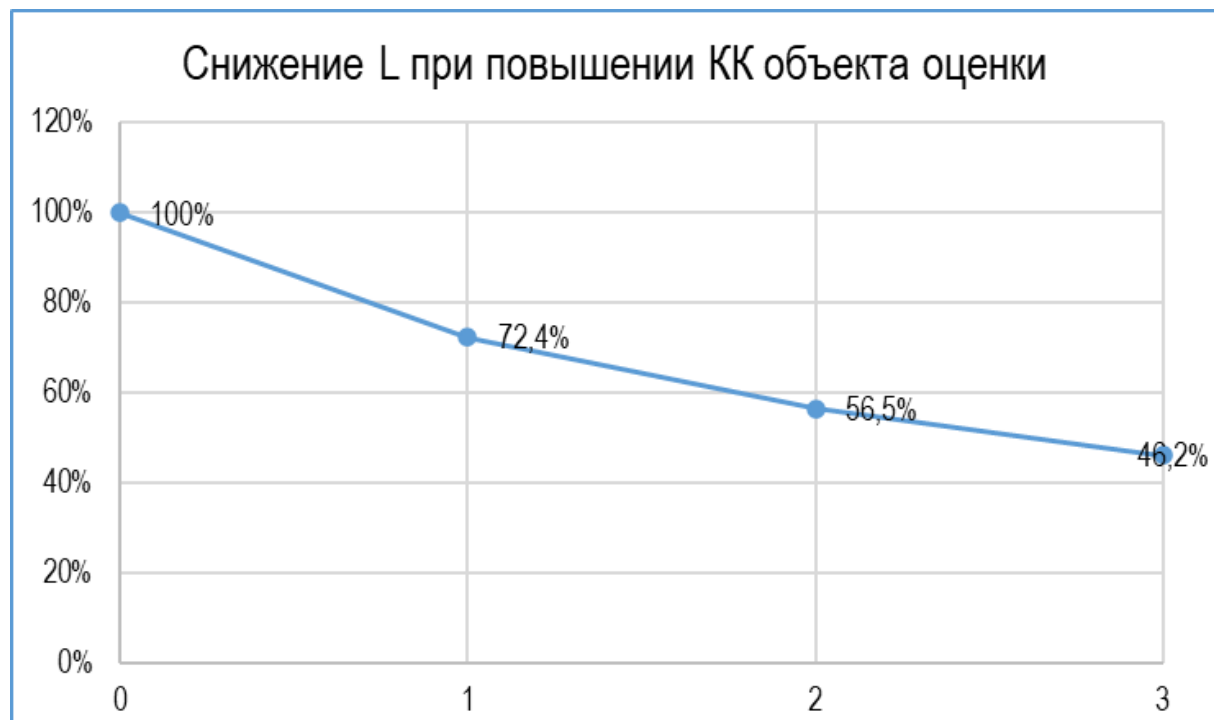
Визуализация. Если аналоги на ПС, то и МС для ПС. Что-бы избежать экстраполяции нужны ОА, которые соответствуют браковочному местоположению.



Вывод №14: МС позволяет решить задачу разверстывания

Вес фактора Местоположения рассчитывается не для города а для конкретной выборки ОА

Если рассчитывать L для каждого объекта как соотношение стоимости при Эталонном и браковочном значениях X1, то L будет меняться в зависимости от качества здания.

