



ОТЧЕТ

*об оценке рыночной стоимости
имущества со сжатым сроком
экспозиции (6 месяцев),
принадлежащего
ООО «НИ и ПИ «Генплан»
и расположенного по адресу:
Московская обл., Красногорский р-н, вблизи
д. Бузланово*

дата проведения оценки

15.12.2016 г.

дата составления отчета

07.02.2017 г.

порядковый номер отчета

2422

заказчик

ООО «НИ И ПИ «ГЕНПЛАН»

*Система менеджмента качества сертифицирована
в соответствии с ISO 9001:2008*



07 февраля 2017 г.

Конкурсному управляющему
ООО «НИ И ПИ «ГЕНПЛАН»
Пушиной Е.С.

Уважаемая Екатерина Сергеевна!

Согласно договору на проведение оценки от 09 января 2017 г. №2-КУ с ООО «НИ И ПИ «ГЕНПЛАН» была проведена оценка по состоянию на 15 декабря 2016 г. рыночной стоимости имущества со сжатым сроком экспозиции (6 месяцев), принадлежащего ООО «НИ И ПИ «Генплан» и расположенного по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, для последующей реализации оцениваемого имущества в соответствии положениями и сроками, предусмотренными Федеральным законом от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; согласно п. 2 ст. 124 которого конкурсное производство открывается на срок до 6 месяцев.

Согласно выполненным расчетам, рыночная стоимость оцениваемого имущества со сжатым сроком экспозиции (6 месяцев), по состоянию на 15 декабря 2016 г., округленно до тысяч, не включая НДС, составляет

543 053 000

(Пятьсот сорок три миллиона пятьдесят три тысячи) рублей.

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 11 ноября 2016 г. №721, Международных стандартов оценки (МСО-2011) и Европейских стандартов оценки (ЕСО-2003);
- «Кодекса профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации», утвержденного решением Совета руководителей общественных организаций оценщиков России 29 сентября 2002 г.

Данный отчет не имеет юридической силы без приложений, являющихся неотъемлемой частью данного отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по методике проведения оценки, ее результатам или иным, содержащимся в настоящем Отчете сведениям, будем рады дать необходимые пояснения.

С уважением, Генеральный директор



М.В. Пылов

Оглавление

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ.....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	12
1.6. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	12
1.7. ДЕКЛАРАЦИЯ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	14
1.8. ПРИМЕНЕНИЕ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	15
1.9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
1.10. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	18
2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	20
2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	20
2.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	20
2.1.2. Расчет рыночной стоимости улучшений.....	28
2.1.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода	32
2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	32
2.2.1. Метод прямого сравнения продаж	33
2.2.2. Метод попарных сравнений	37
2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	39
2.3.1. Расчет чистого операционного дохода.....	39
2.3.2. Расчет ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации.....	40
2.3.3. Расчет стоимости недвижимости методом прямой капитализации или методом дисконтирования чистого денежного потока.....	41
2.4. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	42
2.4.1. Экспертный метод	42
2.4.2. Метод анализа иерархий	42
2.5. ОЦЕНКА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	44
2.5.1. Метод определения ликвидационной стоимости, разработанный В.В. Галасюком и В.В. Галасюком	44
2.5.2. Экспертный метод определения скидки на вынужденный характер продажи	47
2.5.3. Метод, разработанный Ю.В. Козырем.....	48
2.5.4. Метод, разработанный В.Ю. Рословым	50
3. ОПИСАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РЕГИОНА И АНАЛИЗ РЫНКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.....	54

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	54
3.1.1. Макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации.....	54
3.1.2. Социально-экономическое развитие Московской области	56
3.1.3. Социально-экономическая ситуация района объекта оценки.....	58
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	62
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	67
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	73
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74
4.1.1. Общие сведения.....	74
4.1.2. Анализ прав на земельные участки	74
4.1.3. Анализ прав на улучшения	79
4.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	81
4.2.1. Земельные участки	81
4.2.2. Улучшения	82
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	85
5.1. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК НЕЗАСТРОЕННЫХ.....	86
5.1.1. Юридическая правомочность	86
5.1.2. Физическая возможность	86
5.1.3. Экономическая приемлемость.....	86
5.1.4. Максимальная эффективность.....	86
5.2. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	86
5.2.1. Юридическая правомочность	87
5.2.2. Физическая возможность	87
5.2.3. Экономическая приемлемость.....	87
5.2.4. Максимальная эффективность.....	87
5.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	87
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	88
6.1.1. Расчет рыночной стоимости улучшений (объекта незавершенного строительства, нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы)).....	88
6.1.2. Расчет рыночной стоимости улучшений (очистных сооружений, наружных сетей канализации, блочной модульной котельной)	96
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	98
6.2.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков	98

6.2.2. Расчет рыночной стоимости улучшения (блочной модульной котельной)	107
6.3. Доходный подход	109
6.3.1. Выбор метода оценки	109
6.3.2. Расчет ставки дисконтирования	109
6.3.3. Расчет стоимости объекта методом дисконтирования чистого денежного потока	110
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	117
6.4.1. Выбор метода согласования	117
6.4.2. Выбор критериев сравнения и вычисление их нормированных весов	117
6.4.3. Построение матриц важности и расчет весов оценочных подходов	117
6.4.4. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки	121
6.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО СЖАТЫМ СРОКОМ ЭКСПОЗИЦИИ	122
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	124
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	124
7.2. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	125
7.3. ЛИТЕРАТУРА	126
ПРИЛОЖЕНИЯ	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА, РАЗРЕШАЮЩИЕ ВЕДЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	128
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	144
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАСЧЕТАХ	151
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	159

1. Общие разделы

1.1. Основные факты и выводы

Основные факты и выводы представлены в таблице 1.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объекты оценки	объекты недвижимого имущества (см. раздел 4.1. данного Отчета)
Полное наименование Собственника	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский и проектный институт «Генплан»
Краткое наименование Собственника	ООО «НИ и ПИ «Генплан»
Юридический адрес Собственника	111020, г. Москва, ул. Ухтомская, д.18А
ИНН/КПП Собственника	7722619040 / 772201001
ОГРН Собственника	1077758551639
Дата присвоения ОГРН Собственника	01 августа 2007 г.
Адрес оцениваемых объектов	Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы	см. раздел 4.1. данного Отчета
Кадастровые (условные) номера	см. раздел 4.1. данного Отчета
Кадастровые стоимости улучшений, руб.	см. раздел 4.1. данного Отчета
Даты постановки на баланс улучшений	см. раздел 4.1. данного Отчета
Первоначальные балансовые стоимости улучшений, руб.	см. раздел 4.1. данного Отчета
Остаточные балансовые стоимости улучшений, руб.	см. раздел 4.1. данного Отчета
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы	см. раздел 4.1. данного Отчета
Основание для проведения оценки	договор на проведение оценки от 09 января 2017 г. №2-КУ
Дата проведения оценки	15 декабря 2016 г.
Дата проведения осмотра	11 января 2017 г.
Дата составления отчета	07 февраля 2017 г.
Курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США	60,8079
Курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./евро	64,7543
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, не включая НДС, рассчитанная с использованием:	
• затратного подхода, руб.	см. табл.44 данного Отчета
• сравнительного подхода, руб.	см. табл.44 данного Отчета
• доходного подхода, руб.	см. табл.44 данного Отчета
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, не включая НДС, округленно до тысяч, руб.	см. табл.44 данного Отчета
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества со сжатым сроком экспозиции (6 месяцев), не включая НДС, округленно до тысяч, руб.	543 053 000 (Пятьсот сорок три миллиона пятьдесят три тысячи)

1.2. Задание на проведение оценки

Задание на проведение оценки представлено в таблице 2.

Таблица 2. Задание на проведение оценки

Объекты оценки	объекты недвижимого имущества (см. раздел 4.1. данного Отчета)
Права, учитываемые при оценке объектов оценки: <ul style="list-style-type: none"> • на улучшения • на земельные участки 	см. раздел 4.1. данного Отчета см. раздел 4.1. данного Отчета
Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> • на улучшения • на земельные участки 	см. раздел 4.1. данного Отчета см. раздел 4.1. данного Отчета
Документы, содержащие характеристики объектов оценки	Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлен в разделе 7.1.
Дата проведения оценки	15 декабря 2016 г.
Вид стоимости	Для целей настоящей оценки стоимости определяются в соответствии с определениями, содержащимися в ФСО-2, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298. (см. раздел 1.9. данного Отчета)
Цель оценки	определение рыночной стоимости имущества со сжатым сроком экспозиции (6 месяцев)
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование результатов оценки – для последующей реализации оцениваемого имущества в соответствии положениями и сроками, предусмотренными Федеральным законом от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; согласно п. 2 ст. 124 которого конкурсное производство открывается на срок до 6 месяцев. Результаты оценки предназначены для использования исключительно в указанных выше целях. Использование результатов оценки каким-либо иным образом не предусмотрено
Форма представления результатов оценки	полный повествовательный отчет на бумажном носителе
Срок проведения оценки	09 января 2017 г. — 07 февраля 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	Полный перечень допущений и ограничений, на которых основывалась данная оценка, приведен в разделе настоящего Отчета «Ограничивающие условия и сделанные допущения»

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчиках оценки представлены в таблице 3.

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский и проектный институт «Генплан»
Краткое наименование Заказчика	ООО «НИ и ПИ «Генплан»
ИНН/КПП Заказчика	7722619040 / 772201001
ОГРН Заказчика	1077758551639
Дата присвоения ОГРН	01 августа 2007 г.
Юридический адрес Заказчика	111020, г. Москва, ул. Ухтомская, 18а
Реквизиты Заказчика	р/с 40702810800000001092

	в АКБ «Российский капитал» ПАО, г. Москва к/с 3010181010000000266 БИК 044583266
Залогодержатель	
Организационно-правовая форма и полное наименование Заказчика	Акционерный коммерческий банк «Российский капитал» (Публичное Акционерное Общество)
Краткое наименование Заказчика	АКБ «Российский капитал» (ПАО)
ИНН/КПП Заказчика	7725038124/775001001
ОГРН Заказчика	1037739527077
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 г.
Юридический адрес Заказчика	121069, г. Москва, ул. Большая Молчановка, 21а
Реквизиты Заказчика	к/с 3010181010000000266 в Отделении №1 Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы БИК 04458326

1.4. Сведения об Оценщике

Составление настоящего Отчета и расчет рыночной стоимости представленных к оценке объектов оценки произведены следующими специалистами (далее — Оценщики):

Оценщик I категории

Пылов Михаил Васильевич

местонахождение оценщика – 127220, г. Москва, ул. Писцовая, д. 1А

почтовый адрес – 125413, г. Москва, а/я 11, ООО «ОК «Баланс»

адрес электронной почты – value@balanceltd.ru

контактный телефон – (495) 580-71-36, (985) 921-67-25

диплом МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова от 29 июня 2000 г. ПП №409202, регистрационный номер 1969–1Д

свидетельство о повышении квалификации МАОК от 25 сентября 2009 г., регистрационный номер 1212

свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21 января 2008 г. №1452-08
член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», регистрационный №933

НП «АРМО» расположено по адресу: г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1
адрес электронной почты – www.sroarimo.ru, armo@sroarimo.ru

с страховой полис №433-066049/16, выдан СПАО «Ингосстрах» 15 декабря 2016 г. сроком действия с 01 января 2017 г. до 31 декабря 2017 г., страховая сумма 2 500 000 руб.,

действительный член НЛСОД,
в сфере оценочной деятельности с 1997 г.

Оценщик I категории

Фирскина Наталья Викторовна

местонахождение оценщика – 127220, г. Москва, ул. Писцовая, д. 1А

почтовый адрес – 125413, г. Москва, а/я 11, ООО «ОК «Баланс»

адрес электронной почты – value@balanceltd.ru

контактный телефон – (495) 580-71-36, (985) 921-59-43

диплом ГУЗ от 28 апреля 2004 г. ПП №498910, регистрационный номер №2022

свидетельство о повышении квалификации МАОК от 23 июня 2010 г., регистрационный номер 571-10 С

свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21 января 2008 г. №1470-08 член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», регистрационный №935

НП «АРМО» расположено по адресу: г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1
адрес электронной почты – www.sroarто.ru, arто@sroarто.ru

страховой полис №433-066059/16, выдан СПАО «Ингосстрах» 15 декабря 2016 г. сроком действия с 01 января 2017 г. до 31 декабря 2017г., страховая сумма 2 500 000 руб.,

в сфере оценочной деятельности с 2003 г.

Оценщик I категории
Шорохов Андрей Леонидович

местонахождение оценщика – 127220, г. Москва, ул. Писцовая, д. 1А

почтовый адрес – 125413, г. Москва, а/я 11, ООО «ОК «Баланс»

адрес электронной почты – value@balanceltd.ru

контактный телефон – (495) 580-71-36

диплом МИПК РЭА им. Плеханова от 30 апреля 2003 г. ПП №542775, регистрационный номер 835-ЗД

свидетельство о повышении квалификации МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова от 26 марта 2009 г., регистрационный номер 12-9С

свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 29 декабря 2007 г. №1373-07 член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», регистрационный №922

НП «АРМО» расположено по адресу: г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1
адрес электронной почты – www.sroarто.ru, arто@sroarто.ru

страховой полис №433-066060/16, выдан СПАО «Ингосстрах» 15 декабря 2016 г. сроком действия с 01 января 2017 г. до 31 декабря 2017г., страховая сумма 700 000 руб.,

в сфере оценочной деятельности с 2003 г.

Оценщик I категории
Фролов Евгений Викторович

местонахождение оценщика – 127220, г. Москва, ул. Писцовая, д. 1А

почтовый адрес – 125413, г. Москва, а/я 11, ООО «ОК «Баланс»

адрес электронной почты – value@balanceltd.ru

контактный телефон – (495) 580-71-36

диплом МАДИ (ГТУ) от 06 марта 2006 г. ПП № 458069, регистрационный номер 157

свидетельство о повышении квалификации МАДИ (ГТУ) от 27 февраля 2009 г., регистрационный номер 033-ОД

свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 03 сентября 2016 г. №0021740 член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный №000837 от 03 сентября 2007 г.

ООО «РОО» расположено по адресу: г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5
адрес электронной почты – info@srooo.ru



страховой полис №433-121121/15/0321R/776/00001/5-000837 от 31 июля 2015 г., выдан ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» на срок с 01 января 2016 г. до 30 июня 2017 г., страховая сумма 300 000 руб.,

стаж работы в сфере оценочной деятельности с 2006 г.

На основании трудового договора указанные выше оценщики являются штатными работниками юридического лица — ООО «ОК «Баланс» (Исполнитель).

Сведения об Исполнителе, представлены в таблице 4.

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «Баланс»	
Краткое наименование Исполнителя	ООО «ОК «Баланс»	
ОГРН	1027739342135	
Дата присвоения ОГРН	09 октября 2002 г.	
Место нахождения юридического лица	127220 г. Москва, ул. Писцовая, д. 1А	
Юридический адрес	125212, г. Москва, Головинское ш., д. 5	
Почтовый адрес	125413, г. Москва, а/я 11	
Свидетельство о регистрации	от 01 августа 1997 г. №224.094 Московской Регистрационной Палаты	
Реквизиты	р/с 4070 2810 4380 0007 1860 в ПАО Сбербанк, г. Москва к/с 3010 1810 4000 0000 0225 БИК 044525225	
Страховой полис	Договор № 433-056692/16 страхования ответственности юридического лица, заключенным между СПАО «Ингосстрах» и ООО «ОК «Баланс» 06 сентября 2016 г., действующий с 06 сентября 2016 г. по 05 сентября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей	
Разрешение на право применения знака соответствия	Свидетельство №2, выданное Национальной Лигой Субъектов Оценочной Деятельности	
Членство в общественных организациях		ООО «ОК «Баланс» является Аккредитованной оценочной организацией при СРО «Российское общество оценщиков» (РОО), включенной в Реестр оценщиков и оценочных фирм РОО (свидетельство об аккредитации №1242/77-1111/10, выдано 24 января 2016 г., действительно до 23 января 2019 г.). РОО расположено по адресу: 107078 г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5
		ООО «ОК «Баланс» является членом некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» («НП «Партнерство РОО») (свидетельство №1067, выдано 01 января 2016 г.)
		ООО «ОК «Баланс» является членом некоммерческого партнерства «Национальная Лига Субъектов Оценочной Деятельности (НЛСОД) с 25 января 1999 г. (свидетельство №002 действительно до 31 декабря 2018 г.). НЛСОД расположено по адресу: 117218, г. Москва, Нахимовский проспект, 32, Институт экономики РАН, офис 1211, 1212



ООО «ОК «Баланс» является Аккредитованной оценочной организацией при СПО «Северная Столица» (свидетельство об аккредитации №103/16, выдано 08 декабря 2016 г.). АУ «СПО СС» расположено по адресу: 194100, г. Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д. 15, лит. А, каб. 318,320

1.5. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОК «Баланс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОК «Баланс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщиков ООО «ОК «Баланс»:

- Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
- Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица — заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.
- Размер оплаты оценщиков за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.6. Ограничивающие условия и сделанные допущения

На Отчет накладываются следующие ограничивающие условия, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Никакая часть настоящего Отчета, равно как и Отчет в целом, не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;
- учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности предприятия, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем оговорено в Отчете;
- заключение о стоимости объекта оценки, содержащееся в настоящем Отчете, базируется на существующей рыночной ситуации и признается действительным только на дату проведения оценки (15 декабря 2016 г.). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на итоговые стоимости объектов оценки;
- при определении итоговых стоимостей оцениваемых объектов производилось округление до тысяч;
- расчет стоимостей объектов оценки производился без учета обременений (учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для последующей реализации оцениваемого имущества в соответствии положениями и сроками, предусмотренными Федеральным законом от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»);
- от Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе, как по официальному вызову суда;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание объектов оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемый объект может быть продан или сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого объекта, указанной в данном Отчете.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими основными допущениями:

- в соответствии с заданием на оценку договора на проведение оценки рыночной стоимости имущества со сжатым сроком экспозиции (6 месяцев) в Отчете не указываются границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определяемая стоимость;
- предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов и фактов, которые могут повлиять на состояние собственности и её стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов и фактов и не обязан выявлять таковые;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета (включая интервью с представителями Заказчика), были получены из надежных источников и считаются достоверными.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.7. Декларация о качестве оценки

Мы, нижеподписавшиеся, на основании наших знаний и убеждений, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- утверждения и факты, изложенные в настоящем Отчете, являются правильными и соответствуют действительности;
- произведенный анализ, изложенные мнения и полученные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми и профессиональными;
- мы не имеем текущего или будущего имущественного интереса в оцениваемом объекте; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, связанных с объектом;
- вознаграждение наших услуг не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки, заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной, максимальной или иной оговоренной цены;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:
 - Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
 - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 11 ноября 2016 г. №721, Международных стандартов оценки (МСО-2011) и Европейских стандартов оценки (ЕСО-2003);
 - «Кодекса профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации», утвержденного решением Совета руководителей общественных организаций оценщиков России 29 сентября 2002 г.

- Профессиональная деятельность Оценщика застрахована согласно Договору № 433-056692/16 страхования ответственности юридического лица, заключенному между СПАО «Ингосстрах» и ООО «ОК «Баланс» 06 сентября 2016 г., действующего с 06 сентября 2016 г. по 05 сентября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
- Квалификация оценщиков, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21 августа 1998 г. №37 (в действующей редакции).

1.8. Применение стандартов оценки

В соответствии с назначением оценки, стоимость оцениваемого объекта определялась на основе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 11 ноября 2016 г. №721, а также, в части, им не противоречащей, Международных стандартов оценки МСО-2011, Европейских стандартов оценки ЕСО-2003.

Применение МСО-2011 и ЕСО-2003 связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

1.9. Используемые термины и определения

Определения, использованные в настоящем Отчете, были взяты из Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 11 ноября 2016 г. №721, а также, в части, им не

противоречащей, Международных стандартов оценки МСО-2011, Европейских стандартов оценки ЕСО-2003.

Объект оценки — объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, доли в праве на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость — стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость (рыночная стоимость со сжатым сроком экспозиции) — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под **кадастровой стоимостью** понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости,

определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Цена — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или предполагаемой сделки.

Дисконтирование — способ определения стоимости объекта оценки на определенный момент времени по сделкам, состоявшимся при сходных условиях.

Метод дисконтирования денежных потоков — оценка объекта оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта.

Ставка дисконтирования — ставка сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Внутренняя норма прибыли — ставка дисконтирования, при которой настоящая стоимость всех будущих денежных потоков равна сумме начальных инвестиций.

Ограничивающее условие — заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на величину стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки — получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

Итоговая величина стоимости — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

1.10. Объем и этапы исследования

Данный документ является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 11 ноября 2016 г. №721, а также, в части им не противоречащей, Международных стандартов оценки (МСО-2011) и Европейских стандартов оценки (ЕСО-2003).

В соответствии с указанными документами оценка проводится с использованием всех принятых подходов оценки:

- затратного подхода;
- сравнительного подхода;
- доходного подхода.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, и выполняется визуальный осмотр объекта с необходимыми выборочными замерами, ознакомление с предоставленной Заказчиком проектно-сметной, бухгалтерской и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Каждый из подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик имущественного комплекса. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.
6. Составление отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. Методология оценки недвижимости

В настоящем разделе излагаются основные теоретические аспекты для каждого из оценочных подходов.

2.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход к оценке заключается в определении стоимости земли и строительства аналогичного объекта недвижимости с прибылью предпринимателя за вычетом имеющихся износов (физического, функционального и внешнего [экономического]).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что никакой осведомленный и благоразумный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные этапы процедуры оценки с использованием затратного подхода имеют следующую последовательность:

- определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного;
- определение рыночной стоимости улучшений;
- определение рыночной стоимости объекта как суммы рыночных стоимостей улучшений и земельного участка.

2.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет стоимости земельного участка производится с использованием трех оценочных подходов: затратного, сравнительного и доходного.

2.1.1.1. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения, рассмотренных ниже.

2.1.1.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

Данный подход базируется на фундаментальном принципе оценки–принципе замещения, который гласит, что никакой благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта на рынке. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом недвижимости. В цену сравнимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход наиболее эффективен для оценки объектов недвижимости, рынок купли–продажи которых активен и имеется достаточное количество сделок купли–продажи сопоставимых объектов. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, данный подход не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки может быть учтено при анализе. Поэтому, при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Основные этапы процедуры оценки с использованием сравнительного подхода имеют следующую последовательность:

- поиск объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов–аналогов);
- внесение поправок к цене объектов–аналогов на имеющиеся отличия от оцениваемого объекта или расчет стоимости объекта методом попарных сравнений;
- внесение окончательных поправок к стоимости оцениваемого объекта и вынесение заключения о стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения.