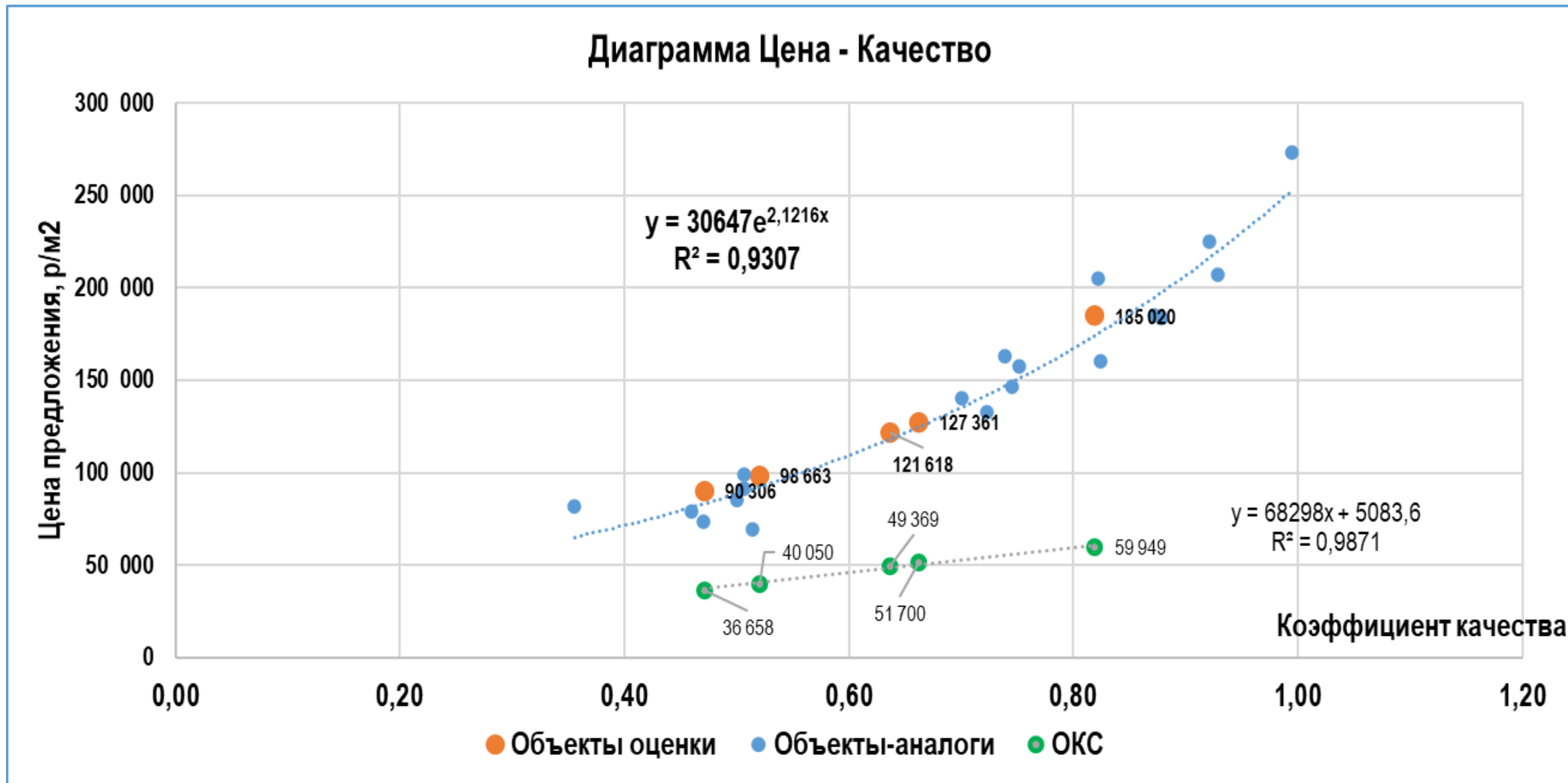


Стоимость недвижимости банков: оптимистический сценарий vs. проверка отчета регулятором

Мы считаем, что стоимость местоположения в «золотом треугольнике» очень высока. Это можно иллюстрировать, в частности, ценами на элитное жилье (500 000–600 000 руб./м²). Другое дело, что продавать такую дорогую недвижимость сложно и делать это надо долго: наверное, специальными аукционными методами или воспользовавшись другими нетипичными каналами продвижения. Реальная ситуация выбора такова: продавать долго и продать по очень высокой цене истинному ценителю красоты и места или продать достаточно быстро с очень большой скидкой спекулянту-перекупщику? В зависимости от этого выбора доля стоимости земли в стоимости объекта недвижимости может составлять от 25 до 75%. При этом наши расчеты основаны на том, что законный снос зданий в этой части города невозможен.

Оценка 5-ти БЦ в центре СПб.

22 ОА (площадью от 2 до 30 тыс.м², цена от 80 до 305 т.р./м²)



Значение L для городов по данным Минстроя РФ при допущении, что РСЗУ=0 в Пскове

Жильё	Минстрой, РС квартир		
	Жильё	РС ЗУ	L
Карелия	100,51	32,17	32%
Вологда	74,21	5,87	8%
Калининград	95,41	27,07	28%
ЛО	138,36	70,01	51%
Псков	68,34	0,00	0%
СПБ	165,32	96,97	59%
Белгород	82,30	13,96	17%
Владимир	82,42	14,08	17%
Воронеж	80,88	12,54	16%
Иваново	70,51	2,17	3%
МО	139,19	70,85	51%
Тверская	86,26	17,92	21%
Тульская	89,65	21,30	24%
Москва	165,61	97,27	59%
Псков	68,34		

Показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2023 года (в рублях)

Центральный федеральный округ

1	Белгородская область	82 302
2	Брянская область	72 649
3	Владимирская область	82 418
4	Воронежская область	80 883
5	Ивановская область	70 511
6	Калужская область	91 847
7	Костромская область	70 719
8	Курская область	74 050
9	Липецкая область	82 992
10	Московская область	139 188
11	Орловская область	69 357
12	Рязанская область	84 726
13	Смоленская область	65 021
14	Тамбовская область	74 009
15	Тверская область	86 262
16	Тульская область	89 645
17	Ярославская область	81 356
18	Город федерального значения Москва	165 610

Северо-Западный федеральный округ

19	Республика Карелия	100 508
20	Республика Коми	84 431
21	Архангельская область	99 466
22	Вологодская область	74 213
23	Калининградская область	95 407
24	Ленинградская область	138 355
25	Мурманская область	85 508

2

26	Новгородская область	67 768
27	Псковская область	68 417
28	Ненецкий автономный округ	86 341
29	Город федерального значения Санкт-Петербург	165 315

Значение L по результатам ГКО на 1.01.2023

Из модели ГКО следует, что L для центральных районов СПб существенно выше, чем 30%