Метод сравнения продаж

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сопоставление аналогов с оцениваемым объектом ведется по двум компонентам:

- единица сравнения;
- элемент сравнения.

К единицам сравнения (объем, размер) относятся:

- цена за единицу площади
- цена за единицу длины участка вдоль дороги;
- цена за участок;
- цена за единицу плотности.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками:

- имущественные права;
- поправка на условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия продажи (учет нетипичных для рынка условий сделок);
- время продажи (учет изменения цен во времени);
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- местоположение (в том числе окружение, транспортная доступность и пр.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- экономические характеристики.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно–регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод распределения

Метод распределения основан на принципе баланса или вклада, который утверждает, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Наиболее достоверно такое соотношение для новых улучшений, которые близко отражают наилучшее использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости собственности увеличивается.

Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условиями применения метода являются:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами–аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости, но он может применяться для приближенной оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли. При этом для применения данного метода необходима достоверная статистика по пропорциональному соотношению земли и улучшений для конкретного типа собственности на рынке.

Метод выделения

Метод выделения является разновидностью метода распределения и применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод рекомендуется для оценки недавно построенной загородной недвижимости, для которой вклад улучшений мал и достаточно легко определяется.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на замещение или воспроизводство улучшений земельного участка.

2.1.1.3. Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает доходную на сегодняшние деньги недвижимость в обмен на право получать в будущем доход от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Наибольшее распространение получили следующие методы определения рыночной стоимости земельных участков в рамках доходного подхода:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Рыночная стоимость земельных участков в соответствии с этим методом определяется по следующей формуле:

$$C_{зу} = \frac{Па}{K_a} \quad (1)$$

где $C_{зу}$ – рыночная стоимость земельного участка;
 $Па$ – арендная плата за земельный участок;
 K_a – коэффициент капитализации арендной платы.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Данный метод применим при отсутствии данных о продажах свободных участков земли. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

2.1.1.4. Согласование полученных результатов

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием одного из следующих методов:

- экспертного метода;
- метода анализа иерархий.

2.1.2. Расчет рыночной стоимости улучшений

2.1.2.1. Расчет затрат на воспроизводство без учета износа и прибыли предпринимателя

Для расчета затрат на воспроизводство объектов недвижимости без учета износа могут использоваться следующие методы:

- метод укрупненных элементных показателей стоимости с использованием сборников КО-ИНВЕСТ;
- метод единичных расценок
- метод «50×50»;
- метод анализа сметной документации:
 - на базе сводного сметного расчета;
 - на базе объектных и локальных смет;
 - на базе «процентовок»;
- метод рыночной выборки;
- индексный метод.

Метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства с использованием сборников КО-ИНВЕСТ

Довольно часто в оценочной практике используется метод укрупненных элементных показателей стоимости, который наиболее адекватен в случаях оценки типовых зданий и сооружений, для которых разрабатывались сборники укрупненных показателей. Особенно часто применяется метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства с использованием сборников КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», 2014 г., «Складские здания и сооружения», 2014 г., «Общественные здания», 2014 г., «Магистральные сети и транспорт», 2014 г., «Сооружения городской инфраструктуры», 2014 г.

Расчет в зависимости от используемой удельной единицы для различных видов недвижимости производится по формулам (2)–(5):

- для объектов недвижимости, для оценки которых удельной единицей является 1 м³:

$$C_{Д0} = C_0 \times K_V \times K_{сейсм} \times K_{терт-эк} \times K_{СБ-ДО} \times V \quad (2)$$

- где
- $C_{Д0}$ – стоимость замещения объекта, руб.;
 - C_0 – базовый удельный показатель стоимости 1 м³ зданий (сооружений) в уровне цен соответствующего сборника, руб.;
 - K_V – поправочный коэффициент на объем;
 - $K_{сейсм}$ – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
 - $K_{терт-эк}$ – интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент;
 - $K_{СБ-ДО}$ – коэффициент пересчета от уровня цен соответствующего сборника в цены на дату оценки;
 - V – строительный объем;

- для объектов недвижимости, для оценки которых удельной единицей является 1 м² (или 100 м²)

$$C_{Д_0} = C_0 \times K_V \times K_{сейсм} \times K_{терт-эк} \times K_{СБ-ДО} \times S \quad (3)$$

где C_0 – базовый удельный показатель стоимости 1 м² (или 100 м²) общей площади оцениваемого объекта в уровне цен соответствующего сборника;
 S – общая площадь оцениваемого объекта, м² (или 100 м²);

- для объектов недвижимости, для оценки которых удельной единицей является 1 м (или 1 км)

$$C_{Д_0} = C_0 \times K_V \times K_{сейсм} \times K_{терт-эк} \times K_{СБ-ДО} \times L \quad (4)$$

где C_0 – базовый удельный показатель стоимости 1 м (или 1 км) оцениваемого объекта в уровне цен соответствующего сборника;
 L – длина оцениваемого объекта, м (или км);

- для объектов недвижимости, для оценки которых удельной единицей является 1 штука (или 100 штук)

$$C_{Д_0} = C_0 \times K_V \times K_{сейсм} \times K_{терт-эк} \times K_{СБ-ДО} \times N \quad (5)$$

где C_0 – базовый удельный показатель стоимости 1 (или 100) шт. оцениваемого объекта в уровне цен соответствующего сборника;
 N – количество объектов, штук (или 100 штук).

Метод единичных расценок

Метод единичных расценок крайне трудоемок и используется преимущественно при оценке небольших объектов (в первую очередь сооружений).

Метод «50 × 50»

Метод «50×50» наиболее удобен для оценки объектов коттеджного и индивидуального строительства с использованием импортных и дорогостоящих материалов и предполагает равенство затрат на материалы сумме затрат на заработную плату и механизмы.

Метод анализа сметной документации

Метод анализа сметной документации является одним из наиболее точных методов при разумных трудозатратах оценщиков, но требует представления заказчиком сметной и/или рабочей строительной документации, что не всегда возможно.

Метод рыночной выборки

Метод рыночной выборки наиболее часто используется в тех случаях, когда выполняются следующие условия:

- прямое определение затрат на строительство небольшого объекта (например, квартиры) требует определения затрат на воспроизводство всего объекта недвижимости (например, на жилой дом) с последующим вычленением затрат на оцениваемый объект, что крайне трудоемко и требует сбора большого количества информации;
- существует развитый рынок аналогов объектов оценки.

Индексный метод

Индексный метод используется только в том случае, когда применение других методов невозможно.

2.1.2.2. Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Наличие прибыли предпринимателя и ее величина зависят от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер, застройщик и т.п.). Как правило, прибыль предпринимателя определяется на основе рыночных выборов по различным типам объектов недвижимости в зависимости от местоположения, окружения объекта, экологических и пр. факторов.

2.1.2.3. Расчет накопленного износа

Накопленный износ — совокупный износ основных средств, активов, аккумулированный за период эксплуатации основных средств, долгосрочных активов, определяемый суммированием износа за предыдущие периоды.

Накопленный износ определяется с использованием одного из следующих методов:

- метод разбиения;
- метод экономического возраста;
- метод рыночной выборки.

Метод разбиения

Наиболее часто при оценке недвижимости используется метод разбиения. Согласно данному методу накопленный износ равен сумме выявленных износов. В теории оценки недвижимости в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, выделяют три вида износа:

- физический износ — потеря стоимости за счет разрушения строительных конструкций и материалов под воздействием различных факторов (выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Диапазон значений физического износа в зависимости от состояния здания представлен в следующей таблице.

Таблица 5. Величина физического износа в зависимости от состояния здания

<i>Состояние</i>	<i>Описание объекта</i>	<i>Износ, %</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<i>Отличное</i>	<i>Вновь построенный или полностью реконструированный объект</i>	<i>0 – 10</i>
<i>Хорошее</i>	<i>Вновь построенный или полностью реконструированный объект с небольшим сроком эксплуатации</i>	<i>11 – 20</i>
<i>Удовлетворительное</i>	<i>Объект эксплуатируется в рабочем режиме</i>	<i>21 – 40</i>
<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Объект эксплуатируется в рабочем режиме, однако частично требуется проведение ремонта</i>	<i>41 – 60</i>
<i>Неудовлетворительное</i>	<i>Объект для начала эксплуатации которого необходимо проведение ремонтных работ</i>	<i>61 – 80</i>
<i>Ветхое (аварийное)</i>	<i>Подлежит сносу</i>	<i>Свыше 80</i>

- функциональный износ (устаревание) — потеря стоимости вследствие несоответствия конструктивных и планировочных решений, а также используемых материалов современным требованиям;

- внешний (экономический) износ (устаревание) — потеря стоимости, вызванная внешними факторами: неблагоприятным изменением экономической, политической, экологической обстановки.

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый (исправимый), затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая стоимость, и неустранимый (неисправимый), затраты на устранение которого больше, чем добавляемая стоимость.

Далее накопленный износ определяется по формуле

$$d_{\Sigma} = 1 - (1 - d_{\text{физ}}) \times (1 - d_{\text{функ}}) \times (1 - d_{\text{внеш}}) \quad (6)$$

где $d_{\text{физ}}$ — физический износ;
 $d_{\text{функ}}$ — функциональный износ (устаревание);
 $d_{\text{внеш}}$ — внешний (экономический) износ (устаревание).

Метод экономического возраста

Метод заключается в экспертной оценке эффективного возраста здания, с дальнейшим расчетом накопленного износа по следующим формулам:

- Физический износ здания при нормальной (хорошей) эксплуатации

$$d_{\Sigma} = \frac{B_{\text{э}}^2}{C_{\text{эж}}^2} \times 100\% \quad (7)$$

где d_{Σ} — накопленный износ;
 $B_{\text{э}}$ — возраст эффективный;
 $C_{\text{эж}}$ — срок экономической жизни.

- Физический износ здания при средней (удовлетворительной) эксплуатации

$$d_{\Sigma} = \frac{B_{\text{э}} \times (B_{\text{э}} + C_{\text{эж}})}{2C_{\text{эж}}^2} \times 100\% \quad (8)$$

- Физический износ здания при неудовлетворительной эксплуатации

$$d_{\Sigma} = \frac{B_{\text{э}}}{C_{\text{эж}}} \times 100\% \quad (9)$$

Метод рыночной выборки

Метод рыночной выборки применим для объектов, рынок которых хорошо развит. Он имеет следующую последовательность:

- определение затрат на воспроизводство объекта оценки;
- поиск информации о предложении и сделках с объектами, являющимися полными аналогами, находящимися с износами, равными износам оцениваемого объекта;
- вычисление износа по формуле:

$$d_{\Sigma} = \frac{V_{\text{ПВ}} - V_{\text{рын}}}{V_{\text{ПВ}}} \times 100\% \quad (10)$$

где d_{Σ} — накопленный износ;
 $V_{\text{ПВ}}$ — затраты на воспроизводство объекта;
 $V_{\text{рын}}$ — рыночная стоимость объекта.

2.1.2.4. Расчет рыночной стоимости улучшений

Рыночная стоимость улучшений с использованием затратного подхода оценивается как разность затрат на воспроизводство объектов с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа.

2.1.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода

Рыночная стоимость объектов недвижимости с использованием затратного подхода рассчитана как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Данный подход базируется на фундаментальном принципе оценки—принципе замещения, который гласит, что никакой благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта на рынке. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом недвижимости. В цену сравнимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход наиболее эффективен для оценки объектов недвижимости, рынок купли–продажи которых активен и имеется достаточное количество сделок купли–продажи сопоставимых объектов. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, данный подход не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки может быть учтено при анализе. Поэтому, при применении сравнительного подхода, необходимы достоверность и полнота информации.

Основные этапы процедуры оценки с использованием сравнительного подхода имеют следующую последовательность:

- поиск объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов–аналогов);
- внесение поправок к цене объектов–аналогов на имеющиеся отличия от оцениваемого объекта или расчет стоимости объекта методом попарных сравнений;
- внесение окончательных поправок к стоимости оцениваемого объекта и вынесение заключения о стоимости оцениваемого объекта.

Наибольшее распространение получили следующие два метода сравнительного подхода:

- метод прямого сравнения продаж;

- метод попарных сравнений.

2.2.1. Метод прямого сравнения продаж

Каждая продажа сравнимого объекта анализируется на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносятся корректировки, относимые к цене объекта в целом.

Сопоставление аналогов с оцениваемым объектом ведется по двум компонентам:

- единица сравнения;
- элемент сравнения.

Единицы сравнения (объем, размер):

- цена за 1 м² общей площади;
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м² здания;
- цена за комнату;
- цена за квартиру или другую единицу недвижимости;
- цена за 1 м² здания или сооружения;
- цена за единицу, приносящую доход.

Элементы сравнения–характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость:

- имущественные права;
- условия финансирования (учет ипотечного кредита и пр.);
- условия продажи (учет нетипичных для рынка условий сделок);
- время продажи (учет изменения цен во времени);
- местоположение (в том числе окружение, озеленение, ландшафт, транспортная доступность и пр.);
- экономические характеристики (факторы, влияющие на величину дохода – текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
- физические характеристики (размер, износ, конструктивные элементы, качество материалов, отделка, удобства и т.д.);
- назначение, использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (для гостиниц, ресторанов, магазинов и т.д. – стоимость оборудования, мебели, приборов, посуды и т.д., должна учитываться отдельно, так как экономические характеристики таких объектов не совпадают с характеристикой недвижимости).

Далее объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж по ряду элементов сравнения.

1. Имущественные права. Сравнение можно проводить только при наличии одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при обременении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

Данная поправка может рассчитываться либо как процентная (11), либо как абсолютная (12)

$$C = (K_{ed} \times C_{ed}) \times (C_a / C_b) \quad (11)$$

где C – приведенная стоимость всего объекта–аналога с учетом поправки;
 $C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения;
 $K_{ед}$ – количество единиц сравнения;
 C_a – цена объекта–аналога, сходного по характеристике с объектом оценки;
 C_b – цена объекта–аналога, в стоимость которого необходимо внести поправку на эту характеристику.

$$C = (K_{ед} \times C_{ед}) + (C_a - C_b) \quad (12)$$

2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые займодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита (постоянных платежей и шарового платежа) при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Критерий наличных/безналичных платежей принимается равным 3%.

Критерий рассроченной оплаты оценивается исходя из ставки рефинансирования ЦБ. Условия налогообложения учитываются в полном объеме, т.е. принимаются во внимание все возникающие в связи со сделкой налоговые льготы.

3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

С другой стороны, продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Главные трудности при корректировке на условия продажи — выявление нетипичных мотивов сделки и определение собственно величины корректировки. При подозрении на нерыночные условия продажи данный объект следует рассматривать как сравнимую продажу с большой осторожностью.

Данная поправка может рассчитываться по формулам (11) и (12).

4. Время продажи. Оптимальную поправку на этот критерий можно получить из сделок перепродажи одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать продажи подобных объектов на одном и том же рынке.

5. Местоположение. Поправка является процентной и вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка по формуле (11).

При оценке объектов, расположенных в г. Москве для расчета этой поправки можно использовать данные о средней арендной плате в территориально-экономических зонах г. Москвы. Так как на стоимость объекта оценки влияет не только его местоположение, но и другие факторы, стоимость аналогов не пропорциональна величине арендной платы на землю. Стоимость земли по-разному влияет на стоимость объектов недвижимости различного вида. Так, по экспертной оценке оценщиков, до 50,0% стоимости жилой недвижимости приходится на ее местоположение, в то время как для производственной недвижимости доля стоимости, приходящейся на местоположение, составляет только 30%. Наличие озеленения может увеличивать стоимость на 2,0%.

6. Экономические характеристики обычно присутствуют у объектов, приносящих доход. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода – текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.

7. Физические характеристики

- Корректировка цены в зависимости от размера. Учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших участков ниже, чем маленьких. Данная корректировка более точно определяется методом корреляционно-регрессионного анализа с помощью следующего уравнения:

$$C = (X - X_i) \times \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X}) \times (Y_i - \bar{Y})}{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2} \quad (13)$$

где X_i – величина факторного признака (в данном случае площадь i -го объекта-аналога);
 \bar{X} – средняя величина факторного признака;
 Y_i – величина результативного признака (в данном случае цена 1 м² i -го объекта-аналога);
 \bar{Y} – средняя величина результативного признака;
 i – порядковый номер элемента выборки;
 n – количество элементов выборки.

Согласно исследованиям, проведенным В. Г. Мисовцом, для объектов недвижимости можно использовать значение – 0,025360.

- Состояние объекта. Принимая, что процент износа равен проценту снижения стоимости здания по сравнению с новым зданием, корректируется стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта. Если износ превышает 80%, аналог использовать нельзя, так как, скорее всего, он приобретается с иной инвестиционной мотивацией.

Расчет корректировки на износ приведен ниже.

$$C = (C_e + K_e) \times \frac{(100\% - d_{\Sigma})}{(100\% - d_{\Sigma 0})} \quad (14)$$

где d_{Σ} – накопленный износ объекта оценки;
 $d_{\Sigma_{ед}}$ – накопленный износ объекта-аналога.

- Наличие обычного ремонта дает поправку не более чем на стоимость проведения аналогичного ремонта. Более точно эта поправка определяется методом попарных сравнений сопоставимых продаж, с использованием формулы:

$$C = \left(\frac{C_a}{K_a} \pm \frac{C_b}{K_b} \right) \times K_{ед} \quad (15)$$

где K_a – количество единиц сравнения у объекта-аналога, сходного по характеристике с объектом оценки;
 K_b – количество единиц сравнения у объекта-аналога, в стоимость которого необходимо внести поправку на эту характеристику.

- Площадь свободной земли определяется как разница между общей площадью земельного участка и площадью здания в плане, увеличенной на 2,5 метра с каждой стороны. Поправка на площадь свободной земли является относительной денежной поправкой и рассчитывается методом парного сравнения сопоставимых продаж с использованием формулы (11).
- Архитектурное своеобразие, конструктивное решение, наличие подвала и технического этажа требуют поправки в зависимости от других условий. По возможности лучше воздержаться от использования в качестве аналогов объектов, которые значительно отличаются по этим признакам от оцениваемого.

Данная поправка рассчитывается с помощью формулы (11), т.к. является относительной.

- Наличие или отсутствие каких-либо коммуникаций увеличивает или уменьшает стоимость на величину, отраженную коэффициентом удобства пользования (КУП), который обычно колеблется в пределах 120–350% стоимости проводки, установки и пуска соответствующих коммуникаций.

В итоге значение рыночной стоимости вычисляется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей объектов.

8. Назначение, использование. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые. Рассчитывается абсолютная поправка с применением расчетной формулы (12).

9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Для коммерческих объектов, таких как гостиницы, рестораны, магазины и т.д., характерно присутствие в стоимости компоненты, не связанной с недвижимостью. Стоимость оборудования, мебели, приборов, посуды и т.д. должна учитываться отдельно, так как экономические характеристики таких позиций не совпадают с характеристиками недвижимости. При оценке компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью, для объекта оценки и для объекта сравнения должны быть обязательно выделены.

2.2.2. Метод попарных сравнений

В настоящем Отчете рассматривается метод попарных сравнений, модернизированный оценщиками, выполнявшими настоящий Отчет. Упомянутая модернизация заключается в том, что в оригинальной методике расчетной величиной является стоимость объекта недвижимости, а в модифицированной методике — стоимость одного квадратного метра. Необходимость модификации метода обосновывается тем, что объекты сравнения существенно отличаются по площади, и использование шкал качественных оценок может вносить существенную ошибку.

Применение метода попарных сравнений продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Находится не менее 2 аналогов искомого объекта. Оптимальное число аналогов 3 — 6, так как при большем их количестве затруднены вычисления.

Аналоги могут отличаться от оцениваемого объекта несколькими параметрами, причем и сами параметры могут иметь значительный разброс с аналогичными в оцениваемом объекте.

Из практического опыта известно, что оптимальное количество параметров 6–10. При невозможности идентификации такого числа параметров, недостающие считаются равными аналогичным параметрам оцениваемого объекта.

2. Составляется таблица параметров для попарных сравнений для последующего преобразования в матрицы индексов важности.

Выбирается шкала качественных оценок для матриц индексов важности. Этих шкал более десяти, но из практики известно, что наименьшее среднеквадратическое отклонение достигается применением шкал «1–9» и « $2\sqrt{2}$ ». Выглядят они следующим образом:

Таблица 6. Шкалы качественных оценок

Важность параметра оценки	«1–9»	« $2\sqrt{2}$ »
1	2	3
Одинаковая важность	1	1
	2	$\sqrt{2}$
Незначительное преимущество	3	2
	4	$2\sqrt{2}$
Значительное преимущество	5	4
	6	$4\sqrt{2}$
Явное преимущество	7	8
	8	$8\sqrt{2}$
Абсолютное преимущество	9	16

Наиболее проста в использовании шкала «1–9», поэтому чаще всего используют именно её.

3. Для каждого параметра строится обратно симметричная матрица индексов важности. Каждому параметру всех объектов присваивается важность в соответствии с выбранной шкалой. Параметры сравниваются, естественно, попарно.

4. Далее для каждого индекса важности определяется вес по формуле:

$$w_j = \sqrt[n]{\prod_{i=1}^n a_{ij}} \quad (16)$$

где a_{ij} – важность приоритета (индекса).

5. После этого необходимо полученные веса пронормировать:

$$\bar{w}_j = \frac{w_j}{\sum_{j=1}^m w_j} \quad (17)$$

Таким образом, получаем нормированное отклонение каждого приоритета.

6. Определяется приведенное нормированное отклонение каждого объекта:

$$\bar{W}_j = \sum_{i=1}^K \bar{w}_j \quad (18)$$

где K – количество параметров.

7. Стоимость квадратного метра искомого объекта определяется по формуле:

$$C_0 = \frac{\bar{W}_0}{n-1} \sum_{i=1}^{n-1} \frac{C_{Ai}}{\bar{W}_j} \quad (19)$$

где \bar{W}_0 – приведенное нормированное отклонение оцениваемого объекта;
 n – число объектов;
 C_{Ai} – стоимость квадратного метра объекта аналога.

8. Определение индекса согласованности.

Индекс согласованности матрицы определяется по формуле:

$$C = \frac{\lambda - n}{n - 1} \quad (20)$$

$$\lambda = \frac{\sum_{i=1}^n Z_i}{n} \quad (21)$$

Для нахождения вектора согласованности $Z_{<n>}$ необходимо матрицу индексов важности умножить на её вектор приоритетов $A_{<n,n>} \times \bar{W}_{<n>}$. Таким образом, находим Адамаров вектор $Y_{<n>}$. Разделив $Y_{<n>}$ на вектор приоритетов $\bar{W}_{<n>}$, получим вектор согласованности $Z_{<n>}$.

Далее находим λ -разброс согласованности. После этого несложно вычислить индекс согласованности данной матрицы. ИС не должен превышать 0,1. В противном случае необходимо изменить индексы важности в данной матрице.

9. Стоимость объекта недвижимости определяется как произведение стоимости квадратного метра C_0 и полезной площади объекта.

2.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает доходную на сегодняшние деньги недвижимость в обмен на право получать в будущем доход от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о стоимости объекта оценки. Метод дисконтирования денежного потока применяется для приведения потока доходов (включая инверсию) и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходного объекта недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки с использованием доходного подхода имеют следующую последовательность:

1. оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов;
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход;
3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
4. определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации в зависимости от того, какой из методов будет применен для капитализации будущих доходов в их текущую стоимость (метод дисконтирования будущих денежных потоков или метод прямой капитализации).
5. пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость посредством метода прямой капитализации, либо методом дисконтирования денежного потока.

2.3.1. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный (эксплуатационный) доход от объекта недвижимости (ЧОД) определяется как разность действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (ОР).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (22)$$

где ЧОД – чистый операционный доход;

ДВД – действительный валовой доход;
ОР – операционные расходы.

К операционным расходам относятся все расходы, связанные с эксплуатацией объектов – текущий ремонт, коммунальные платежи, страхование, охрана и т.д. Налоги к операционным расходам не относятся.

В свою очередь действительный валовой доход рассчитывается как разность потенциального валового дохода от недвижимости и потерь от неполной загрузки площадей и неполной оплаты занятых площадей.

$$ДВД = ПВД - П \quad (23)$$

где *ПВД* – потенциальный валовой доход;
П – потери от неполной загрузки площадей и неполной оплаты занятых площадей.

2.3.2. Расчет ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации

Ключевым в доходном подходе является определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации. Для их получения в контексте оценки недвижимости они определяются с использованием одного из следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод оценки капитальных активов (Capital Assets Pricing Model–CAPM);
- метод инвестиционной группы;
- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции.

В связи с непрозрачностью российской экономики, порождающей значительные трудности при получении достоверной рыночной информации, наибольшее распространение, особенно при оценке недвижимости, получили:

- *Метод кумулятивного построения* предполагает, что ставка дисконтирования *d* равна сумме безрисковой ставки *r_f* и премий на риск *p_r*, управление недвижимостью *p_m* и низкую ликвидность *p_l*.

$$d = r_f + p_r + p_m + p_l \quad (24)$$

Коэффициент капитализации связан с ставкой дисконтирования формулой Эллвуда, которая для не обремененных долгами объектов, стоимость которых убывает линейно до нуля (к ним можно отнести и объекты недвижимости), вырождается в следующую формулу:

$$K_0 = d + SFF_{(n, i)} \quad (25)$$

где *K₀* – общий коэффициент капитализации;
d – ставка дисконтирования;
SFF_(n, i) – фактор фонда возмещения;
n – срок, за который стоимость актива убывает до 0, лет;
i – процентная ставка, под которую будут размещаться денежные средства.

- *Метод рыночной экстракции* использует рыночные данные по аренде и продаже объектов, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

$$K_0 = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{V_i} \quad (26)$$

где NOI_i – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;
 V_i – цена продажи i -го объекта-аналога;
 n – количество аналогичных объектов в недвижимости.

Для расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких как «скидка на торг», «учет потерь от простоя» («недозагрузка»), операционные расходы.

2.3.3. Расчет стоимости недвижимости методом прямой капитализации или методом дисконтирования чистого денежного потока

2.3.3.1. Метод прямой капитализации

В оценке недвижимости наиболее широко используется метод прямой капитализации, так как обычно доход от недвижимости имеет стабильный характер или изменяется линейно, что позволяет использовать данный метод. Расчет по методу прямой капитализации производится по следующей формуле:

$$V = \frac{ЧОД}{K_0} \quad (27)$$

где V – стоимость оцениваемого объекта.

Если доход растет (падает) с некоторым темпом $a \ll K_0$, то стоимость рассчитывается по формуле Гордона:

$$RV = \frac{ЧОД \times (1 + a)}{K_0 - a} \quad (28)$$

где K_0 – общий коэффициент капитализации;
 a – темп роста дохода.

2.3.3.2. Метод дисконтирования чистого денежного потока

Метод дисконтирования чистого денежного потока применяется в тех случаях, когда изменение доходов происходит по более сложному закону. В случае оценки недвижимости применение данного метода обязательно при оценке объектов незавершенным строительством или требующих реконструкции, так как доходы и расходы от таких объектов имеют переменный характер во времени.

$$V = CF_0 + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+d)^{i-1/2}} + \frac{RV}{(1+d)^n} \quad (29)$$

где n – количество лет в прогнозном периоде;
 CF_0 – денежный поток в начале прогнозного периода;
 CF_i – денежный поток в i -ом году;

Остаточная стоимость при оценке недвижимости обычно рассчитывается по формуле Гордона, где в качестве чистого операционного дохода берется доход в первом постпрогнозном году.

2.4. Согласование полученных результатов

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием одного из следующих методов:

- экспертного метода;
- метода анализа иерархий.

2.4.1. Экспертный метод

Экспертный метод согласования полученных результатов в силу его простоты является наиболее распространенным. Метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.

2.4.2. Метод анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. По сравнению с экспертным методом он является гораздо более трудоемким.

Данный метод обычно предпочтительнее экспертного метода, так как он позволяет хотя бы частично устранить субъективность оценщика при определении весов оценочных подходов.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели – определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни–критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты факторов, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a_{ij} является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по одной из шкал качественных оценок. Этих шкал более десяти, но из практики известно, что наименьшее среднеквадратическое отклонение достигается применением шкал «1–9» и «2√2». Шкалы качественных оценок представлены в таблице 6 (см. п.2.2.2).

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления среднего геометрического.

Для определения весов N факторов выполняется следующая последовательность действий:

Строится обратно симметричная матрица с размерностью $N \times N$ следующего вида:

Таблица 7. Вид матрицы весов факторов

	Фактор 1	...	Фактор N
1	2	3	4
Фактор 1	$a_{1,1}$...	$a_{1,N}$
...
Фактор N	$a_{N,1}$...	$a_{N,N}$

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a_{i,j} = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a_{j,i} = 1/b$. Диагональные элементы матрицы $a_{i,j}$ равны единице.

Далее для каждого фактора определяется вес по формуле:

$$w_j = \sqrt[N]{\prod_{i=1}^N a_{i,j}} \quad (30)$$

где $a_{i,j}$ – важность фактора.

После этого необходимо полученные веса пронормировать:

$$\bar{w}_j = \frac{w_j}{\sum_{j=1}^N w_j} \quad (31)$$

таким образом, получаем нормированные веса факторов.

Последовательность действия для определения весов M оценочных подходов имеет следующий вид:

1. Определяется N факторов сравнения оценочных подходов.
2. Строится матрица весов факторов размерностью $N \times N$.
3. Определяются нормированные веса факторов.
4. Для каждого критерия строятся матрицы весов оценочных подходов размерностью $M \times M$.
5. Определяются локальные нормированные веса оценочных подходов по критерию.
6. Строится матрица $(M + 1) \times N$, где в первой строке располагаются нормированные веса факторов, полученные в пункте 3, а в строках 2..($M + 1$) – локальные нормированные веса оценочных подходов по критерию, полученные в пункте 5.
7. Определяем итоговое значение весов каждого подхода для всех k от 2 до $M + 1$ по следующей формуле:

$$w_k = \sum_{j=1}^N \bar{w}_{1,j} \times \bar{w}_{k,j} \quad (32)$$

Далее, используя полученные веса, рыночная стоимость объекта определяется как средневзвешенное значений рыночной стоимости, полученных с использованием различных подходов.

2.5. Оценка ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В процессе экономических отношений возникает необходимость определения ликвидационной стоимости для следующих объектов:

- объектов залога при кредитовании под залог и при обеспечении обязательств стороной сделки;
- имущества, реализуемого с участием судебных исполнителей;
- активов ликвидируемых предприятий, в том числе и при проведении процедуры банкротства;
- имущества, пребывающего в налоговом залоге и подлежащего реализации для погашения налоговой задолженности налогоплательщика;
- объектов незавершенного строительства;
- любого имущества, подлежащего ускоренной реализации в силу каких-либо экономических или иных причин.

Для расчета ликвидационной стоимости, как правило, применяются следующие методы:

- метод определения ликвидационной стоимости, разработанный В.В. Галасюком и В.В. Галасюком;
- экспертный метод определения скидки на вынужденный характер продажи;
- метод, разработанный Ю.В. Козырем;
- метод, разработанный В.Ю. Рословым.

2.5.1. Метод определения ликвидационной стоимости, разработанный В.В. Галасюком и В.В. Галасюком

2.5.1.1. Определение разумно долгого периода экспозиции объекта оценки

Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков и т.д.

2.5.1.2. Установление фиксированного периода экспозиции объекта оценки

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта, который условно может быть приравнен к нулю.

2.5.1.3. Вычисление периода дисконтирования

Период дисконтирования определяется с учетом ранее полученных результатов по формуле:

$$t_d = t_r - t_f \quad (33)$$

где t_d период дисконтирования;
 t_r разумно долгий период экспозиции;
 t_f фиксированный период экспозиции.

2.5.1.4. Определение годовой ставки дисконтирования

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

В других случаях годовая ставка дисконтирования, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

При этом в качестве годовой ставки дисконтирования, используемой при расчете ликвидационной стоимости, должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования.

2.5.1.5. Определение количества периодов начисления процентов

Как правило, количество периодов начисления процентов в течение года для унификации расчетов принимается равным 12.

2.5.1.6. Определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки целесообразно рассматривать реализацию объекта как процесс.

Можно допустить, что существует определенный экономический механизм, обеспечивающий сокращение периода экспозиции объекта при понижении его цены.. Понимание функционирования этого механизма позволит обнаружить влияние фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта.

Представляется целесообразным условно выделить несколько этапов функционирования вышеупомянутого экономического механизма:

1. продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта;
2. под воздействием снижения цены реализуемого объекта, при прочих равных условиях, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект;
3. повышение величины спроса на реализуемый объект, при прочих равных условиях, как правило, увеличивает вероятность его скорейшей реализации, то есть сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи таких экономических параметров, как цена, спрос, период экспозиции, можно оценивать при помощи коэффициентов эластичности, которые демонстрируют «чувствительность» одних экономических параметров к изменениям других экономических параметров.

Тесноту взаимосвязи цены объекта и спроса на него отражает коэффициент эластичности спроса по цене, показывающий, на сколько процентов меняется величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на 1%.

Для вычисления значения коэффициента эластичности спроса по цене используется следующая формула:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \div \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1} \quad (34)$$

где E_D – коэффициент изменения спроса по цене;
 Q_1 – исходная величина спроса на объект;
 Q_2 – итоговая величина спроса на объект;
 P_1 – исходная цена объекта;
 P_2 – итоговая цена объекта.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до ∞ .

Чем больше значение коэффициента эластичности спроса по цене, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости объекта отличается от его рыночной стоимости.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта, используется следующая таблица.

Таблица 8. Определение коэффициента K_s

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_s
1	2	3	4
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный, $E_D = \infty$	1
	Средняя	Сильно-эластичный, $E_D > 1$	1
	Значительная	Средне-эластичный, $E_D > 1$	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный, $E_D > 1$	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью, $E_D = 1$	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный, $0 > E_D < 1$	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный, $0 > E_D < 1$	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный, $0 > E_D < 1$	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный, $E_D = 0$	*

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта, определяется по следующей формуле:

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Маркуса Я.И. и Петрищева А.А. невозможно определение коэффициента K_s , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

$$K_{\text{э}} = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}} \quad (35)$$

2.5.1.7. Определение коэффициента соотношения рыночной и ликвидационной стоимостей объекта

Коэффициент соотношения рыночной и ликвидационной стоимостей объекта определяется по формуле:

$$K_{\text{л}} = \frac{K_{\text{э}}}{\left(1 + \frac{I}{t}\right)^{t_d \times m}} \quad (36)$$

- где t_d – период дисконтирования;
 m – количество периодов начисления процентов в течение года;
 I – годовая ставка дисконтирования, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);
 $K_{\text{э}}$ – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Также существуют специальные таблицы для определения коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимостей объекта $K_{\text{л}}$.

2.5.1.8. Расчет ликвидационной стоимости объекта

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

$$C_{\text{л}} = C_{\text{р}} \times K_{\text{л}} \quad (37)$$

- где $C_{\text{л}}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции, который короче разумно долгого периода экспозиции;
 $C_{\text{р}}$ – рыночная стоимость объекта оценки;
 $K_{\text{л}}$ – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимостей объекта оценки.

2.5.2. Экспертный метод определения скидки на вынужденный характер продажи

Обращение к экспертному методу обусловлено фактом ограниченности необходимой информации. Как правило, скидка на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 20% до 50%. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от конкретных условий ликвидации.

В любом случае расчет данного коэффициента предполагает обоснование и выделение факторов, определяющих снижение рыночной стоимости каждого конкретного вида имущества.

Так, возможно использование в качестве отправной точки предложенной в таблице 8. Для этого необходимо провести ранжирование всех факторов по значимости в рамках каждого конкретного объекта с приданием определенного диапазона, в котором может варьироваться величина скидки. При этом надо иметь в виду, что суммарная величина значений верхних диапазонов всех факторов не должна превышать 100%.

Например, при оценке объекта недвижимости возможно осуществить следующее ранжирование факторов (естественно, при использовании предложенной схемы на

практике необходимо тщательно учитывать специфику конкретной ситуации, что может привести к иному варианту ранжирования) по 10-балльной схеме:

Таблица 9. Анализ факторов, обуславливающих отличие ликвидационной стоимости от рыночной

Фактор воздействия	Степень влияния на конечный результат	Оценка (по 10-балльной шкале)	Диапазон скидки на вынужденность продажи
1	2	3	4
Срок экспозиции	Высокая	8	$8/47 \times 100\% = 0-17,0\%$
Инвестиционная привлекательность	Высокая	8	$8/47 \times 100\% = 0-17,0\%$
Факторы «выделения»	Средняя	5	$5/47 \times 100\% = 0-10,7\%$
Рыночная стоимость	Средняя	5	$5/47 \times 100\% = 0-10,7\%$
Конъюнктура рынка	Высокая	7	$7/47 \times 100\% = 0-15,0\%$
Маркетинг	Средняя	5	$5/47 \times 100\% = 0-10,6\%$
Субъективные факторы	Очень высокая	9	$9/47 \times 100\% = 0-19,0\%$
Суммарная величина		47	0-100%

После определения диапазонов скидки на вынужденность продажи в разрезе факторов производится тщательный анализ ситуации и выбор конкретного значения скидки для каждого фактора, после чего полученные значения суммируются.

Аналогичные расчеты производятся для всех видов имущества, принадлежащих ликвидируемому предприятию.

Своевременный расчет ликвидационной стоимости позволяет избежать выдачи кредитов необоснованно завышенной величины и ускорить процесс реализации объектов залога.

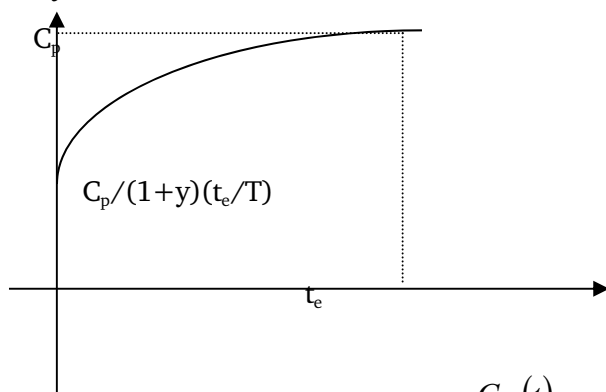
2.5.3. Метод, разработанный Ю.В. Козырем

При определении реальной ликвидационной стоимости сначала аналитически оценивается ее верхняя граница (т.е. ликвидационная стоимость без учета скидки, обусловленной вынужденной продажей), после чего экспертным путем делается скидка на фактор вынужденной продажи.

Рассмотрим возможные подходы к оценке влияния фактора ограничения времени продажи.

Модель 1 представлена на рисунке 1. В данной модели предполагается, что $t_e > t$.

Рисунок 1. Модель 1

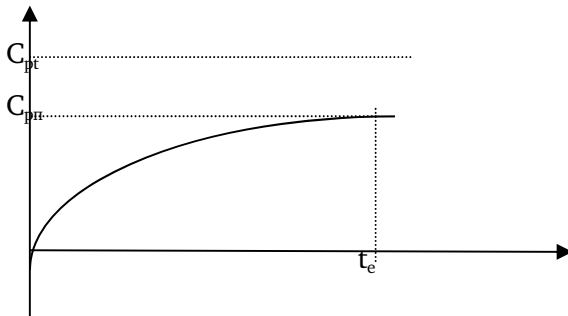


$$C_{л1}(t) = \frac{C_{pn}}{(1+y)^{\frac{(t_e-t)}{T}}}, \quad (38)$$

где: $C_{л1}(t)$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, рассчитанная по модели 1;
 C_p – рыночная стоимость объекта оценки;
 y – среднерыночная доходность вложений в подобные объекты;
 t_e – время экспозиции объекта (т.е. среднее время, в течение которого происходит реализация аналогичных по параметрам объектов);
 t – заданное (установленное, нормативное) время продажи объекта;
 T – период времени, к которому привязана ставка доходности.

Модель 2 представлена на рисунке 2.

Рисунок 2. Модель 2



$$C_{л2}(t) = C_{pn} \times \frac{\left(1 - e\left(\frac{-ayt}{T}\right)\right)}{\left(1 - e\left(\frac{-ayt_e}{T}\right)\right)}, \quad (39)$$

где C_{pn} – (практически наблюдаемая) рыночная стоимость объекта,
 a – эмпирически определенный коэффициент пропорциональности;
остальные компоненты соответствуют обозначениям компонент в модели 1.
 $C_{пт}$ – теоретическая рыночная стоимость: $C_{пт}(t = \infty) = C_{пн}$

Судя по характеру зависимости $C_{л2}(t)$, ее можно выразить следующим образом:

$$C_{л2}(t) = C_{пт} \times \left(1 - e\left(\frac{-ayt}{T}\right)\right), \quad (40)$$

Однако нам неизвестно теоретическое значение $C_{пт}$. Его можно найти, учитывая, что при $t = t_e$, практически наблюдаемое $C_{пн}$ и теоретическое $C_{пт}$ значения совпадают:

$$C_{л}(t = t_e) = C_{пт} \times \left(1 - e\left(\frac{-ayt_e}{T}\right)\right) = C_{пн} \quad (41)$$

Из предыдущей формулы находим значение $C_{пт}$:

$$C_{пт} = \frac{C_{пн}}{\left(1 - e\left(\frac{-ayt_e}{T}\right)\right)} \quad (42)$$

Таким образом, получаем:

$$C_{л2}(t) = C_{pn} \frac{\left(1 - e\left(\frac{-ayt}{T}\right)\right)}{\left(1 - e\left(\frac{-ayt_e}{T}\right)\right)}, \quad (43)$$

Легко заметить, что значения ликвидационной стоимости, оцененные по этим моделям, совпадают лишь при $t = t_e$ (при этом $C_{л1} = C_{л2} = C_{pn}$); при остальных значениях $t < t_e$ модель 1 всегда будет давать более высокие оценки ликвидационной стоимости по сравнению с моделью (2). Основное концептуальное различие в этих моделях обусловлено исходной посылкой, заложенной в каждой из них: считать ли при $t = 0$ значение ликвидационной стоимости равной нулю или не считать? Если не считать, то можно применять первую модель, если считать – вторую¹.

Приведенные выше модели позволяют получить неплохие аппроксимации на интервалах t , незначительно меньших времени экспозиции t_e . На более коротких временных интервалах эти модели дают завышенные оценки ликвидационной стоимости, поскольку на этих интервалах зависимость является не логарифмической (с отрицательной второй производной), а параболической (с положительной второй производной). Поэтому на таких интервалах следует использовать более сложные модели аппроксимации (например, кривую Гомпертца: $y_t = \gamma e(-\alpha e - \beta t)$, $\alpha > 1$, $0 < \beta < 1$, $\gamma > 0$), либо применять кусочную аппроксимацию с двумя или более моделями на разных участках аппроксимации.

2.5.4. Метод, разработанный В.Ю. Рословым

Методика В. Ю. Рослова, которая в большей степени учитывает влияние фактора времени на стоимость объекта оценки, являющегося объектом залога, в условиях ускоренной реализации.

Методика расчета ликвидационной стоимости В. Ю. Рослова основана на представлениях об эластичности спроса, с помощью которой можно получить формулы, удобные для применения на практике.

Коэффициент эластичности спроса по цене показывает, на сколько процентов изменится величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на один процент.

Для вычисления значения коэффициента эластичности спроса по цене можно использовать следующую формулу:

$$E_d = \frac{\Delta Q}{Q} \div \frac{\Delta P}{P} = \frac{P}{Q} \frac{\Delta Q}{\Delta P} = \frac{P}{Q} \frac{dQ}{dP} \quad (44)$$

где E_d – коэффициент эластичности спроса по цене;
 Q – величина спроса на объект;
 P – цена объекта.

¹ Кроме того, если при $t = 0$ не считать $P_l = 0$, то возможна еще третья модель, являющаяся своего рода компромиссом между первой и второй моделями

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до ∞ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный – $|Ed| = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- неэластичный – $0 < |Ed| < 1$, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- с единичной эластичностью – $|Ed| = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- эластичный – $|Ed| > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- абсолютно эластичный – $|Ed| = \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

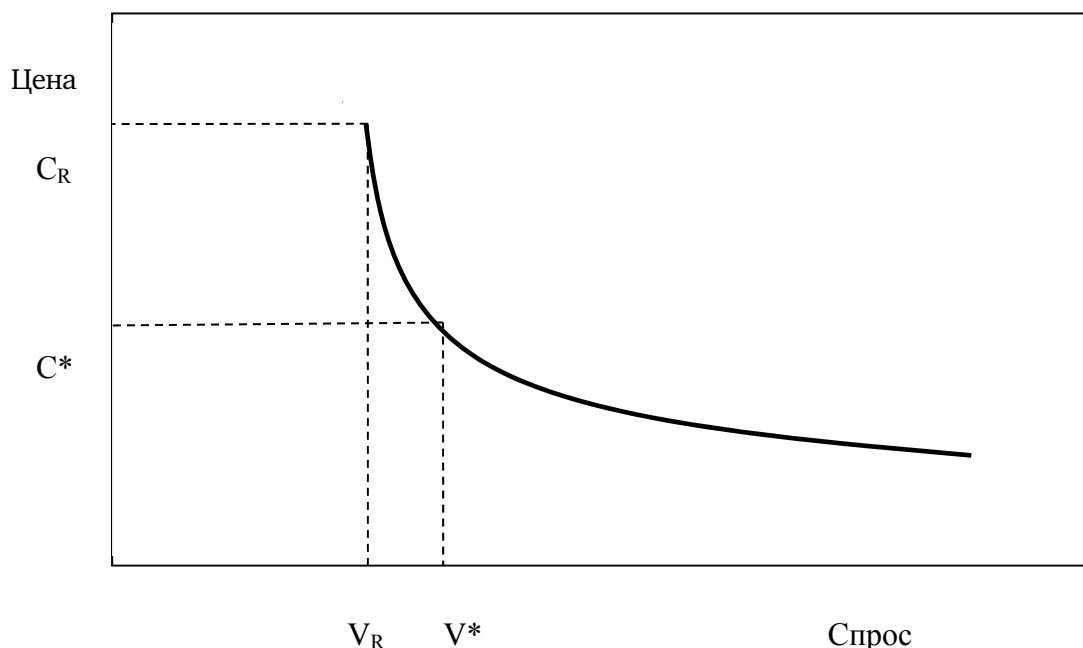
Следует отметить, что абсолютно эластичный и абсолютно неэластичный спрос практически невозможно встретить в реальных экономических условиях.