Центр			221 350			БС	221 350	Коэффициенты К		
Ф1	Обществ. транспорт	13,065	13,065			Ф3	1,37476	1,1980	$1.198^{(2 \cdot \text{Влияние локальных центров} - 1)}$	
Ф2	Влияние магистралей	1,9912	1,9912			Ф2	1,20323	1,064	$1.064^{(2 \cdot \text{Влияние магистралей} - 1)}$	
Ф3	Влияние лок центров	1,3809	1,3809			Ф7	0,88000		Дополнительная скидка на площадь помещения	
Ф4	Расстояние до центра	57,8	57,8			Ф10	1,20200		Класс качества	
Ф5	Площадь объекта	557,9	557,9	Степень 2	EXP	Ф8	0,70000		Наличие земельной составляющей	
Ф6	Этаж расположения	Первый	1	0,8709	0,4186	Ф1	1,01439	0,916	$0.916^{(2 \cdot \exp(-((\text{Общественный транспорт})/14)^2) - 1)}$	
Ф7	Доп скидка на площадь	от 550 до 600	0,88	13,8334	0,0000	Ф5	0,73260	1,365	$1.365^{(2 \cdot \exp(-((\text{Площадь объекта})/150)^2) - 1)}$	
Ф8	Наличие земельной составл	НЗ	0,7	0,0008	0,9992	Ф4	1,05291	1,053	$1.053^{(2 \cdot \exp(-((\text{Расстояние до центра города})/2050)^2) - 1)}$	
Ф9	Тип входа	С улицы	0,778			Ф9	0,778		Тип входа	
Ф10	Класс качества	Р	1,202			Ф11	1,046	1,046	Тип функционального использования	
Ф11	Тип функц использования	1	1,046			Ф6	1,000			
Ф12	Техническое состояние здания		0,65			Ф12	0,65			
							112 210			
Окраина			221 350			БС	221 350	Коэффициенты К		
Ф1	Обществ. транспорт	13,065	1,000			Ф3	1,19800	1,1980	$1.198^{(2 \cdot \text{Влияние локальных центров} - 1)}$	
Ф2	Влияние магистралей	1,9912	1,000			Ф2	1,06400	1,064	$1.064^{(2 \cdot \text{Влияние магистралей} - 1)}$	
Ф3	Влияние лок центров	1,3809	1,000			Ф7	0,88000		Дополнительная скидка на площадь помещения	
Ф4	Расстояние до центра	57,8	10000			Ф10	1,20200		Класс качества	
Ф5	Площадь объекта	557,9	557,9	Степень 2	EXP	Ф8	0,70000		Наличие земельной составляющей	
Ф6	Этаж расположения	Первый	1	0,0051	0,9949	Ф1	0,91682	0,916	$0.916^{(2 \cdot \exp(-((\text{Общественный транспорт})/14)^2) - 1)}$	
Ф7	Доп скидка на площадь	от 550 до 600	0,88	13,8334	0,0000	Ф5	0,73260	1,365	$1.365^{(2 \cdot \exp(-((\text{Площадь объекта})/150)^2) - 1)}$	
Ф8	Наличие земельной составл	НЗ	0,7	23,7954	0,0000	Ф4	0,94967	1,053	$1.053^{(2 \cdot \exp(-((\text{Расстояние до центра города})/2050)^2) - 1)}$	
Ф9	Тип входа	С улицы	0,778			Ф9	0,778		Тип входа	
Ф10	Класс качества	Р	1,202			Ф11	1,046	1,046	Тип функционального использования	
Ф11	Тип функц использования	1	1,046			Ф6	1,000			
Ф12	Техническое состояние здания		0,65			Ф12	0,65			
							70 487			
							37%	67%		

Общие выводы Методы оценки встроенных коммерческих помещений:

1а) Доля ОКС в ЕОН или «рыночная стоимость ОКС» определяется прямым методом через затраты на замещение здания, в котором расположено Помещение. Далее производится разверстывание стоимости между помещениями. Пропорционально площади или др. методом.

В процессе строительства возводятся не помещения, а конструктивные элементы. Но сформированные помещения могут иметь разную полезность (ценность). На неё могут влиять этаж расположения, планировка, ориентация окон, состояние помещений и др. факторы.

1б) Объект замещения для помещения – это здание такой-же полезности (площади).

Основной метод. Семинар СПО по ЗП 20 и 25 сентября 2023.

Общие выводы Методы оценки встроенных коммерческих помещений:

2) Определяется РС помещения путем построения модели стоимости в рамках СП. Далее производится разверстывание с расчетом величины $V=1-L$ для ОО путем определения доли местоположения в стоимости помещения. **Вспомогательный метод.**

3) Анализируются фактические денежные потоки за 2019-2023 года. Определяется стоимость помещения в рамках ДП с использованием обоснованных КК. Далее определяет величина V . **Вспомогательный метод**

В случае отсутствия аналогов РС незастроенного ЗУ не используется в оценке как здания, так и помещения. *Осторожно – циклические ссылки.*

Метод предполагаемого использования для оценки ЗУ:

$$PC_{OKC} = PC_{EOH} - PC_{ЗУ} = PC_{EOH} - (PC_{EOH} - PC_{OKC}) = PC_{OKC}$$

Исследование РС помещения должно производиться всесторонне и объективно, на основе современных достижений науки и практики, учитывая высокую вероятность рассмотрения спора в суде и назначения судебной экспертизы.

Готов предоставить по запросу:

- 1) Расчетный файл к этой презентации
- 2) Презентацию по ЗП (сентябрь 2023)
- 3) Тексты цитируемых статей

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Кузнецов Д.Д.

ddkspb@yandex.ru, ddk-spб.ru)