Условно период времени, необходимый для продажи объекта на открытом рынке, можно разбить на две составляющие: первая – маркетинговое время, вторая – время экспозиции объекта на рынке после проведения адекватного маркетинга продавцом и покупателем. В течение маркетингового времени производится анализ спроса и предложения на идентичные объекты, определяется уровень рыночных цен, их динамика, вырабатывается решение относительно цены предложения и продажи, проводится рекламная компания. Так как реализацией объектов занимаются специализированные организации, а в рамках исполнительного производства – уполномоченные компании, имеющие опыт продажи подобных объектов, то маркетинговое время, как правило, ниже срока «ликвидационной» реализации. Поэтому основным резервом для снижения времени реализации объекта на рынке является вторая составляющая - время экспозиции объекта на рынке после проведения адекватного маркетинга, соответствующее рыночной стоимости.

Потенциальных покупателей, действующих на рынке, можно условно разбить на две группы. Первую группу составляют непосредственные пользователи объектов, которые покупают их для своих производственных нужд. Вторую группу составляют покупатели-посредники, цель которых – извлечение прибыли от покупки и последующей перепродажи объекта.

Обозначим C^* некоторое пороговое значение стоимости, при которой операция покупки объекта по стоимости и последующая перепродажа по рыночной стоимости CR позволяет получать прибыль, равную прибыли продавцов, действующих на данном сегменте рынка. Тогда можно предположить, что зависимость цены от спроса будет иметь вид, изображенный на нижеследующем рисунке.

Рисунок 3. Зависимость цены от спроса



При $C^* < C < C_R$ спрос определяется потребителями товара, при $C < C^*$ наблюдается резкий рост спроса за счет притока на рынок покупателей-перекупщиков.

При снижении цены в диапазоне от C_R до C^* спрос на объект неэластичный и растет незначительно, так как основной контингент покупателей составляют пользователи объекта. При снижении стоимости ниже C^* спрос на объект возрастает, так как доходность от операции покупки объекта и последующей перепродажи по рыночной стоимости превышает доходность прямых продаж на рынке, что дополнительно привлекает на рынок продавцов-перекупщиков. При этом их количество резко возрастает с увеличением прибыльности этой операции.

Проанализируем мотивацию потенциального покупателя с целью приобретения объекта для перепродажи. Покупка объекта по рыночной стоимости C_R для такого покупателя не привлекательна, так как в случае наиболее неблагоприятного варианта объект может быть реализован по рыночной стоимости лишь в конце периода времени tR , равного времени рыночной экспозиции объекта. На этот период покупатель фактически замораживает собственные денежные средства, в то время как они могли бы быть вложены в некоторые инвестиционные инструменты, приносящие доход в размере $i\%$ годовых. Поэтому покупатель вправе требовать скидку к величине рыночной стоимости в размере дисконтного множителя, т. е.

$$C_L = C_R \times \left(\frac{1}{1+i} \right)^{\frac{tR}{12}} \quad (45)$$

где C_L — ликвидационная стоимость объекта оценки;
 C_R — рыночная стоимость объекта оценки;
 i — ставка дисконтирования;
 tR — период дисконтирования, измеряемый в месяцах.

Как было отмечено выше, стоимость объекта оценки также зависит от периода его экспозиции на рынке. Согласно методике В. Ю. Рослова, зависимость стоимости

объекта оценки от времени экспозиции объекта на рынке можно описать следующей формулой:

$$C_L = C_R \times \frac{1}{2 - \frac{t_L}{t_R}} \quad (46)$$

где C_L – ликвидационная стоимость объекта оценки;
 C_R – рыночная стоимость объекта оценки;
 t_L – период экспозиции, соответствующий ликвидационной стоимости, измеряемый в месяцах;
 t_R – период экспозиции, соответствующий рыночной стоимости, измеряемый в месяцах.

Тогда формула расчета ликвидационной стоимости C_L примет вид:

$$C = C_R \left(\frac{1}{1 + i/m} \right)^{\frac{t_R m}{12}} \times \frac{1}{(1 + k_T)} \times \frac{1}{(2 - t_L / t_R)} \quad (47)$$

3. Описание социально-экономической ситуации региона и анализ рынка, относящегося к объекту оценки

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

3.1.1. Макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП замедлилось до 0,4% год к год (г/г) (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7% г/г в III квартале 2015 г., благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. ВВП сократился на 0,7% г/г.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7% г/г, в том числе за октябрь — на 0,5% г/г.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2% г/г против снижения на 0,8% в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. — вырос на 0,3% г/г. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8% год к году), за десять месяцев — рост на 2,2% г/г. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8% г/г). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9% г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1% в октябре и на 0,7% в январе-октябре г/г.

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику — в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд руб. (+2,4% г/г), в январе-октябре 2016 г. — 4 675,5 млрд руб. (+2,9% г/г).

Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3% г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0% г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6% кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3% г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 г. В результате падение в 2015 г. сократилось до -4,8% г/г, а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8% г/г. В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 г. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6% м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности — -3,9% м/м), введено 6,1 млн м² общей площади. С начала года снижение составило 6,4% г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6% г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4% с 0,2% в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться — до 6,1% с 6,4% в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8% г/г до 201,6 млрд долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 г.

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Таблица 10. Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г.)

Наименование	2015 г.		2016 г.		
	октябрь	январь-октябрь	сентябрь	октябрь	январь-октябрь
1	2	3	4	5	6
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4	4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8	-4,5	-1,5	-5,9	-5,3
Реальная заработная плата	-10	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33 357	33 107	35 843	36 200 ⁶⁾	35 770 ⁶⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,53		5,2	5,4	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,7
Экспорт товаров, млрд долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾	226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾	154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7	40,5

* Сустраниением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь, октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Предварительные данные.

5) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Источник: <http://www.economy.gov.ru>

3.1.2. Социально-экономическое развитие Московской области

Таблица 11. Основные показатели социально-экономического развития Московской области за январь-октябрь 2016 г.

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
1	2	3
Индекс промышленного производства		
октябрь 2016 г. в % к сентябрю 2016 г.	99,8	×
январь-октябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г.	114,3	×
Оборот организаций, млн руб.	6 830 257,1	112,4 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн руб.:		
добыча полезных ископаемых	7 697,7	99,5 ³
обрабатывающие производства	1 664 744,6	112,4 ³
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	222 734,1	109,3 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. т		

³ темп роста в фактических ценах

1	2	3
скот и птица в живой массе	239,2	111,1
молоко	522,7	98,9
яйца, млн шт.	158,7	91,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
октябрь 2016 г. в % к сентябрю 2016 г.	100,3	×
октябрь 2016 г. в % к октябрю 2015 г.	107,4	×
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн тонно-километров	4 985,7	91,4
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн пассажиро-километров	5 665,1	104,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2016 г., руб.	43 658,5	109,5
сентябрь 2016 г. в % к августу 2016 г.	105,4	×
за январь-сентябрь 2016 г., руб.	42 262,7	106,9

Жилищное строительство. В январе-октябре 2016 г. на территории области за счет всех источников финансирования введено 83 965 новых квартир общей площадью 5 987,8 тыс. м², что на 11,5% больше, чем в январе-октябре 2015 г. В сельской местности введено 1 844,5 тыс. м² жилья, что составило 30,8%.

Строительство жилых домов характеризуется следующими данными:

Таблица 12. Строительство жилых домов в Московской области за январь-октябрь 2016 г.

Наименование	Введено за январь-октябрь 2016 г., тыс. м ²	Темп роста к январю-октябрю 2015 г., %
1	2	3
Введено жилых домов — всего, в том числе по формам собственности:	5 987,8	111,5
Государственная, в том числе:	11,3	-
- Федеральная	11,3	-
- Субъекта Федерации	-	-
- Муниципальная	2,7	6,2
Общественных и религиозных организаций (объединений)	-	-
Частная	2 804,1	61,0
Индивидуальное жилищное строительство	2 178,4	83,9
Смешанная российская и иностранная	20,4	52,6
Совместная российская и иностранная	153,2	63,5

За январь-октябрь 2016 г. населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2 178,4 тыс. м² жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 36,4%.

Стоимость строительства. Средняя фактическая стоимость строительства 1 м² жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в октябре 2016 г., составила для застройщиков 60 026 руб. (в октябре 2015 г. — 42 647 руб.).

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие за январь-октябрь 2016 г. зданий 98,1% составляют здания жилого назначения.

За январь-октябрь 2016 г. введено по стандарту экономического класса общей площадью 264,7 тыс. м², что составило 4,4% в общем вводе жилья, включая построенное населением, и 6,9% в общем вводе жилья, построенного застройщиками, юридическими лицами. Средняя фактическая стоимость строительства 1 м² общей площади составила 47 896 руб.

Строительная деятельность. В январе-октябре 2016 г. собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 249,1 млрд руб., что на 0,2% ниже уровня января-октября 2015 г. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 89,4 млрд руб., что на 14% ниже уровня января-октября 2015 г.

Оборот розничной торговли в октябре 2016 г. составил 162,5 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2016 г. — 1 554 млрд руб. и 101,3%.

В январе-октябре 2016 г. оборот розничной торговли на 98,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,9%.

Финансовые вложения организаций — одна из составляющих инвестиционной деятельности. На конец сентября 2016 г. накоплено финансовых вложений на сумму 1 080 876,8 млн руб., из них на долгосрочные вложения приходилось 805 307 млн руб. (74,5%), на краткосрочные — 275 569,8 млн руб. (25,5%).

Индекс промышленного производства в январе-октябре 2016 г. по сравнению с январем-октябрем 2015 г. составил 114%.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в октябре 2016 г. составил 100,3%.

В сентябре 2016 г. по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 298 193,5 млн руб., денежные расходы населения — 261 588,5 млн руб. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 36 605 млн руб.

Примечание: при написании данного раздела использовалась информация с сайтов: <http://ru.wikipedia.org>, <http://msko.gks.ru/>.

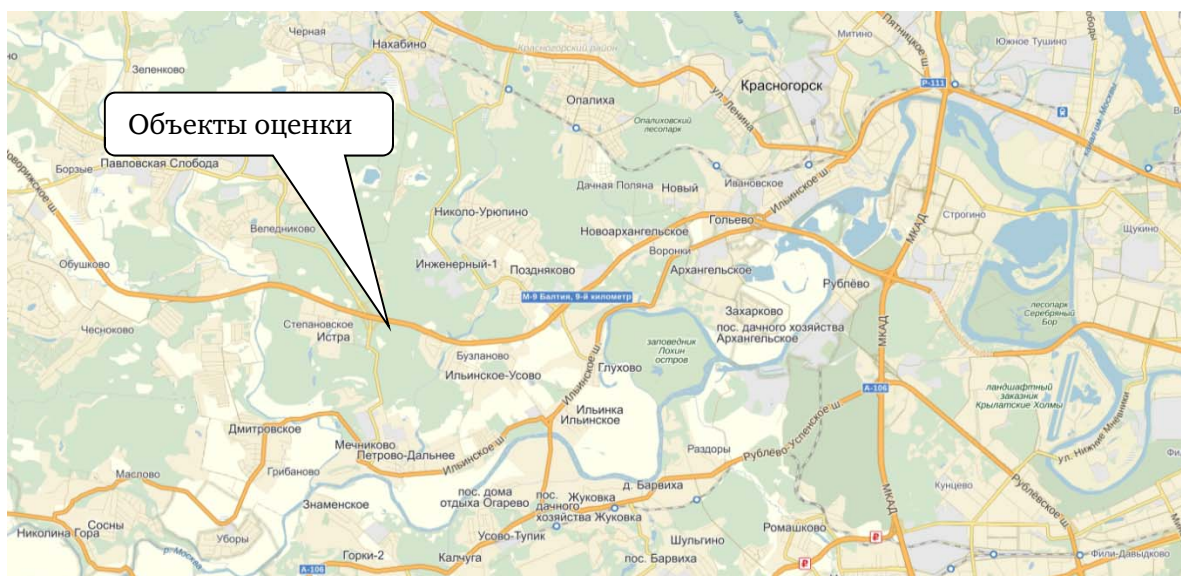
3.1.3. Социально-экономическая ситуация района объекта оценки

3.1.3.1. Местоположение объекта оценки

Объекты оценки расположены в Красногорском районе Московской области вблизи д. Бузланово.

Местоположение объектов показано на следующем рисунке.

Рисунок 4. Расположение объектов оценки



Экономические факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости, представлены в следующей таблице.

Таблица 13. Характеристики окружения объектов оценки

Характеристика	Состояние
1	2
Стадия развития	насыщение, эксплуатация построенных объектов
Смежные зоны	коммерческая и жилая недвижимость
Тип застройки окружения	здания жилого и административно-торгового назначения
Полнота застройки территории	до 40%
Качество и состояние застройки	капитальные, малоэтажные, хорошего состояния
Благоустройство территории	свободная территория заасфальтирована и частично озеленена
Транспортная доступность	Новорижское ш. (~14 км от МКАД), ~1 км. от д. Бузланово

Вывод: объекты оценки расположены в Красногорском районе Московской области вблизи д. Бузланово с развивающейся инфраструктурой, жилой и коммерческой застройкой в 14 км от МКАД по Новорижскому ш.

3.1.3.2. Географическое положение

Подмосковье — это 47 тыс. км² территории, расположенной в бассейне рек Волга, Ока, Клязьма, Москва.

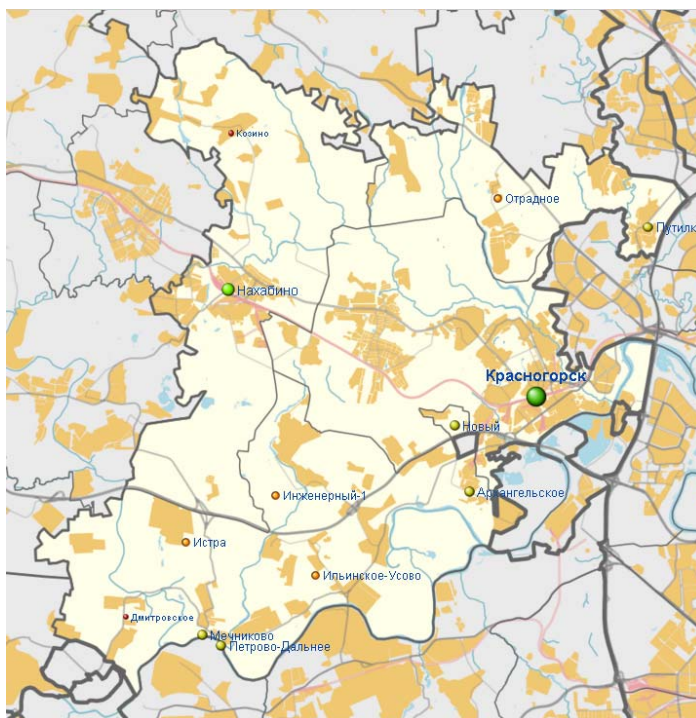
«Москва-Волга», судоходные реки Москва и Ока. Эффективность автоперевозок перспективна благодаря трем кольцевым автодорогам — непосредственно вокруг Москвы и в радиусе 50 и 80 км от столицы. С этим связано перспективное развитие таможенных терминалов. Московская область богата памятниками архитектуры, истории и культуры общероссийского и мирового значения. Они связаны с именами многих знаменитых русских художников, композиторов, поэтов, писателей, актеров, полководцев, общественных и политических деятелей.

Общая информация о Красногорском районе Московской области

Красногорск — город в России, административный центр Красногорского района Московской области. Вместе с деревнями Гольёво и Ивановское составляет муниципальное образование Городское поселение Красногорск. Население — 132 036 человек.

Город расположен на реке Москве и её притоке реке Баньке, в 22 км от центра Москвы (в 2 км от МКАД), непосредственно примыкая к Москве с северо-запада.

Рисунок 6. Карта г. Красногорска



На окраине городского поселения Красногорск, возле деревни Мякинино в Мякининской пойме, вблизи МКАД, находятся Дом Правительства Московской области и здание Московского областного суда. Там же расположена первая в Подмосковье станция Московского метрополитена — «Мякинино».

Город Красногорск располагается в центральной части Московской области, вплотную примыкая с северо-запада к столице России (районам Митино и Строгино), на левом берегу реки Москвы. Площадь города составляет 2 565 га, городского поселения — 6 635 га.

Большая часть населения Красногорска занято на предприятиях Москвы. Основное предприятие города — ОАО «Красногорский завод им. С. А. Зверева» (ОАО КМЗ). Предприятие специализируется на производстве оптических и оптико-электронных

приборов военного и гражданского назначения, в годы существования СССР было широко известно своей фотоаппаратурой, выпускавшейся под маркой «Зенит»). Завод является градообразующим предприятием, значительная часть инфраструктуры города была построена силами данного предприятия.

Промышленность строительных материалов в городе представлена производством гипсовых изделий и строительных смесей (завод немецкой компании Knauf), асфальтобетонных смесей, в том числе цветного асфальта (завод «КАБЗ»). Также ведётся выпуск упаковочного оборудования (завод «Бестром»); автоспецтехники, самосвалов и технологического оборудования для предприятий цементной, химической и металлургической промышленности (завод «Бецема»). Работают кондитерская фабрика «Конфаэль», хлебозавод, кондитерское предприятие ОАО «Хлебпром», завод лекарственных трав «Красногорсклексредства» (в Опалихе). Развивается полиграфическое производство (действуют издательско-полиграфический комплекс «Экстра-М», газетно-журнальный комплекс «Первый полиграфический комбинат», типография).

Важным сектором экономики города является розничная торговля. В Красногорске работают такие крупные торговые сети как «Перекрёсток», «Дикси», «Пятёрочка», «Копейка», «Евросеть», «Связной» и др. На территории Красногорского района, примыкающей к МКАД, работают многочисленные гипермаркеты, а также торгово-выставочный комплекс «Крокус-Сити».

На территории города расположены железнодорожная станция Павшино, платформы Красногорская и Опалиха Рижского направления Московской железной дороги. Пассажирские перевозки обеспечиваются регулярно курсирующими электропоездами. Имеется прямое беспересадочное сообщение на Курское направление.

Примечание: при написании данного раздела использовалась информация с сайта: www.ru.wikipedia.org, <http://mpru.mosreg.ru/>.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты оценки представляют собой отдельно стоящее незавершенное строительством здание нежилого назначения, очистные сооружения, наружные сети Ливневой канализации, блочную модульную котельную, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) и 7 земельных участков, относимых к ним, расположенные по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово.

Функциональное назначение объектов — нежилое. Фактическое — объекты незавершенного строительства.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки

Обзор рынка торговой недвижимости Московской области

Тенденции рынка

На Подмосковном рынке коммерческой недвижимости с начала текущего года, по оперативным данным, введено в эксплуатацию 2,7 млн м² площадей.

Главные события на рынке коммерческой недвижимости Московской области происходят в сегменте объектов логистического назначения. На него пришлось 39% возведенных «квадратов» (1,07 млн м²).

На второе место по объему введенных площадей вышли объекты производственного назначения с совокупным объемом 467,1 тыс. м².

На рынке торговой недвижимости за этот период появилось 334,7 тыс. м² новых площадей.

«Строительство коммерческой недвижимости является драйвером развития региональной экономики. Прирост объемов строительства коммерческой недвижимости влечет за собой закономерное развитие других отраслей экономики: ритейла, промышленности, социальной и других сфер», — комментирует глава областного Минстроя Сергей Пахомов.

Интерес девелоперов к строительству мест приложения труда, по словам министра, повышается, а инвестиции в развитие строительной отрасли дают тысячи рабочих мест и серьезные налоговые поступления в местные бюджеты.

Что касается нового строительства, бизнес-сообщество Подмосковья с начала года получило разрешений на строительство порядка 3,02 млн м² коммерческой недвижимости. Это 795,05 тыс. м² новых складских объектов, 645,5 тыс. м² объектов производственного назначения, 604,3 тыс. м² торговых площадей и 111,9 тыс. м² офисных площадей.

Спрос и предложение

Несмотря на высокую обеспеченность торговыми площадями городов «ближнего пояса» Подмосковья, новые торговые объекты в них продолжают открываться. К таким городам относятся, например, Одинцово и Мытищи. Однако следует иметь в виду, что емкость рынка торговой недвижимости в них для реализации крупных объектов практически исчерпана на ближайшую перспективу.

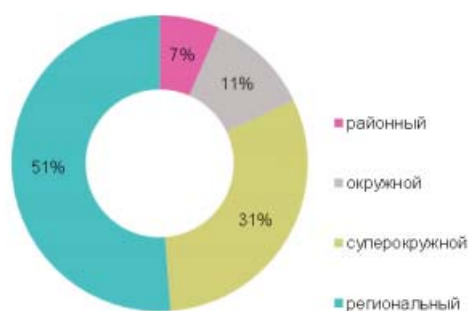
Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится суммарно на города, удаленные от столицы не более чем на 30 км, к которым относятся, в том числе, Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы и другие. На города, расположенные на расстоянии 30-60 км от Москвы, приходится 12% общего количества арендопригодных площадей в Московской области, и около 18% от общего GLA приходится на города, удаленные на 60-90 км. Менее всего качественных торговых

площадей приходится на города Московской области, расположенные далее 90 км от Москвы.

С начала 2016 г. в Московской области было открыто 5 новых качественных торговых объектов, среди которых ТЦ «Новый» в городе Реутове (8 000 м² GLA), ТЦ «Карусель» на Новорижском ш. (19 000 м² GLA) и ТЦ «Катюшки» в городе Лобня (7 000 м² GLA), ТРК «Новомосковский» в п. Московский (60 000 м²), Fashion House Outlet Centre Moscow на Ленинградском ш. (4 500 м²). Все вышеперечисленные торговые объекты располагаются в радиусе 30 км от Москвы.

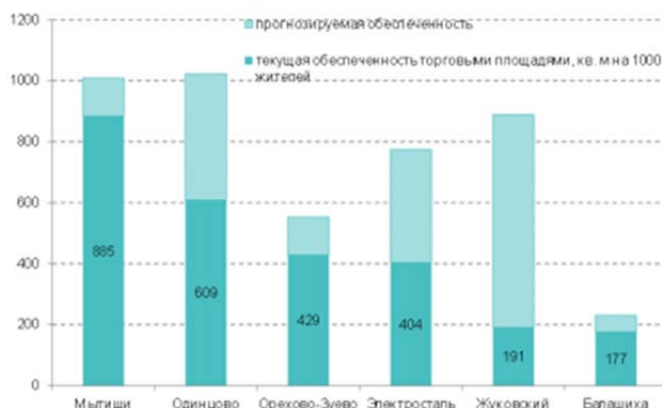
До конца 2016 г. заявлены к открытию торговые центры в таких городах, как Жуковский, Одинцово, Ногинск, Пушкино. При этом Одинцово относится к городам с высокой обеспеченностью торговыми площадями (609 м² на 1 000 жителей), а Ногинск, напротив, характеризуется сравнительно низкой обеспеченностью торговыми площадями (79 м² на 1 000 жителей).

Рисунок 7. Распределение объема площадей в планируемых к сдаче в 2016 г. торговых центрах по зонам охвата, % от общего объема м² GLA



В целом, обеспеченность торговыми площадями в разных городах Московской области может отличаться в несколько раз. Основным драйвером роста для развития торговых площадей является активное жилищное строительство, а также развитие транспортной инфраструктуры. К наиболее обеспеченным торговыми площадями городам Подмосковья по-прежнему относятся Мытищи (885 м² на 1 тыс. человек), Реутов (857 м² на 1 человек), Одинцово (609 м² на 1 тыс. человек), Красногорск (527 м² на 1 тыс. человек). Наименее обеспеченными торговыми площадями городами являются Раменское (56 м² на 1 тыс. человек), Фрязино (65 м² на 1 тыс. человек), Ногинск (79 м² на 1 тыс. человек). В 2016-2017 гг. прогнозируется существенное увеличение обеспеченности в таких городах Подмосковья, как Одинцово, Электросталь, Жуковский.

Рисунок 8. Города Подмосквья, в которых прогнозируется увеличение обеспеченности торговыми площадями 2016-2017 гг. м² GLA на 1 000 жителей



Коммерческие условия

Рисунок 9. Коммерческие условия на рынке качественных торговых площадей в Москве и Подмосквье

Профиль арендатора	Площадь, кв.м	Диапазоны средних ставок аренды, руб./кв.м/год
Торговая галерея		
Fashion-галерея	50–150	37 000–57 000
Fashion-галерея	160–300	32 000–39 000
Fashion-галерея	300–500	26 000–39 000
Fashion-галерея	500–1000	19 000–31 000
Кафе	до 200	20 000–31 000
Операторы фуд-корта	до 200	64 000–106 000
Парфюмерия и косметика	200–1000	41 000–61 000
Прочие операторы	до 50	64 000–99 000
Прочие операторы	50–150	45 000–76 000
Развлечения	до 100	12 000–22 000
Рестораны	от 200	13 000–16 000
Сервисные арендаторы	до 50	27 000–40 000
Сервисные арендаторы	50–150	24 000–36 000
Хобби гипермаркет	400–1000	11 000–17 000
Якорные арендаторы		
Кинотеатры	от 4000	3000–6000
Магазин спорттоваров	1000–5000	6000–14 000
Магазины бытовой техники и электроники	1000–3000	7000–9000
Магазины товаров для детей	1000–2500	13 000–21 000
Магазины товаров для дома	1000–12 000	1000–3000
Продуктовый гипермаркет	от 5000	5000–13 000
Якорные операторы fashion-галереи	более 1000	18 000–31 000
Якорные операторы fashion-галереи	более 2000	13 000–19 000

Источник: <http://rway.ru>

В IV квартале 2016 г. ожидается открытие новых проектов. Суммарная арендопригодная площадь новых торговых центров, при открытии всех

запланированных объектов, может достичь 800 тыс. м², что на 25% больше аналогичного показателя прошлого года.

Красногорск вплотную примыкает к г. Москве с северо-запада. В городе проживает более 120 000 человек. Хотя и большинство жителей Красногорска работают в Москве, в самом городе расположено несколько крупных промышленных предприятий. Со столицей Красногорск соединяют Волоколамское и Новорижское шоссе.

В связи с близостью к Москве торговые центры города Красногорска ориентированы на жителей не только области, но и столицы. В г. Красногорске, по сравнению с другими городами Московской области, достаточно большое количество высококлассных деловых центров. Столь бурному развитию коммерческого строительства, кроме всего прочего, способствует выход ветки Московского метрополитена за границы МКАД.

Следует отметить, что в районе Москвы, примыкающем к Красногорску, расположено большое количество торговых и деловых центров, адресно относящихся к Москве: ТРЦ «Ладья», ТЦ «Твой Дом», «Vegas Крокус Сити» и множество других.

Стоимость земельных участков в Московской области.

Рынок земли в Подмосковье сегодня стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных земельных участков для индивидуального строительства домов, так и предложения больших земельных массивов для инвестиционных проектов — строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры. Покупателями отдельных участков, как правило, являются частные лица, а земельные массивы наиболее интересны для инвестиционной деятельности и поэтому чаще всего приобретаются крупными организациями.

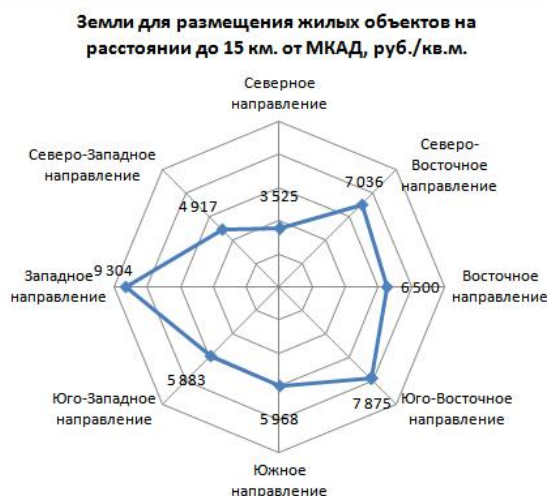
Исторически самыми дорогими являются земли на Рублево-Успенском, Новорижском шоссе, активен и постоянно повышается спрос на Киевское и Калужское направления. Поскольку цены на участки повышаются по мере их приближения к МКАД, многие дорогие земли находятся в 15-20-километровой зоне от Москвы.

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство представлены на рынке недвижимости особенно широко. На цену участков в Подмосковье, как и в любом другом районе, влияет целый ряд факторов:

- класс земли;
- удаленность от МКАД;
- транспортная развязка.

Если говорить о предпочтениях потенциальных покупателей в зависимости от удаленности от центра, то наиболее востребованными являются объекты, находящиеся в прилегающих к городу районах.

Рисунок 10. Стоимость земельных участков для жилищного строительства



Примечание. При написании данного раздела использовалась информация с сайтов: www.rway.ru, www.Irre.ru, www.zdanie.info, www.zem.ru, www.regionalrealty.ru, www.mosposelok.ru, www.retail.ru, www.irn.ru.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Число элементов, влияющих на спрос, предложения и цены объектов сравнения весьма велико, число их сочетаний – бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом:

- Качество прав:
 - Обременение объекта договорами аренды;
 - Сервитуты и общественные обременения;
 - Качество права на земельный участок в составе объекта.
- Условия финансирования:
 - Льготное кредитование продавцом покупателя;
 - Платеж эквивалентом денежных средств.
- Особые условия:
 - Наличие финансового давления на сделку;
 - Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой;
 - Обещание субсидий или льгот на развитие.
- Условия рынка:
 - Изменение цен во времени;
 - Отличие цены предложения от цены сделки.

- Местоположение:
 - Престижность района;
 - Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения;
 - Доступность объекта (транспортная и пешеходная);

Качество окружения (рекреация и экология).

- Физические характеристики:
 - Характеристики земельного участка;
 - Размеры и материалы строений;
 - Износ и потребность в ремонте строений;
 - Состояние окружающей застройки.
- Сервис и дополнительные элементы:
 - Обеспеченность связью и коммунальными услугами;
 - Наличие парковки и (или) гаража;
 - Состояние системы безопасности;
 - Наличие оборудования для бизнеса.

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее:

- Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.
 - Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.
 - Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.
 - Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при

сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

- При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:
 - Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
 - Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.
- Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.
 - Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.
 - Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения

налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

- Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.
- Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.
 - Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.
 - Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.
- К факторам местоположения относятся:
 - Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок методами сравнительного анализа на основе рыночных данных.
- Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.
 - К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).
 - Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.
 - В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.
 - Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды. Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о

рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен. Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

- Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.
 - Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировка определяется затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).
 - Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом за «эталон» принимается объект оценки. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).
 - Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.
 - Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки

(расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объекты оценки представляют собой отдельно стоящее незавершенное строительством здание нежилого назначения, очистные сооружения, наружные сети Ливневой канализации, блочную модульную котельную, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) и 7 земельных участков, относимых к ним, расположенные в 14 км от МКАД по Новорижскому ш. по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово. Функциональное назначение объектов — нежилое. Фактическое — объекты незавершенного строительства.

Расположение, функциональное назначение, окружение (как непосредственное, так и более далекое), и прочие факторы определяют интерес потенциальных покупателей к оцениваемым объектам.

Таким образом, учитывая изложенное, а также сложившуюся ситуацию на рынке объектов коммерческой недвижимости, можно сделать вывод о среднем уровне ликвидности оцениваемых объектов.

Проанализировав рынок предложений по продаже и аренде недвижимости, предназначенной под коммерческую деятельность, Оценщики сделали вывод:

- предложений на рынке продаж и аренды аналогичных объектов коммерческой недвижимости Московской области в виду специфики оцениваемых объектов и степени завершенности на дату проведения оценки не выявлено;
- ставки аренды торговых помещений, расположенных в торговых центрах в Московском регионе, составляют 1 000 – 106 000 руб./м² в год, в зависимости от профиля арендатора.

4. Описание объекта оценки

4.1. Юридическое описание объекта оценки

4.1.1. Общие сведения

Согласно договору на проведение оценки от 09 января 2017 г. №2-КУ, предложенные к оценке объекты представляют собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Оцениваемые объекты недвижимости состоят из:

- 7 земельных участков;
- улучшений – отдельно стоящего незавершенного строительством здания нежилого назначения, очистных сооружений, наружных сетей ливневой канализации, блочной модульной котельной, нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы).

4.1.2. Анализ прав на земельные участки

Статья 11.1. Земельного кодекса РФ определяет понятие земельного участка следующим образом:

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

4.1.2.1. Земельный участок 1 (кад. №50:11:0050210:136)

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382459, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, земельный участок (кад. №50:11:0050210:136), площадью 4 985,0 м², имеющий адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 октября 2014 г. №ЭЭ/ГП-28/10/14.

Категория — земли населенных пунктов; назначение — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 23 844 800,35 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого земельного участка по состоянию на дату проведения оценки существует обременение в виде ипотеки, в силу закона. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- земельный участок не имеет обременений.

4.1.2.2. Земельный участок 2 (кад. №50:11:0050210:137)

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382460, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, земельный участок (кад. №50:11:0050210:137), площадью 4 861,0 м², имеющий адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 октября 2014 г. №ЭЭ/ГП-28/10/14.

Категория — земли населенных пунктов; назначение — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 23 251 669,91 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого земельного участка по состоянию на дату проведения оценки существует обременение в виде ипотеки, в силу закона. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- земельный участок не имеет обременений.

4.1.2.3. Земельный участок 3 (кад. №50:11:0050210:139)

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382461, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, земельный участок (кад. №50:11:0050210:139), площадью 4 974,0 м², имеющий адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 октября 2014 г. №ЭЭ/ГП-28/10/14.

Категория — земли населенных пунктов; назначение — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 23 792 183,94 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого земельного участка по состоянию на дату проведения оценки существует обременение в виде ипотеки, в силу закона. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- земельный участок не имеет обременений.

4.1.2.4. Земельный участок 4 (кад. №50:11:0050210:140)

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382458, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, земельный участок (кад. №50:11:0050210:140), площадью 4 985,0 м², имеющий адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 октября 2014 г. №ЭЭ/ГП-28/10/14.

Категория — земли населенных пунктов; назначение — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 23 844 800,35 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого земельного участка по состоянию на дату проведения оценки существует обременение в виде ипотеки, в силу закона. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- земельный участок не имеет обременений.

4.1.2.5. Земельный участок 5 (кад. №50:11:0050210:141)

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382462, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, земельный участок (кад. №50:11:0050210:141), площадью 4 904,0 м², имеющий адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 октября 2014 г. №ЭЭ/ГП-28/10/14.

Категория — земли населенных пунктов; назначение — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 23 457 352,24 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого земельного участка по состоянию на дату проведения оценки существует обременение в виде ипотеки, в силу закона. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- земельный участок не имеет обременений.

4.1.2.6. Земельный участок 6 (кад. №50:11:0050210:168)

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382463, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, земельный участок (кад. №50:11:0050210:168), площадью 4 989,0 м², имеющий адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 октября 2014 г. №ЭЭ/ГП-28/10/14.

Категория — земли населенных пунктов; назначение — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 23 863 933,59 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого земельного участка по состоянию на дату проведения оценки существует обременение в виде ипотеки, в силу закона. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- земельный участок не имеет обременений.

4.1.2.7. Земельный участок 7 (кад. №50:11:0050210:297)

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 26 сентября 2014 г. серия 50-АИ №383541, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, земельный участок (кад. №50:11:0050210:297), площадью 4 543,0 м², имеющий адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05 сентября 2014 г. №ЭЭ/ГП-ЗУ/1.

Категория — земли населенных пунктов; назначение — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 21 730 577,33 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого земельного участка по состоянию на дату проведения оценки обременения отсутствуют, при этом, в соответствии с Решением Арбитражного суда Московской области (Дело №А41-53611/16 от 23 ноября 2016 г.) признано право залога на данный земельный участок. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- земельный участок не имеет обременений.

4.1.3. Анализ прав на улучшения

4.1.3.1. Объект незавершённого строительства

Согласно представленному свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382464, выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, объект незавершённого строительства, степень готовности 44%, расположенный по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, общей площадью 33 020 м², является собственностью ООО «НИ и ПИ «Генплан».

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 октября 2014 г. №ЭЭ/ГП-28/10/14.

Функциональное назначение объекта — нежилое. Фактическое (предполагаемое) — торговое.

Кадастровая стоимость оцениваемого объекта (кад. №50:11:0050210:599) по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 1 429 845 938,84 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого объекта по состоянию на дату проведения оценки существует обременение в виде ипотеки, в силу закона. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости объекта недвижимости производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый объект незавершённого строительства принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- объект незавершённого строительства не имеет обременений.

4.1.3.2. Нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа)

Согласно представленному свидетельству о государственной регистрации права от 05 октября 2015 г. регистрационный №50-50/011-50/011/011/2015-2408/1, выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, объект незавершённого строительства, степень готовности 82%, расположенный по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, общей площадью застройки 213,6 м², является собственностью ООО «НИ и ПИ «Генплан».

Основанием выдачи указанного свидетельства является следующий документ:

- Разрешение на строительство от 13 октября 2008 г. №RU50505000-113;
- Договор купли-продажи недвижимости от 05 сентября 2014 г. №ЭЭ/ГП-ЗУ/1.

Функциональное назначение объекта — нежилое. Фактическое (предполагаемое) — административное.

Кадастровая стоимость оцениваемого объекта (кад. №50:11:0050210:604) по данным сайта: www.rosreestr.ru составляет 2 247 715,55 руб.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

В соответствии с указанным свидетельством, в отношении рассматриваемого объекта по состоянию на дату проведения оценки обременения не зарегистрированы, при этом, в соответствии с Решением Арбитражного суда Московской области (Дело №А41-53611/16 от 23 ноября 2016 г.) признано право залога на данный объект недвижимости. Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости объекта недвижимости производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемый объект принадлежит ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) не имеет обременений.

4.1.3.3. Очистные сооружения, наружные сети Ливневой канализации, блочная модульная котельная

Очистные сооружения (Очистные сооружения «ЭкоВодБио-Б-200» и Очистные сооружения «ЭкоВодБио-П-30»), наружные сети Ливневой канализации (Наружные сети канализации НК2), блочная модульная котельная, являются собственностью ООО «НИ и ПИ «Генплан».

Правоустанавливающие документы на данные объекты оценки не оформлены (строительство данных объектов осуществлялось на основании договора подряда №1/15-ГП от 02 марта 2015 г., заключенного между ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ГЕНСТРОЙ» и ООО «НИ и ПИ «Генплан»).

Функциональное назначение объектов — нежилое. Фактическое (предполагаемое) — вспомогательное.

Данных по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях, а также дате постановки на баланс Заказчиком предоставлено не было.

Согласно данным Заказчика, в отношении рассматриваемых объектов по состоянию на дату проведения оценки обременений не зарегистрировано, при этом, в соответствии с Решением Арбитражного суда Московской области (Дело №А41-53611/16 от 23 ноября 2016 г.) признано право залога на объект недвижимости (блочную модульную котельную). Однако, учитывая ограничивающие условия, указанные в п.1.6. данного Отчета, расчет рыночной стоимости объекта недвижимости производился без учета обременений.

Дальнейший расчет на дату проведения оценки производился при следующих допущениях:

- оцениваемые объекты принадлежат ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности;
- объекты не имеют обременений.

4.2. Техническое описание оцениваемого объекта

4.2.1. Земельные участки

Земельные участки имеют следующие адресные ориентиры: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово.

Рельеф участков равнинный. Территория участков спланирована с учетом удобства подхода и подъезда со стороны Новорижского ш.

Согласно данным Заказчика, коммуникация на участках отсутствуют (электроснабжение подключено по временной схеме, подведение газоснабжения находится на стадии согласования), подъездные пути проходят через соседние участки.

4.2.2. Улучшения

4.2.2.1. Объект незавершённого строительства

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой незавершенное строительством отдельно стоящее здание нежилого назначения.

Согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382464, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, объект незавершённого строительства, степень готовности 44%, общая площадь здания равна 33 020,0 м².

Основные технические и объемно-планировочные характеристики здания незавершенного строительством представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 14. Основные технические и объемно-планировочные характеристики

Характеристика	Значение
1	2
Год начала строительства	2007
Общая площадь, м ²	33 020
Строительный объем, м ³	202 082
Площадь застройки, м ²	6 884
Этажность (кол-во уровней)	4-5
Наличие подземных этажей	подвал
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет
Назначение и разрешенное использование	нежилое
Фактическое использование (предполагаемое)	объект незавершённого строительства (торговое)
Степень завершенности по состоянию на 14 ноября 2014 г. ² , %	44,00
Фактическая степень завершенности по состоянию на дату проведения оценки, %	(см. табл. 18 данного Отчета)
Группа капитальности	I

Существующее здание не завершено строительством, периоды работы на объекте: 2007-2008 гг., 2012-2013 гг., 2014-2015 гг. Работы на объекте начинались и приостанавливались 3 раза, без выполнения мероприятий по его консервации.

На момент осмотра объекта оценки возведено 4-5 этажей здания: основные несущие конструкции каркаса (фундаменты, колонны, несущие стены, лестницы, плиты перекрытий) преимущественно с наружными стенами.

Здание имеет в плане прямоугольную форму с размерами в осях 335,4x20,2 м и состоит из четырёх блоков, разделённых деформационными швами, высотой от относительной отметки 0,000 до верха ограждающих конструкций 38,37 м. Между блоками «А»-«Б» и «В»-«Г» (размер в осях «22-23» – 8,25 м) запроектирован пожарный проезд.

Здание имеет подвальный этаж в осях «22-25, 1-3, 7-8, 27-29».

² Согласно представленному свидетельству о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382464, выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Высоты этажей: подвального – переменная, от 1,5 м до 3,7 м; цокольного – 3,4 (3,5) м; первого – 5,55 (8,95) м; второго и третьего – 5,5 м; четвертого – переменная, от 3,2 м до 9,6 м; пятого 7,18 (9,6) м; пятого – 3,93 м (от пола до потолка).

Относительной отметке 0,000 в блоках «А» и «Б» соответствует абсолютная отметка 160,9 м, в блоках «В» и «Г» - 167,6 м, за которую принят уровень чистого пола первого этажа.

Конструктивная схема – монолитно-каркасная.

Пространственная жёсткость и устойчивость обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных колонн каркаса и диафрагм жёсткости, объединённых жёсткими дисками перекрытий и покрытия, ядрами жёсткости лестничных клеток и лифтовых шахт.

Колонны – монолитные железобетонные сечением 400x750 – 900x1 250 мм с максимальным шагом 8,25 м.

Балки – монолитные железобетонные сечением: 400x700(600; 500)(h) мм.

Внутренние стены – монолитные железобетонные толщиной 250(200) мм.

Лестничные марши и площадки – монолитные железобетонные.

Перекрытия: монолитная железобетонная плита толщиной 220 мм.

Покрытие: в осях 4-9, 25-30 конструктив состоит из м/к фирм покрытия, профнастила монолитной плиты, в остальных осях – монолитная железобетонная плита толщиной 220 мм, с капителями габаритными размерами 2,4x2,4x0,3(h); профилированный настил Н75-750-0,8 по ГОСТ 24045-94.

Данный объект недвижимости относится к I группе капитальности, предельный срок службы при соблюдении правил технической эксплуатации зданий согласно данным, опубликованным в курсе лекций Ю.В. Бейлезона «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений», табл. 3 «Средние предельные сроки службы строений» составляет 100 лет.

4.2.2.2. Нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа)

Согласно данным кадастрового паспорта, предоставленного Заказчиком, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) общей площадью 499,8 м² введена в эксплуатацию в 2015 г. Количество этажей – 2. Материал наружных стен – кирпич.

Основные технические и объемно-планировочные характеристики здания незавершенного строительством представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 15. Основные технические и объемно-планировочные характеристики

Характеристика	Значение
1	2
Год начала строительства	2007
Общая площадь, м ²	499,80
Строительный объем, м ³	1 799,28
Площадь застройки, м ²	213,60
Этажность (кол-во уровней)	2
Наличие подземных этажей	нет
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет
Назначение и разрешенное использование	нежилое
Фактическое использование (предполагаемое)	административное
Степень завершенности по состоянию на	82,00

1	2
05 октября 2015 г. ³ , %	
Фактическая степень завершенности по состоянию на дату проведения оценки ⁴ , %	100,00
Группа капитальности	I

Данный объект недвижимости относится к I группе капитальности, предельный срок службы при соблюдении правил технической эксплуатации зданий согласно данным, опубликованным в курсе лекций Ю.В. Бейлезона «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений», табл. 3 «Средние предельные сроки службы строений» составляет 100 лет.

4.2.2.3. Очистные сооружения, наружные сети Ливневой канализации, блочная модульная котельная

Правоустанавливающие и технические документы на данные объекты оценки Заказчиком не предоставлены (строительство данных объектов осуществлялось на основании договора подряда №1/15-ГП от 02 марта 2015 г., заключенного между ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ГЕНСТРОЙ» и ООО «НИ и ПИ «Генплан»).

Данные объекты находятся в разной стадии завершенности строительства.

³ Согласно представленному свидетельству о государственной регистрации права от 05 октября 2015 г. регистрационный №50-50/011-50/011/011/2015-2408/1, выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

⁴ Согласно данным кадастрового паспорта, предоставленного Заказчиком, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) общей площадью 499,8 м² введена в эксплуатацию в 2015 г.

5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий и состояния рынка.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;

физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в конкретном случае), то следует сделать допущение, что строение отсутствует и участок свободен.

5.1. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков как незастроенных

При проведении данного анализа предполагается, что участки земли являются незастроенными (или могут быть освобождены путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельных участков при этих условиях необходима для корректного расчета стоимости объектов с применением затратного подхода.

5.1.1. Юридическая правомочность

Согласно условиям, принятым в разделе 4.1.2. Отчета, земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, находятся у ООО «НИ и ПИ «Генплан» в собственности. Категория / назначение участка — земли населенных пунктов / для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса.

5.1.2. Физическая возможность

Данные земельные участки имеют ровную поверхность, коммуникации и подъездные пути. Таким образом, учитывая сказанное, а также то, что объекты оценки находятся в районе с развивающейся инфраструктурой, данные участки как незастроенные могут использоваться под коммерческую и жилую застройку.

5.1.3. Экономическая приемлемость

С точки зрения экономической приемлемости, оптимальным является использование данных земельных участков под строительство объекта недвижимости нежилого назначения. И, соответственно, учитывая физическую возможность, строительство и эксплуатацию на нем нежилого здания торгового назначения сможет обеспечить высокий уровень доходности.

5.1.4. Максимальная эффективность

Окружение объектов, наличие имеющихся и возможность подключения новых коммуникаций на земельных участках, местоположение и расположение, совокупный размер земельных участков, их назначение и прочие факторы позволяют утверждать, что с точки зрения максимальной эффективности, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков как незастроенных является строительство на них объекта коммерческой недвижимости, что соответствует их фактическому использованию.

5.2. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельных участков с уже имеющимися улучшениями, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

5.2.1. Юридическая правомочность

Согласно условиям, принятым в разделе 4.1.2. Отчета, земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, принадлежат ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности. Категория / назначение участка — земли населенных пунктов / для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельные участки относятся к объекту незавершенного строительства торгового назначения с объектами вспомогательного назначения)).

По результатам визуального осмотра оцениваемых объектов, а также данным Заказчика, выявлено, что предположительное использование объектов оценки после завершения строительства – торговое (с объектами вспомогательного назначения).

5.2.2. Физическая возможность

Специфические особенности объекта, непосредственное окружение и прочие факторы определяют возможные варианты его физического использования, после завершения строительства, как нежилого здания торгового назначения (с объектами вспомогательного назначения).

5.2.3. Экономическая приемлемость

С точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую возможность использования данного объекта недвижимости, единственно возможным является использование объекта, после завершения строительства, в качестве здания торгового назначения, что в то же время обеспечит его максимальную доходность.

5.2.4. Максимальная эффективность

Окружение объекта позволяет утверждать, что с точки зрения максимальной эффективности, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков с улучшениями, после завершения строительства, является использование под нежилое здание торгового назначения (с объектами вспомогательного назначения), что соответствует их фактическому (предположительному) использованию.

5.3. Основные выводы

Исходя из вышесказанного, а также учитывая задачу оценки и вид определяемой стоимости, дальнейший расчёт рыночной стоимости объектов оценки произведён для варианта их использования в качестве нежилого здания торгового назначения (с объектами вспомогательного назначения).

6. Описание процесса оценки объекта оценки

6.1. Затратный подход

Расчет рыночной стоимости улучшений (объекта незавершенного строительством, нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы)) в рамках настоящего Отчета использовался метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства. Оценка рыночной стоимости улучшений (очистных сооружений, наружных сетей ливневой канализации, блочной модульной котельной) затратным подходом проводилась методом анализа и индексации затрат, поскольку на данные объекты Заказчиком не были предоставлены технические документы, необходимые для определения основных конструктивных и объемно-параметрических данных оцениваемых объектов, а также степени завершенности данных объектов.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06 марта 2002 г. №568-р (в ред. распоряжения Министерства имущественных отношений РФ от 31 июля 2002 г. №2314-р), а также «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10 апреля 2003 г. №1102-р, для оценки стоимости земельных участков затратный подход не используется.

6.1.1. Расчет рыночной стоимости улучшений (объекта незавершенного строительством, нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы))

6.1.1.1. Расчет затрат на воспроизводство улучшений без учета износа и прибыли предпринимателя

Для оценки затрат на воспроизводство оцениваемых объектов (объекта незавершенного строительством, нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы)) в рамках настоящего Отчета использовался метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства с использованием сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2014 г.

При определении затрат на воспроизводство здания, Оценщиками были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2014 г. на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Основная формула расчета:

$$C_{\text{декабрь16}} = C_{\text{январь14}} \times K_{\text{январь14-декабрь16}} \times V,$$

где: $C_{\text{январь14}}$ — базовый удельный показатель стоимости 1 м³ здания в уровне цен января 2014 г. с учетом поправки на разницу в объеме, регионально-климатическую, регионально-экономическую и др. поправки, руб.;
 $K_{\text{январь14-декабрь16}}$ — коэффициент пересчета от уровня цен января 2014 г. в цены декабря 2016 г.;
 V — объем здания (м³).

Информационной базой для расчета коэффициента пересчета послужил сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №95 (разделы 2.2. и 2.6.).

Коэффициент пересчета из уровня цен января 2014 г. в цены декабря 2016 г. (на дату проведения оценки) рассчитан на основании вышеуказанного источника и составляет

$$(8,184/7,662) \times (118,341/114,812) = 1,101.$$

Расчет затрат на воспроизводство объектов оценки без учета прибыли предпринимателя и износа методом укрупненных элементных показателей стоимости произведен с учетом следующего:

- 1) объем зданий рассчитан в соответствии со СНиП 31-05-2003;
- 2) поправочный коэффициент на объем/площадь принят по данным раздела 1 сборника Ко-Инвест «Общественные здания», 2014 г.;
- 3) регионально-экономический коэффициент по классам конструктивных систем зданий принят равным 1,000, согласно рекомендации по использованию, приведённой в разделе 8.2.1. сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», №95;
- 4) регионально-климатический коэффициент принят по данным разделов 1 и 5.1 сборника Ко-Инвест «Общественные здания», 2014 г.;
- 5) прочие поправочные коэффициенты (например, на различие в сейсмичности, на различие в высоте этажа, на фундамент и т.д.) приняты равными 1,000 в силу полного совпадения указанных характеристик с данными соответствующей таблицы удельного показателя стоимости строительства, принятыми для расчетов.

Расчет затрат на воспроизводство зданий без учета прибыли предпринимателя и износа методом укрупненных элементных показателей стоимости строительства приведен в следующей таблице.

Таблица 16. Расчет затрат на воспроизводство объектов оценки без учета износа и прибыли предпринимателя в ценах на 15 декабря 2016 г.

Наименование объекта	Количество	Единица измерения удельной стоимости	Удельная стоимость за единицу, руб.	Наименование сборника, номер раздела и код	Поправка на объем/площадь	Поправка на конструктивные особенности	Регионально-экономический коэффициент по классам конструктивных систем зданий	Регионально-климатический коэффициент	Затраты на воспроизводство без учета износа и прибыли предпринимателя в ценах на январь 2014 г., руб.	Коэффициент пересчета от уровня цен января 2014 г. в цены декабря 2016 г.	Затраты на воспроизводство без учета износа и прибыли предпринимателя в ценах на 15 декабря 2016 г., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Объект незавершённого строительства	202 082,00	м ³	7 162,00	Ко-Инвест «Общественные здания», 2014 г., таблица гиОЗ.11.000.0052, стр. 456	0,870	1,000	1,000	1,000	1 259 160 817	1,101	1 386 336 060
Нежилое здание: Въездная группа	1 799,28	м ³	8 176,04	Ко-Инвест «Общественные здания», 2014 г., таблица гиОЗ.03.000.0054, стр. 178	1,000	1,000	1,000	1,000	14 710 985	1,101	16 196 794

6.1.1.2. Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) за ноябрь 2016 г., под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Согласно вышеуказанному справочнику, одновременно не могут существовать и прибыль предпринимателя, и внешний износ – это взаимоисключающие понятия, поэтому если существует внешний износ – прибыль предпринимателя отсутствует.

Учитывая вышесказанное, а также наличие внешнего износа объектов оценки (см. п.6.1.1.4. данного Отчета), для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя Оценщиками принята в размере 0% для объектов оценки, относительно затрат на воспроизводство без учета износа и прибыли предпринимателя.

Таким образом, на основании вышеизложенного, определяем величину прибыли предпринимателя в абсолютном выражении. Расчет приведен в следующей таблице.

Таблица 17. Расчет затрат на воспроизводство без учета износа в ценах на 15 декабря 2016 г. с прибылью предпринимателя

Наименование	Затраты на воспроизводство без учета износа и прибыли предпринимателя на 15 декабря 2016 г., руб.	Прибыль предпринимателя, %	Прибыль предпринимателя, руб.	Затраты на воспроизводство без учета износа в ценах на 15 декабря 2016 г. с прибылью предпринимателя, руб.
1	2	3	4	5
Объект незавершённого строительства	1 386 336 060	0	0	1 386 336 060
Нежилое здание: Въездная группа	16 196 794	0	0	16 196 794

6.1.1.3. Расчет степени завершенности

Расчет степени завершенности объекта незавершённого строительством:

Для количественной оценки степени завершенности здания Оценщики использовали количественные показатели завершенности конструктивных элементов зданий, по данным, предоставленным Заказчиком, и данные таблицы по удельным весам отдельных конструктивных элементов здания соответствующего сборника Ко-Инвест.

Результаты расчета степени завершенности представлены в следующей таблице.

Таблица 18. Расчет степени завершенности оцениваемого здания

№ п/п	Конструктивные элементы		Удельный вес конструкций, %	Степень завершенности конструкций, %	Величина степени заверше- ности, %
1	2		3	4	5
1	Строительные конструкции	Подземная часть, включая фундаменты	13,09	100	13,09
2		Каркас	3,50	98	3,43
3		Стены наружные с отделкой	9,72	95	9,23
4		Внутренние стены с отделкой	2,66	0	0,00
5		Перекрытия и покрытия	8,26	100	8,26
6		Кровля	6,43	90	5,79
7		Окна и балконные двери	1,40	0	0,00
8		Полы	4,88	0	0,00
9		Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	7,85	8	0,63
10		Прочие конструкции	4,32	0	0,00
11		Специальные конструкции	5,43	15	0,81
12	Инженерное оборудование	Отопление, вентиляция и кондиционирование	10,67	25	2,67
13		Водоснабжение и канализация	1,72	25	0,43
14		Электроснабжение и освещение	16,42	23	3,78
15		Слаботочные системы	0,31	0	0,00
16		Прочие системы и специальное оборудование	3,34	65	2,17
		ИТОГО	100,00		50,29

Расчет степени завершенности нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы):

Согласно данным кадастрового паспорта, предоставленного Заказчиком, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) общей площадью 499,8 м² введена в эксплуатацию в 2015 г. По данным визуального осмотра объекта оценки Оценщик также пришел к выводу о полной завершенности строительства нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы) на дату проведения осмотра.

Расчет затрат на воспроизводство с учетом степени завершенности:

Расчет затрат на воспроизводство улучшений с учетом степени завершенности приведен в следующей таблице.

Таблица 19. Расчет затрат на воспроизводство улучшений

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство без учета износа с прибылью предпринимателя на 15 декабря 2016 г., руб.	Степень завершенности, %	Затраты на воспроизводство без учета износа с прибылью предпринимателя, с учетом степени завершенности на 15 декабря 2016 г., руб.
1	2	3	4
Объект незавершенного строительства	1 386 336 060	50,29	697 168 996
Нежилое здание: Въездная группа	16 196 794	100,00	16 196 794

6.1.1.4. Расчет величины накопленного износа

Расчет величины накопленного износа объекта незавершенного строительством:

Расчет величины физического износа

Расчет физического износа оцениваемого здания производился на основании визуального осмотра. С учетом полученной информации о ходе проведения строительства (работы на объекте начинались и приостанавливались 3 раза, без выполнения мероприятий по его консервации).

Оценка физического износа элементов, недоступных для визуального осмотра, проводилась Оценщиками по физическому возрасту и косвенным признакам.

Для количественной оценки физического износа зданий Оценщики использовали качественные и количественные показатели износа конструктивных элементов зданий, приведенные в конспекте лекций Ю.В. Бейлезона «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» и данные таблицы по удельным весам отдельных конструктивных элементов здания соответствующего сборника Ко-Инвест.

Результаты расчета физического износа представлены в следующей таблице.

Таблица 20. Расчет физического износа оцениваемого здания

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес конструкций, %	Удельный вес конструкций с учетом завершенности, %	Износ конструкций, %	Величина износа, %	
1	2	3	5	6	7	
1	Строительные конструкции	Подземная часть, включая фундаменты	13,09	26,03	10	2,60
2		Каркас	3,50	6,82	10	0,68
3		Стены наружные с отделкой	9,72	18,36	10	1,84
4		Внутренние стены с отделкой	2,66	0,00	0	0,00
5		Перекрытия и покрытия	8,26	16,43	10	1,64
6		Кровля	6,43	11,51	10	1,15
7		Окна и балконные двери	1,40	0,00	0	0,00
8		Полы	4,88	0,00	0	0,00
9		Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	7,85	1,25	10	0,13
10		Прочие конструкции	4,32	0,00	0	0,00
11	Специальные конструкции	5,43	1,62	10	0,16	
12	Инженерное оборудование	Отопление, вентиляция и кондиционирование	10,67	5,30	10	0,53
13		Водоснабжение и канализация	1,72	0,86	10	0,09
14		Электроснабжение и освещение	16,42	7,51	10	0,75
15		Слаботочные системы	0,31	0,00	0	0,00
16		Прочие системы и специальное оборудование	3,34	4,31	10	0,43
	ИТОГО	100,00	100,00		10,00	

Расчет величины функционального износа

Оценщики не выявили функционального износа (устаревания) оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет величины внешнего (экономического) износа

Величина внешнего (экономического) износа определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком, об отсутствии возможности устройства у объекта организованной парковки (в виду отсутствия необходимой для этого территории), что в свою очередь является негативным фактором, снижающим привлекательность оцениваемого объекта на рынке коммерческой недвижимости. Размер внешнего (экономического) износа определялась по данным табл. 33 Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Н. Новгород, 2016 г.), согласно которой, отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,11. Таким образом величина внешнего (экономического) износа для оцениваемого объекта составляет 10% ($10\% = (1 - 1/1,11) \times 100$).

Расчет величины накопленного износа

В рамках настоящего отчета величина накопленного износа рассчитывается по методу разбиения с использованием следующей формулы:

$$d_{\Sigma} = 1 - (1 - d_{\text{физ}}) \times (1 - d_{\text{функ}}) \times (1 - d_{\text{внеш}})$$

где $d_{\text{физ}}$ – физический износ;
 $d_{\text{функ}}$ – функциональный износ (устаревание);
 $d_{\text{внеш}}$ – внешний (экономический) износ (устаревание).

Расчет величины накопленного износа приведен в следующей таблице.

Таблица 21. Расчет величины накопленного износа

Наименование объекта	Затраты на замещение без учета износа в ценах на 15 декабря 2016 г. с прибылью предпринимателя, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
1	2	3	4	5	6	7
Объект незавершённого строительства	697 168 996	10,00	0,00	10,00	19,00	132 462 109

Расчет степени завершенности (величины накопленного износа) нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы):

Согласно данным кадастрового паспорта, предоставленного Заказчиком, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) общей площадью 499,8 м² введена в эксплуатацию в 2015 г. По данным визуального осмотра объекта оценки Оценщик также пришел к выводу о полной завершенности строительства нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы) на дату проведения осмотра.

Расчет величины физического износа

Расчет физического износа оцениваемого здания производился на основании визуального осмотра. С учетом полученной информации о ходе проведения строительства (работы на объекте начинались и приостанавливались 3 раза, без выполнения мероприятий по его консервации).

Оценка физического износа элементов, недоступных для визуального осмотра, проводилась Оценщиками по физическому возрасту и косвенным признакам.

Для количественной оценки физического износа зданий Оценщики использовали качественные и количественные показатели износа конструктивных элементов зданий, приведенные в конспекте лекций Ю.В. Бейлезона «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» и данные таблицы по удельным весам отдельных конструктивных элементов здания соответствующего сборника Ко-Инвест.

Результаты расчета физического износа представлены в следующей таблице.

Таблица 22. Расчет физического износа оцениваемого здания

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес конструкций, %	Износ конструкций, %	Величина износа, %	
1	2	3	4	5	
1	Строительные конструкции	Подземная часть, включая фундаменты	6,75	5	0,34
2		Каркас	4,48	5	0,22
3		Стены наружные с отделкой	11,70	5	0,59
4		Внутренние стены с отделкой	4,56	5	0,23
5		Перекрытия и покрытия	11,74	5	0,59
6		Кровля	1,78	5	0,09
7		Окна и балконные двери	3,61	5	0,18
8		Полы	6,52	5	0,33
9		Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	3,91	10	0,39
10		Прочие конструкции	7,74	5	0,39
11	Специальные конструкции	8,70	5	0,44	
12	Инженерное оборудование	Отопление, вентиляция и кондиционирование	15,32	5	0,77
13		Водоснабжение и канализация	1,63	5	0,08
14		Электроснабжение и освещение	10,27	10	1,03
15		Слаботочные системы	0,71	10	0,07
16		Прочие системы и специальное оборудование	0,58	10	0,06
		ИТОГО	100,00		5,77

Расчет величины функционального износа

Оценщики не выявили функционального износа (устаревания) оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет величины внешнего (экономического) износа

Величина внешнего (экономического) износа определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком, об отсутствии возможности устройства у объекта организованной парковки (в виду отсутствия необходимой для этого территории), что в свою очередь является негативным фактором, снижающим привлекательность оцениваемого объекта на рынке коммерческой недвижимости. Размер внешнего (экономического) износа определялась по данным табл. 33 Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Н. Новгород, 2016 г.), согласно которой, отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,11. Таким образом величина внешнего (экономического) износа для оцениваемого объекта составляет 10% ($10\% = (1 - 1/1,11) \times 100$).

Расчет величины накопленного износа

В рамках настоящего отчета величина накопленного износа рассчитывается по методу разбиения с использованием следующей формулы:

$$d_{\Sigma} = 1 - (1 - d_{\text{физ}}) \times (1 - d_{\text{функ}}) \times (1 - d_{\text{внеш}})$$

где $d_{\text{физ}}$ – физический износ;
 $d_{\text{функ}}$ – функциональный износ (устаревание);
 $d_{\text{внеш}}$ – внешний (экономический) износ (устаревание).

Расчет величины накопленного износа приведен в следующей таблице.

Таблица 23. Расчет величины накопленного износа

Наименование объекта	Затраты на замещение без учета износа в ценах на 15 декабря 2016 г. с прибылью предпринимателя, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
1	2	3	4	5	6	7
Нежилое здание: Въездная группа	16 196 794	5,77	0,00	10,00	15,19	2 460 293

6.1.1.5. Расчет рыночной стоимости улучшений

Согласно п. 24г стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, рыночная стоимость улучшений рассчитывается как сумма затрат на воспроизводство и прибыли предпринимателя (с учетом степени завершенности объекта) и вычитания накопленного износа.

Расчет рыночной стоимости улучшений приведен в следующей таблице.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости улучшений

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство без учета износа с прибылью предпринимателя, с учетом степени завершенности на 15 декабря 2016 г., руб.	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость улучшений на 15 декабря 2016 г., руб.
1	2	3	4
Объект незавершенного строительства	697 168 996	132 462 109	564 706 887
Нежилое здание: Въездная группа	16 196 794	2 460 293	13 736 501

6.1.2. Расчет рыночной стоимости улучшений (очистных сооружений, наружных сетей канализации, блочной модульной котельной)

Оценка рыночной стоимости улучшений затратным подходом проводилась методом анализа и индексации затрат, поскольку на объекты (сооружения) Заказчиком не были предоставлены технические документы, необходимые для определения основных конструктивных и объемно-параметрических данных оцениваемых объектов.

Оценка рыночной стоимости улучшений методом анализа и индексации затрат

Учитывая полное отсутствие необходимых данных для выполнения расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости, для оценки стоимости замещения оцениваемых объектов недвижимости в настоящем Отчете использовался метод анализа и индексации затрат.

В рамках метода анализа и индексации затрат расчет стоимости замещения сооружений без учета прибыли предпринимателя и износа производился на основании данных бухгалтерского учета о фактических затратах на строительство объектов недвижимости и коэффициентов пересчета, рассчитанных по данным сборника «Индексы цен в строительстве» (№95).

При этом, при расчете стоимости замещения улучшений методом анализа и индексации затрат в рамках настоящего раздела учитывается тот факт, что полученная стоимость замещения включает прибыль предпринимателя в силу того, что данный метод предполагает индексирование данных бухгалтерского учета о фактических затратах на строительство объектов с уже включенной величиной прибыли предпринимателя.

Расчеты стоимости замещения объектов недвижимости с прибылью предпринимателя и без учета износа методом анализа и индексации затрат приведены в следующей таблице.

Таблица 25. Расчет стоимости замещения объектов оценки с прибылью предпринимателя и без учета износа в ценах на 15 декабря 2016 г. методом анализа и индексации затрат

№ п/п	Наименование объекта	№, дата заключения дополнительного соглашения к договору подряда	Данные бухгалтерского учета (актов выполненных работ, товарных накладных) о фактических затратах на строительство объектов, руб.	Коэффициент пересчета	Стоимость замещения с прибылью предпринимателя и без учета износа на 15 декабря 2016 г., руб.
1	2	3	4	5	6
1	Блочная модульная котельная, в том числе:		31 099 695,11		34 388 255
1.1	Блочная модульная котельная БМК-4,5 в сборе	ДС №7 от 10.08.2015 г. к ДП №1/15-ГП	23 091 239,18	1,106	25 538 911
1.2	фундаменты	ДС №1 от 21.04.2015 г. к ДП №1/15-ГП	7 500 002,90	1,105	8 287 503
1.3	монтаж	ДС №1 от 21.04.2015 г. к ДП №1/15-ГП	508 453,03	1,105	561 841
2	Наружные сети Ливневой канализации НК2	ДС №6 от 15.06.2015 г. к ДП №1/15-ГП	2 401 550,90	1,102	2 646 509
3	Очистные сооружения «ЭкоВодБио-Б-200»	ДС №7 от 10.08.2015 г. к ДП №1/15-ГП	9 743 009,87	1,106	10 775 769
4	Очистные сооружения «ЭкоВодБио-П-30»	ДС №7 от 10.08.2015 г. к ДП №1/15-ГП	3 365 553,23	1,106	3 722 302

Расчет степени завершенности (величины накопленного износа) улучшений (очистных сооружений, наружных сетей канализации, блочной модульной котельной):

Расчет физического износа улучшений (очистных сооружений, наружных сетей канализации, блочной модульной котельной) не производился, поскольку объекты не введены в эксплуатацию, находятся в стадии строительства. Оценщиками также не

выявлен функциональный и внешний (экономический) износ (устаревания) оцениваемых объектов недвижимости.

6.2. Сравнительный подход

Объекты оценки представляют собой отдельно стоящее незавершенное строительством здание нежилого назначения, очистные сооружения, наружные сети Ливневой канализации, блочную модульную котельную, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) и 7 земельных участков, относимых к ним, расположенные по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово.

По данным раздела 4.1.2. данного Отчета, все объекты недвижимости принадлежат ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

На дату проведения оценки Оценщикам не удалось найти достаточного объема информации о предложениях по продаже аналогичных оцениваемым объектам (объекту незавершенного строительством, очистным сооружениям, наружным сетям канализации, нежилому отдельно стоящему зданию (въездной группы)), ввиду их специфики и местоположения. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, оценщики не видят возможности корректного применения сравнительного подхода с учетом требований п.п. 13 и 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» и в соответствии с п. 24 ФСО №1 отказываются от применения сравнительного подхода для расчета объектов оценки (объекта незавершенного строительством, очистных сооружений, наружных сетей канализации, нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы)).

6.2.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Для оценки стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода оценки выбран метод прямого сравнения продаж как наиболее достоверный, наиболее учитывающий конъюнктурные колебания и специфические особенности объектов.

Оцениваемые земельные участки расположены по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, и представляют собой единое землепользование, категория земель — земли населенных пунктов (земли поселений), разрешенное использование — для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование — для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельный участок относится к объекту незавершенного строительства торгового назначения)).

Поиск информации по земельным участкам, аналогичным оцениваемому, проводился с использованием следующих баз данных:

- www.orsn.ru;
- www.miel.ru;
- www.mian.ru;
- www.apartment.ru;
- www.realto.ru;
- www.domailudi.ru;
- www.arsenal-holding.ru;
- www.dmrealty.ru;

- www.irr.ru;
- прочие сайты глобальной сети *Internet*.

Оценщиками был проведен анализ рынка незастроенных земельных участков. На этапе сбора исходной информации не удалось найти информации о сделках купли-продажи земельных участков, сходных с оцениваемым, на дату проведения оценки. При сравнительном анализе объекта Оценщики опирались на цены предложения, а также возможные варианты изменения условий сделок купли-продажи, выясняемые в интервью с продавцами или их представителями. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

При выборе аналогов выбирались объекты с одинаковыми базовыми условиями сравнения: правами в отношении земельных участков, условиями финансирования (оплаты), условиями продажи (мотивировке продавца) и времени продажи (декабрь 2016 г.).

Так как Оценщики использовали информацию об объектах, которые предлагаются на рынке, а не о уже состоявшихся сделках, цена сделки в ходе торговли между продавцом и покупателем будет ниже. Корректировка на уторгование определена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) за ноябрь 2016 г., под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича и для земельных участков в Московской обл. составляет 12-15%.

Таким образом, в дальнейших расчетах рыночная стоимость оцениваемых земельных участков определялась на основании цены сделки, которая рассчитывалась на основании цены предложения за вычетом уторгования в размере 15%.

При расчете рыночной стоимости земельных участков были введены следующие поправки:

- поправка на права в отношении земельного участка;
- поправка на условия продажи;
- поправка на время продажи;
- поправка на назначение;
- поправка на местоположение;
- поправка на общую площадь земельного участка;
- поправка на наличие коммуникаций.

Оценщиками было выбрано три аналогичных, предлагаемых на дату проведения оценки к продаже, земельных участков.

Информация об оцениваемых земельных участках и объектах-аналогах представлена в следующей таблице.

Таблица 26. Информация об объектах-аналогах в сопоставлении с оцениваемыми земельными участками

Объект	Права / Назначение	Местоположение	Номер кадастрового квартала / массива	Площадь земельного участка, м ²	Инфраструктура	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена за 1 м ² с учетом уторгования, руб.	Источник информации	Дата публикации
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Аналог 1	собственность / для индивидуального жилищного строительства	Московская обл., Красногорский р-н, д. Бузланово	50:11:0050403	2 300,00	все коммуникации по границе, удобные подъездные пути	15 000 000	5 543	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/151018319/ , тел. 8 (499) 110-31-25	декабрь 2016 г.
Аналог 2	собственность / для индивидуального жилищного строительства	Московская обл., Красногорский р-н, д. Прозорово	50:11:0050403	2 300,00	коммуникации: электричество, все остальные коммуникации по границе, удобные подъездные пути	15 750 000	5 821	http://avaho.ru/land/moskovskaya-oblast/krasnogorskiy-rayon/derevnya-buzlanovo/2022754/ , тел. 8 (916) 072-77-57	декабрь 2016 г.
Аналог 3	собственность / для индивидуального жилищного строительства	Московская обл., Красногорский р-н, д. Бузланово	50:11:0050403	2 400,00	коммуникации: газ, все остальные коммуникации по границе, удобные подъездные пути	16 000 000	5 667	http://ndv77.ru/moscow/pr odazha-zemli/1896425/ , тел. 8 (916) 067-50-75	декабрь 2016 г.
Оцениваемые земельные участки:									
1	собственность / для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта)	Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово	50:11:0050210:136	4 985,00	коммуникации отсутствуют (электричество по временной схеме; газ по границе), подъездные пути через соседние участки				
2			50:11:0050210:137	4 861,00					
3			50:11:0050210:139	4 974,00					
4			50:11:0050210:140	4 985,00					
5			50:11:0050210:141	4 904,00					
6			50:11:0050210:168	4 989,00					
7			50:11:0050210:297	4 543,00					

В связи с тем, что местоположение, площади и прочие характеристики всех оцениваемых земельных участков сопоставимы, приведенные ниже поправки применимы для них всех.

Согласно условиям, принятым в разделе 4.1.2. настоящего Отчета, оцениваемым правом на оцениваемые земельные участки является право собственности. На все объекты-аналоги также оформлено право собственности. Поправка на права в отношении земельных участков для всех объектов-аналогов принята в размере 1,00.

Поправка на условия продажи также принята равной 1,00 для всех объектов-аналогов в силу рыночности данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

Предложения о продаже выбранных объектов-аналогов действительны на дату проведения оценки (декабрь 2016 г.), поэтому принимаем величину поправки на время продажи в размере 1,00 для всех объектов-аналогов.

Фактическое использование оцениваемых земельных участков – для строительства и эксплуатации торгового объекта (на момент осмотра земельные участки относятся к объекту незавершенного строительства торгового назначения), все объекты-аналоги предназначены для индивидуального жилищного строительства.

Поправка на назначение земельного участка рассчитывалась на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в кадастровом квартале объектов оценки в разрезе видов разрешенного использования. Так, согласно Распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 27 ноября 2013 г. №566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области», удельная кадастровая стоимость земельных участков, расположенных в кадастровом квартале №50:11:0050210 (объекты оценки) и предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания составляет 5 072,62 руб./м², удельная кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства — 4 783,31 руб./м².

Учитывая сказанное, а также то, что все объекты-аналоги и оцениваемый земельный участок имеют одинаковую категорию (земли населенных пунктов), величина поправки на назначение земельного участка, согласно выполненным расчетам для всех объектов-аналогов составляет 1,06 (5 072,62 / 4 783,31).

Поправка на местоположение формируется из ряда критериев, основным из которых в данном случае является расположение объекта относительно центральной части города (район расположения).

Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов показано на карте Московской области.

Рисунок 11. Расположение оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов



Поправка на район расположения земельных участков определялась в соответствии с Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27 ноября 2013 г. №566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области». Поправка отражает разницу в удельных показателях стоимости земельных участков, находящихся в разных кадастровых кварталах Московской области.

Так, согласно указанному документу, удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, составляет в кадастровом квартале № 50:11:0050403 (все объекты-аналоги) — 5 067,11 руб./м².

Учитывая, что удельная кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, расположенных в кадастровом квартале №50:11:0050210 (все объекты оценки) составляет 5 072,62 руб./м², принимаем расчетную величину поправки местоположение для всех объектов-аналогов — 1,00 (5 072,62 / 5 067,11).

Поправка на размер земельного участка определялась по данным рис. 115 «Зависимость удельной цены от площади участка под ИЖС. Доверительный интервал» Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том III. Земельные участки» (Н. Новгород, 2016 г.), согласно которой, данная зависимость выражена формулой $РСк = 2.7674 \times (\text{Площадь ЗУ})^{-0.139}$ принимаем величину поправки на площадь земельного участка для всех объектов-аналогов в размере 0,90.

Согласно данным, представленным Заказчиком и результатам фактического осмотра, на оцениваемом земельном участке отсутствуют коммуникации (электроснабжение осуществляется по временной схеме, подъездные пути через соседние участки); у объекта-аналога №1 – все коммуникации (водоснабжение, электроснабжение, газ) по границе участка, хорошие подъездные пути; у объекта-аналога №2 только электроснабжение, все остальные коммуникации по границе, хорошие подъездные пути; у объекта-аналога №3 только газ, все остальные коммуникации по границе, хорошие подъездные пути.

Для определения поправки на наличие коммуникаций на земельном участке рамках настоящего Отчета был использован Справочник оценщика недвижимости – 2016 «Том III. Земельные участки» (Н. Новгород, 2016 г.):

- среднее значение отношения удельной цены земельного участка с электроснабжением к удельной цене такого же земельного участка, не обеспеченного электроснабжением, составляет 1,16;
- среднее значение отношения удельной цены земельного участка с газоснабжением к удельной цене такого же земельного участка, не обеспеченного газоснабжением, составляет 1,15;
- среднее значение отношения удельной цены земельного участка с водоснабжением к удельной цене такого же земельного участка, не обеспеченного водоснабжением, составляет 1,16;
- среднее значение отношения удельной цены земельного участка со свободным подъездом к удельной цене такого же земельного участка с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд), составляет 1,22.

Таким образом, поправка на наличие коммуникаций для объекта-аналога №1 принята в размере 0,82, для объекта-аналога №2 в размере 0,70, а для объекта-аналога №3 – 0,71.

Результатом оценки методом прямого сравнения продаж является средняя (средневзвешенная) стоимость 1 м² общей площади оцениваемого земельного участка. Далее, путем умножения общей площади оцениваемого земельного участка на полученную среднюю стоимость 1 м², определялась рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Расчет величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом прямого сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Поправка на права в отношении земельного участка					
	Цена 1 м ² площади	руб.		5 543	5 821	5 667
	Права в отношении земельного участка		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на права в отношении земельного участка	руб./м ²		5 543	5 821	5 667
2	Поправка на условия продажи					
	Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на условия продажи	руб./м ²		5 543	5 821	5 667
3	Поправка на время продажи					
	Время продажи		декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на время продажи	руб./м ²		5 543	5 821	5 667
4	Поправка на назначение					
	Назначение		для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса (фактическое использование – для строительства и эксплуатации торгового объекта)	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
	Средний удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в разрезе видов разрешенного использования, относительно квартала расположения оцениваемого объекта	руб./м ²	5 072,62	4 783,31	4 783,31	4 783,31
	Величина поправки			1,06	1,06	1,06

1	2	3	4	5	6	7
	Цена, скорректированная на назначение	руб./м ²		5 876	6 170	6 007
5	Поправка на местоположение					
	Местоположение объекта		Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово	Московская обл., Красногорский р-н, д. Бузланово	Московская обл., Красногорский р-н, д. Прозорово	Московская обл., Красногорский р-н, д. Бузланово
	Кадастровый квартал		50:11:0050210	50:11:0050403	50:11:0050403	50:11:0050403
	Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, в разрезе кадастрового квартала	руб./м ²	5 072,62	5 067,11	5 067,11	5 067,11
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на местоположение	руб./м ²		5 876	6 170	6 007
6	Поправка на общую площадь земельного участка					
	Общая площадь земельного участка	м ²		2 550,0	2 300,0	2 200,0
	Величина поправки			0,90	0,90	0,90
	Цена, скорректированная на общую площадь земельного участка	руб./м ²		5 288	5 553	5 406
7	Поправка на инфраструктуру					
	Инфраструктура		коммуникации отсутствуют (электричество по временной схеме; газ по границе), подъездные пути через соседние участки	все коммуникации по границе участка, удобные подъездные пути	коммуникации: электричество, все остальные коммуникации по границе, удобные подъездные пути	коммуникации: газ, все остальные коммуникации по границе, удобные подъездные пути
	Величина поправки на инфраструктуру			0,82	0,70	0,71
	Цена, скорректированная на инфраструктуру	руб./м ²		4 336	3 887	3 838
	Средняя стоимость 1 м ²	руб.	4 020			
	Отклонение от средней (по модулю)			316	133	182
	Доля в общей сумме отклонений			0,50	0,21	0,29
	Итоговый вес аналога			0,25	0,39	0,36
	Средневзвешенная стоимость 1 м ²	руб.	3 982			
	Стоимость оцениваемого земельного участка 1 (4 985 м ²)	руб.	19 850 270			
	Стоимость оцениваемого земельного участка 2 (4 861 м ²)	руб.	19 356 502			
	Стоимость оцениваемого земельного участка 3 (4 974 м ²)	руб.	19 806 468			
	Стоимость оцениваемого земельного участка 4 (4 985 м ²)	руб.	19 850 270			

1	2	3	4	5	6	7
	Стоимость оцениваемого земельного участка 5 (4 904 м ²)	руб.	19 527 728			
	Стоимость оцениваемого земельного участка 6 (4 989 м ²)	руб.	19 866 198			
	Стоимость оцениваемого земельного участка 7 (4 543 м ²)	руб.	18 090 226			

6.2.2. Расчет рыночной стоимости улучшения (блочной модульной котельной)

6.2.2.1. Выбор метода оценки

Для оценки объекта недвижимости сравнительным подходом оценщики использовали метод прямого сравнения продаж [2.2.1].

6.2.2.2. Поиск объектов-аналогов

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово и представляет собой блочную модульную котельную.

В виду специфики данного объекта расчет стоимости блочной модульной котельной произведен, на основе рыночных данных, в зависимости от заданной тепловой нагрузки.

С учетом вышеизложенного, поиск информации по сопоставимым объектам, аналогичным оцениваемому, проводился с использованием следующих баз данных:

- информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «*RWay*»;
- иллюстрированного каталога «Недвижимость для бизнеса»;
- журнала «Недвижимость и цены»;
- сайтов глобальной сети *Internet*.

6.2.2.3. Выбор критериев сравнения

Оценщиками был проведен анализ рынка предложений по строительству блочных модульных котельных, на территории Московского региона. На этапе сбора исходной информации не удалось найти информацию о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, на дату проведения оценки. При сравнительном анализе объекта оценщики опирались на цены предложения, а также возможные варианты изменения условий сделок купли-продажи, выясняемые в интервью с продавцами или их представителями. Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

6.2.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Стоимость блочной модульной котельной рассчитана на основе рыночных данных предложений по строительству блочных модульных котельных, полученных из открытых источников сети Интернет, в зависимости от заданной мощности (По данным Заказчика, мощность оцениваемой блочной модульной котельной составляет 9,45 МВт).

Оценщиками было выбрано три компании, предлагающих строительство аналогичной блочной модульной котельной. Оценщики считают, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны.

Данные стоимости включают:

- разработку Технического задания на проектирование котельной (ТЗ) (расчет потребности в топливе и тепле, технико-экономическое обоснование (ТЭО) и сбор исходно-разрешительной документации (ИРД));
- разработку проекта котельной;
- поставку материалов и оборудования;
- монтаж котельного оборудования;
- пусконаладочные работы.

Данные стоимости не включают в себя устройства фундамента под блочную модульную котельную (стоимость устройства фундамента, в виду отсутствия технической информации о параметрах данного сооружения, рассчитана в рамках затратного подхода методом анализа и индексации затрат).

Информация о стоимости строительства блочной модульной котельной в зависимости от мощности объектов-аналогов, полученная по данным трех компаний, представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 28. Стоимость строительства блочной модульной котельной в зависимости от тепловой нагрузки (по данным ООО «ТЕПЛОСТРОЙ»)⁵

Мощность, МВт	Стоимость с учетом НДС, руб.
1	2
4	12 049 819,00
5	14 377 076,00
6	15 761 539,00
7,5	21 688 452,00
9	24 554 913,00
10	26 335 184,00

Расчет стоимости произведен средствами *Microsoft Excel*, на основании выявленной зависимости стоимости строительства блочной модульной котельной мощностью 9,45 МВт составляет 25 898 522,10 руб. с учетом НДС.

Таблица 29. Стоимость строительства блочной модульной котельной в зависимости от тепловой нагрузки (по данным компании «Моспартеплогаз»)⁶

Мощность, МВт	Стоимость с учетом НДС, руб.
1	2
7,00	19 002 500,00
7,50	19 422 500,00
8,00	21 857 500,00
8,50	22 010 000,00
9,00	22 432 500,00
9,50	23 765 000,00

Расчет стоимости произведен средствами *Microsoft Excel*, на основании выявленной зависимости стоимости строительства блочной модульной котельной мощностью 9,45 МВт составляет 23 684 775,00 руб. с учетом НДС.

Стоимость строительства блочной модульной котельной (по данным ООО «Завод котельного оборудования»)⁷ в рамках рассматриваемой производительности составляет 3 млн руб. за 1,0 МВт мощности. Таким образом, стоимость строительства блочной

⁵ По данным интернет сайта: <http://www.teplo-stroy.org/> (ООО «ТЕПЛОСТРОЙ», тел. (495) 646-11-36)

⁶ По данным интернет сайта: <http://www.mosparteplogaz.ru/> (компания «Моспартеплогаз», тел. (499) 340-73-05)

⁷ По данным интернет сайта: <http://www.zkotel.ru/production/blochno-modulnaya-kotelnaya> (ООО «Завод котельного оборудования», тел. (495) 924-84-94)

модульной котельной мощностью 9,45 МВт составляет 28 800 000,00⁸ руб. с учетом НДС.

Таким образом, на основании полученных результатов, средняя стоимость строительства блочной модульной котельной мощностью 9,45 МВт составляет 22 142 174 руб., не включая НДС:

$$22\,142\,174 = (25\,898\,522,10 + 23\,684\,775,00 + 28\,800\,000,00) / 3 / 1,18.$$

6.3. Доходный подход

Объекты оценки представляют собой отдельно стоящее незавершенное строительством здание нежилого назначения, очистные сооружения, наружные сети Ливневой канализации, блочную модульную котельную, нежилое отдельно стоящее здание (въездная группа) и 7 земельных участков, относимых к ним, расположенные по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово.

По данным раздела 4.1.3. данного Отчета, все объекты недвижимости принадлежат ООО «НИ и ПИ «Генплан» на праве собственности.

Согласно данным разделов 4.1. и 4.2. данного Отчета, а также результатам визуального осмотра, к арендопригодной площади оцениваемых объектов недвижимости относится объект незавершённого строительства (после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию).

Объекты недвижимости вспомогательного назначения (очистные сооружения, наружные сети Ливневой канализации, блочная модульная котельная, нежилое отдельно стоящее здание (въездной группы)) не являются доходоприносящими и для расчета рыночной стоимости этих объектов недвижимости доходный подход не применялся (в соответствии с требованиями п.п. 15-17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п. 24 ФСО №1).

В связи с невозможностью построения отдельного денежного потока для оцениваемых земельных участков, доходный подход к оценке рыночной стоимости также не применялся.

6.3.1. Выбор метода оценки

В данном Отчете при расчете стоимости оцениваемого объекта был использован метод дисконтирования денежного потока, суть которого заключается в пересчете дохода, ожидаемого в будущем, в текущую (на дату проведения оценки) стоимость. Выбор метода обусловлен тем, что на дату проведения оценки оцениваемый объект недвижимости не завершен строительством и не введен в эксплуатацию.

6.3.2. Расчет ставки дисконтирования

Для определения ставки дисконтирования Оценщики использовали кумулятивный подход, выраженный формулой (9). Расчет ставки дисконтирования заключается в сложении безрисковой ставки с премиями, определяемыми экспертным путем.

⁸ Расчетная стоимость с учетом пуско-наладочных работ, которые по данным той же компании составляют 450 тыс. руб.

В качестве безрисковой ставки была принята эффективная доходность к погашению рублевых облигаций Россия 26219, с датой погашения 16 сентября 2026 г. на 15 декабря 2016 г. равная 8,60%.

В учет принимались следующие виды риска, где для каждого вида рисков вероятностный интервал составляет 0–5%:

- премия за управление инвестициями;
- премия за риск;
- премия за низкую ликвидность.

Обоснование выбранных значений компенсаций и расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведены в следующей таблице.

Таблица 30. Расчет ставки дисконтирования кумулятивным методом

Составляющие ставки дисконтирования	Премии	
	Ставки	Обоснование
1	2	3
Безрисковая ставка	8,60%	Эффективная доходность к погашению рублевых облигаций Россия 26219, с датой погашения 16 сентября 2026 г. на 15 декабря 2016 г. (www.cbonds.ru)
Компенсации		
• за управление инвестициями	2,00%	Средний уровень: риск, связанный с управлением подобным объектом недвижимости, находится на среднем уровне
• за риск	2,00%	Средний уровень: риск, связанный с вложением в недвижимость подобного рода, находится на среднем уровне
• за низкую ликвидность	6,45%	Премия за низкую ликвидность рассчитана по формуле: $Kл = (\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции}) / 12 = 6,45\%$, что соответствует 9,0 месяцам (среднему сроку) экспонирования коммерческой недвижимости по оценке аналитиков рынка недвижимости ⁹
Ставка дисконтирования	19,05%	

Таким образом, ставка дисконтирования для дальнейших расчетов принимается равной

19,05%.

6.3.3. Расчет стоимости объекта методом дисконтирования чистого денежного потока

6.3.3.1. Общие допущения

В расчете были сделаны следующие основные допущения:

- стоимость завершения строительства определена в соответствии с произведенными расчетами рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода (табл. 20 данного Отчета), с учетом процента оставшихся строительных работ, без учета экстраполяции тенденций изменения индексов цен на строительно-

⁹Время ликвидности определено по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) за ноябрь 2016 г., под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича и для коммерческих (торгово-офисных) объектов в Московской обл. на удалении 10-40 км от МКАД составляет 8-10 месяцев (по верхней границе диапазона в виду незавершенности строительством объекта оценки). Таким образом, в дальнейших расчетах время ликвидности принято на среднем уровне равным 9 месяцам.

монтажные работы и технологическое оборудование, поскольку предполагается, что стоимости предстоящих работ по заключенным договорам на завершение строительства объекта на момент их начала будут зафиксированы на весь период, которые составляют 689 167 064 руб. ($689\,167\,064 = 1\,386\,336\,060 - 697\,168\,996$).

- общий период прогнозирования денежного потока принят с учетом выхода на стабильный уровень денежного потока, то есть с 15 декабря 2016 г. по 31 декабря 2022 г.;
- величина периода дисконтирования определена при условии, что данный денежный поток, приведенный на середину соответствующего периода, дисконтируется на дату проведения оценки;
- шаг расчета принят в размере квартала/года на период завершения строительства и в размере года на оставшийся прогнозный период;
- остаточная стоимость объекта недвижимости рассчитана на 01 января 2023 г.

6.3.3.2. Налоги

В расчете учитывались налоги, представленные в следующей таблице. Предполагалось, что они останутся неизменными на всем горизонте планирования.

Таблица 31. Налоги

Налог	Налоговая ставка	Налоговая база	Налоговый период
1	2	3	4
Налог на добавленную стоимость, %	18,0	добавленная стоимость	месяц
Налог на земельный участок, %	1,5	кадастровая стоимость	квартал

6.3.3.3. Потенциальный валовой доход

Согласно данным Заказчика источником дохода может быть сдача в аренду арендопригодной площади (24 391,50 м²) торгового назначения объекта незавершенного строительства после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Предположительное деление арендопригодной площади торгового объекта по профилю арендатора приведено в таблице ниже.

Таблица 32. Предположительное деление арендопригодной площади торгового объекта по профилю арендатора

Профиль арендатора	Площадь торгового объекта по профилю арендатора, м ²
1	2
гипермаркет	8 537,02
миниякорь	4 390,47
торговая галерея	8 812,69
ресторан	500,00
кофейня	200,00
фуд-корт	1 951,32
ИТОГО (арендопригодная площадь)	24 391,50

Для количественной оценки прогнозной величины средневзвешенной ставки арендной платы, характерной для сдачи в аренду торговых помещений, оценщиками подробно был проанализирован соответствующий сегмент рынка.

В виду того, что рынок аренды торговых площадей в действующих торговых центрах в районе оцениваемого объекта недвижимости развит крайне слабо, Оценщиком было принято решение использовать для дальнейших расчетов средневзвешенные арендные ставки для торговых площадей в зависимости от профиля арендатора по данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №260, ноябрь 2016 г.

Согласно данному источнику, коммерческие условия на рынке качественных торговых площадей по профилю арендатора приведены в таблице ниже.

Таблица 33. Коммерческие условия на рынке качественных торговых площадей по профилю арендатора

Профиль арендатора	Средняя арендная ставка, руб./м ² в год ¹⁰
1	2
гипермаркет (товары для дома)	2 000
мини-жорь (спорттовары, электроника, товары для детей)	13 500
торговая галерея	29 000
ресторан	14 500
кофейня	25 500
фуд-корт	85 000

Потенциальный валовой доход для каждого рассматриваемого периода определен путем перемножения общей площади торговых помещений по профилю арендатора на средневзвешенную годовую арендную ставку с учетом количества дней в периоде и динамикой роста по прогнозному уровню инфляции в соответствии с «Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 г. и плановый период 2016 и 2017 гг.» Минэкономразвития России, а также в соответствии с «Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 г.» Минэкономразвития России.

6.3.3.6. Действительный валовой доход

После определения потенциального валового дохода выполнен расчет величины действительного валового дохода.

Прогноз наиболее вероятной загрузки торгового объекта принят при следующих допущениях:

- помещения в здании сдаются в аренду на длительное время; по мнению Оценщиков предполагается, что в случае выбытия одного арендатора его место в течение некоторого времени занимает другой арендатор, коэффициент простоя ($K_{пр}$) определялся по данным 68 Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Н. Новгород, 2016 г.), и составил 11,7%. Учитывая назначение и особенности расположения оцениваемого объекта, в данном случае, для дальнейшего расчета принимаем величину коэффициента простоя ($K_{пр}$) в размере 0,883;
- коэффициент недосбора арендной платы ($K_{нс}$), по нашим оценкам, может составлять $0,90 \div 1,00$. Учитывая условия типовых договоров аренды в данном случае, для расчета принимаем величину — 1,00;
- коэффициент использования помещений ($K_{исп}$) принят равным 1,00.

¹⁰ Без учета НДС.

Следовательно, общий коэффициент загрузки ($K_{\text{загр}} = K_{\text{пр}} \times K_{\text{ис}} \times K_{\text{исп}}$) составляет 0,883.

Дальнейший расчет выполнен при условии, что после завершения строительства до конца 2018 г. (первый год работы торгового центра) заполняемость будет не выше 30%, с постепенным увеличением загрузки в последующие годы для арендаторов торговой галереи и общепита. Для якорных арендаторов предполагается 100% заполняемость с момента открытия комплекса.

Прогноз наиболее вероятной загрузки оцениваемых помещений в составе оцениваемого объекта (арендаторов торговой галереи и общепита) представлен в следующей таблице.

Таблица 34. Прогноз наиболее вероятной загрузки помещений

Период	Прогноз наиболее вероятной загрузки торговых помещений (арендаторов торговой галереи и общепита), %
1	2
15 декабря 2016 г. – 31 марта 2018 г.	0,0
1 апреля 2018 г. – 31 декабря 2018 г.	30,0
1 января 2019 г. – 31 декабря 2019 г.	55,0
1 января 2020 г. – 31 декабря 2020 г.	75,0
1 января 2021 г. – 31 декабря 2021 г.	85,0
с 1 января 2022 г.	88,3

Также необходимо учесть поправочный коэффициент на отсутствие организованной парковки (в виду отсутствия необходимой для этого территории), что в свою очередь является негативным фактором, снижающим привлекательность оцениваемого объекта на рынке коммерческой недвижимости, который определялся по данным табл. 33 Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Н. Новгород, 2016 г.), согласно которой, отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,11. Таким образом поправочный коэффициент для оцениваемого объекта составляет 0,90 ($0,90 = 1 - 1/1,11$).

6.3.3.7. Операционные расходы

Операционные расходы включают следующие виды расходов:

- неналоговые (эксплуатационные расходы);
- налоговые (налог на имущество и земельный налог).

Величина операционных расходов, на период завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию определены в размере налоговых платежей за земельные участки (находящиеся в собственности), относимые к оцениваемому объекту, в размере 1,5% от кадастровой стоимости.

Величина операционных расходов, относимых к оцениваемому объекту недвижимости после завершения строительства и ввода его в эксплуатацию, определены по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) за ноябрь 2016 г., под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича и для торговых объектов в Московском регионе, с учетом поправки на Московскую область, затраты на управление и за вычетом НДС составляют 5 282 руб. в год за 1 м².

Операционные расходы рассчитаны при следующих условиях:

- величина операционных расходов, относимых к каждому рассматриваемому периоду, определена с учетом количества дней в периоде;
- величина операционных расходов определена с учетом динамики роста по прогнозному уровню инфляции в соответствии с «Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 г. и плановый период 2016 и 2017 гг.» Минэкономразвития России, а также в соответствии с «Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 г.» Минэкономразвития России.

6.3.3.8. Чистый операционный доход

Чистый операционный доход рассчитывался как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

6.3.3.9. Расчет терминальной (остаточной) стоимости

Для расчета терминальной (остаточной) стоимости оцениваемого объекта недвижимости нами использована формула Гордона:

$$V = \frac{ЧОД \times (1 + a)}{K_0 - a}, \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход для первого постпрогнозного (или последнего прогнозного) периода;
 K_0 – общий коэффициент капитализации;
 a – долгосрочные темпы роста.

Расчет чистого операционного дохода

Согласно выполненным расчетам, чистый операционный доход (ЧОД) для последнего прогнозного периода (то есть плановый период с 15 декабря 2016 г. по 31 декабря 2022 г.) составляет 310 492 тыс. руб.

Расчет общего коэффициента капитализации

Общий коэффициент капитализации рассчитан методом кумулятивного построения.

Таблица 35. Расчет общего коэффициента капитализации кумулятивным методом

Составляющие коэффициента капитализации	Премия	Обоснование
1	2	3
Безрисковая ставка	8,60%	Эффективная доходность к погашению рублевых облигаций Россия 26219, с датой погашения 16 сентября 2026 г. на 15 декабря 2016 г. (www.cbonds.ru)
Компенсации		
• за управление инвестициями	1,00%	Низкий уровень: риск, связанный с управлением подобным объектом недвижимости, находится на низком уровне
• за риск	2,00%	Средний уровень: риск, связанный с вложением в недвижимость подобного рода, находится на среднем уровне

1	2	3
за низкую ликвидность	4,66%	Премия за низкую ликвидность рассчитана по формуле: $Kл = (\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции}) / 12 = 4,66\%$, что соответствует 6,5 месяцам (среднему сроку) экспонирования коммерческой недвижимости по оценке аналитиков рынка недвижимости ¹¹
Ставка возврата капитала	0,00%	Фактор фонда возмещения по ставке 8,60% на оставшийся срок экономической жизни (100 лет) при ежегодном начислении процентов
Общий коэффициент капитализации	16,26%	

Таким образом, учитывая вышеизложенное, принимаем общий коэффициент капитализации в размере

16,26%.

Долгосрочные темпы роста

Терминальная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по состоянию на 01 января 2023 г., поэтому долгосрочные темпы роста отражают рост стоимости недвижимости за период с 02 января 2023 г. до конца срока эксплуатации объекта.

Долгосрочные темпы роста в постпрогнозном периоде приняты равными 3,7% в год, что соответствует прогнозируемому уровню инфляции на 2023 г., в соответствии с «Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 г.» Минэкономразвития России.

Следовательно, учитывая все изложенное, терминальная (остаточная) стоимость составляет $310\,491\,949 \times (1 + 3,7\%) / (16,26\% - 3,7\%) = 2\,563\,536\,235$ тыс. руб.

6.3.3.9. Расчет рыночной стоимости объекта

Результаты расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведены в следующей таблице.

¹¹Время ликвидности определено по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) за ноябрь 2016 г., под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича и для коммерческих (торгово-офисных) объектов в Московской обл. на удалении 10-40 км от МКАД составляет 5-8 месяцев (по нижней границе диапазона в виду выхода запущенного в эксплуатацию объекта оценки на полную загрузку). Таким образом, в дальнейших расчетах время ликвидности принято на среднем уровне равным 6,5 месяцам.

Таблица 36. Расчет чистого дисконтированного денежного потока

Период	Единица измерения	15 декабря 2016 г. – 31 декабря 2016 г.	01 января 2017 г. – 31 декабря 2017 г.	01 января 2018 г. – 31 марта 2018 г.	01 апреля 2018 г. – 31 декабря 2018 г.	01 января 2019 г. – 31 декабря 2019 г.	01 января 2020 г. – 31 декабря 2020 г.	01 января 2021 г. – 31 декабря 2021 г.	01 января 2022 г. – 31 декабря 2022 г.	Реверсия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Количество дней в периоде	дней	17	365	90	275	365	366	365	365	
Количество дней от начала до середины периода	дней	9	183	45	138	183	183	183	183	
Количество дней от даты оценки до начала периода	дней	0	17	382	472	747	1 112	1 478	1 843	2 208
Количество дней от даты оценки до середины периода	дней	9	200	427	610	930	1 295	1 661	2 026	
Коэффициент дисконтирования		0,9957	0,9089	0,8155	0,7472	0,6413	0,5387	0,4523	0,3799	0,3482
Затраты на завершение строительства	руб.	-13 977 040	-866 182 770	-98 429 860						
Валовой доход										
Потенциальный (за период):	руб.	0	0	0	413 281 984	567 004 449	595 259 390	619 241 296	642 145 928	
Темп роста (годовой):	%	4,50	6,00	5,10	4,50	4,70	4,30	3,70	3,70	3,70
гипермаркет	руб.	0	0	0	13 832 670	18 977 807	19 923 508	20 726 189	21 492 814	
миньжоря	руб.	0	0	0	48 019 127	65 880 100	69 163 034	71 949 486	74 610 769	
торговая галерея	руб.	0	0	0	207 050 231	284 063 682	298 219 131	310 233 831	321 708 828	
ресторан	руб.	0	0	0	5 873 642	8 058 375	8 459 940	8 800 775	9 126 300	
кофейня	руб.	0	0	0	4 131 803	5 668 650	5 951 130	6 190 890	6 419 880	
фуд-корт	руб.	0	0	0	134 374 511	184 355 835	193 542 647	201 340 125	208 787 337	
Коэффициент загрузки арендаторов торговой галереи:	%	0	0	0	30,0	55,0	75,0	85,0	88,3	
Коэффициент загрузки якорных арендаторов:		0	0	0	100	100	100	100	100	
Коэффициент на отсутствие организованной парковки:		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	
Действительный (за период)	руб.	0	0	0	156 737 947	323 520 445	430 753 214	495 498 375	530 043 435	
Операционные расходы (за период)	руб.	-114 425	-2 456 780	-605 781	-141 302 264	-193 860 404	-203 520 847	-211 720 328	-219 551 486	
Чистый денежный поток	руб.	-9 976 820	-612 444 646	-69 922 584	15 435 683	129 660 041	227 232 367	283 778 047	310 491 949	
Остаточная стоимость на конец прогнозного периода	руб.									2 563 536 235
Чистый дисконтированный денежный поток	руб.	-9 933 920	-556 650 939	-57 021 867	11 533 542	83 150 984	122 410 076	128 352 811	117 955 891	892 623 317
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости	руб.	732 419 895								

6.4. Согласование результатов оценки

Для объектов оценки (очистных сооружений, наружных сетей ливневой канализации, нежилого отдельно стоящего здания (въездной группы)) согласования полученных результатов не требуется, поскольку к оценке применялся только один подход (затратный).

Для земельных участков согласования полученных результатов также не требуется, поскольку к оценке применялся только один подход (сравнительный).

6.4.1. Выбор метода согласования

Для согласования полученных результатов оценщиками был использован метод анализа иерархий, теория которого изложена в разделе 2.4.2.

6.4.2. Выбор критериев сравнения и вычисление их нормированных весов

В качестве критериев сравнения важности методов в настоящем отчете выделены четыре критерия:

- А - возможность отразить действительные намерения продавца и покупателя;
- Б - тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

В нижеследующей таблице построена матрица сравнения критериев и рассчитаны значения их нормированных весов.

Таблица 37. Матрица сравнения критериев

		Критерий				Вес критерия	Нормированный вес критерия
		А	Б	В	Г		
1		2	3	4	5	6	7
Критерий	А	1	1/2	1/4	1/2	0,500	0,112
	Б	2	1	1/2	1	1,000	0,222
	В	4	2	1	2	2,000	0,444
	Г	2	1	1/2	1	1,000	0,222
		ИТОГО				4,500	1,000

6.4.3. Построение матриц важности и расчет весов оценочных подходов

6.4.3.1. Объект незавершённого строительства

В четырех нижеследующих таблицах для каждого критерия построена обратно симметричная матрица важности оценочных подходов. Каждому параметру объекта присваивается важность в соответствии с выбранной шкалой. Так как оцениваемый объект был оценен с использованием двух оценочных подходов — затратного (З) и доходного (Д), матрицы имеют размерность 2×2.

Действительные намерения продавца, как и покупателя, недвижимости, заключаются в получении дохода от объекта недвижимости, который определяется, в частности, рыночной ситуацией. Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской обл. и России в целом, затратный подход в большей степени отражает данный критерий.

Таблица 38. Матрица сравнения критериев по возможности отразить действительные намерения продавца и покупателя

Подход	З	Д	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	2	1,414	0,667
Д	1/2	1	0,707	0,333
ИТОГО			2,121	1,000

По критерию типа, качества и обширности данных, на основе которых проводится анализ, для затратного подхода была собрана более обширная и достоверная информация.

Таблица 39. Матрица сравнения критериев по типу, качеству, обширности данных, на основе которых проводится анализ

Подход	З	Д	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	2	1,414	0,667
Д	1/2	1	0,707	0,333
ИТОГО			2,121	1,000

В текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости затратный подход, по мнению Оценщиков, в большей степени отражает рыночную ситуацию.

Таблица 40. Матрица сравнения критериев по способности параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Подход	З	Д	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	2	1,414	0,667
Д	1/2	1	0,707	0,333
ИТОГО			2,121	1,000

Специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, наиболее полно и точно отражает затратный подход.

Таблица 41. Матрица сравнения критериев по способности учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Подход	З	Д	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	2	1,414	0,667
Д	1/2	1	0,707	0,333
ИТОГО			2,121	1,000

Расчет итогового значения весов каждого оценочного подхода, использованного при оценке объекта, представлен в следующей таблице.

Таблица 42. Расчет итогового значения весов оценочных подходов

Подход	Критерий				Итоговое значение веса оценочного подхода
	А	Б	В	Г	
	0,112	0,222	0,444	0,222	
1	2	3	4	5	6
З	0,667	0,667	0,667	0,667	0,667
Д	0,333	0,333	0,333	0,333	0,333
ИТОГО					1,000

6.4.3.2. Блочная модульная котельная

В четырех нижеследующих таблицах для каждого критерия построена обратно симметричная матрица важности оценочных подходов. Каждому параметру объекта присваивается важность в соответствии с выбранной шкалой. Так как оцениваемый объект был оценен с использованием двух оценочных подходов — затратного (З) и сравнительного (С), матрицы имеют размерность 2×2.

Действительные намерения продавца, как и покупателя, недвижимости, заключаются в получении дохода от объекта недвижимости, который определяется, в частности, рыночной ситуацией. Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской обл. и России в целом, сравнительный подход в большей степени отражает данный критерий.

Таблица 43. Матрица сравнения критериев по возможности отразить действительные намерения продавца и покупателя

Подход	З	С	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	1/2	0,707	0,333
С	2	1	1,414	0,667
ИТОГО			2,121	1,000

По критерию типа, качества и обширности данных, на основе которых проводится анализ, для затратного и сравнительного подходов была собрана обширная и достоверная информация.

Таблица 44. Матрица сравнения критериев по типу, качеству, общирности данных, на основе которых проводится анализ

Подход	З	С	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	1	1,000	0,500
С	1	1	1,000	0,500
ИТОГО			2,000	1,000

В текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости сравнительный подход, по мнению Оценщиков, в большей степени отражает рыночную ситуацию.

Таблица 45. Матрица сравнения критериев по способности параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Подход	З	С	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	1/2	0,707	0,333
С	2	1	1,414	0,667
ИТОГО			2,121	1,000

Специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, наиболее полно и точно отражает сравнительный подход.

Таблица 46. Матрица сравнения критериев по способности учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Подход	З	С	Вес критерия	Нормированный вес критерия
1	2	3	4	5
З	1	1/2	0,707	0,333
С	2	1	1,414	0,667
ИТОГО			2,121	1,000

Расчет итогового значения весов каждого оценочного подхода, использованного при оценке объекта, представлен в следующей таблице.

Таблица 47. Расчет итогового значения весов оценочных подходов

Подход	Критерий				Итоговое значение веса оценочного подхода
	А	Б	В	Г	
	0,112	0,222	0,444	0,222	
1	2	3	4	5	6
З	0,333	0,500	0,333	0,333	0,370
С	0,667	0,500	0,667	0,667	0,630
ИТОГО					1,000

6.4.4. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

Расчет итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых объектов как средневзвешенного значения рыночных стоимостей, полученных с использованием различных оценочных подходов, представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 48. Согласование полученных результатов

Вес оценочного подхода, %	Оценочный подход			Величина рыночной стоимости, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Наименование объекта				
1	2	3	4	5
Объект незавершённого строительства, общей площадью 33 020 м ²	564 706 887	не применялся	596 072 233 ¹²	575 151 547
Земельный участок, общей площадью 4985 м ²	не применялся	19 850 270	не применялся	19 850 270
Земельный участок, общей площадью 4861 м ²	не применялся	19 356 502	не применялся	19 356 502
Земельный участок, общей площадью 4974 м ²	не применялся	19 806 468	не применялся	19 806 468
Земельный участок, общей площадью 4985 м ²	не применялся	19 850 270	не применялся	19 850 270
Земельный участок, общей площадью 4904 м ²	не применялся	19 527 728	не применялся	19 527 728
Земельный участок, общей площадью 4989 м ²	не применялся	19 866 198	не применялся	19 866 198
Земельный участок, общей площадью 4543 м ²	не применялся	18 090 226	не применялся	18 090 226
Блочная модульная котельная, в том числе:				31 894 351
Блочная модульная котельная БМК-4,5 в сборе	26 100 752 ¹³	22 142 174	не применялся	23 606 848
фундаменты	8 287 503	не применялся	не применялся	8 287 503
Очистные сооружения «ЭкоВодБио-Б-200»	10 775 769	не применялся	не применялся	10 775 769
Очистные сооружения «ЭкоВодБио-П-30»	3 722 302	не применялся	не применялся	3 722 302
Наружные сети Ливневой канализации НК2	2 646 509	не применялся	не применялся	2 646 509
Нежилое здание: Въездная группа, общей площадью 499,8 м ²	15 384 881	не применялся	не применялся	13 736 501
ИТОГО				774 274 641

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, по состоянию на 15 декабря 2016 г., округленно до тысяч, не включая НДС, составляет

774 275 000

(Семьсот семьдесят четыре миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей.

¹² Рыночная стоимость, полученная по результатам доходного подхода, за вычетом рыночной стоимости земельных участков.

¹³ Стоимость блочной модульной котельной с учетом монтажа, определенная по результатам затратного подхода.

6.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки со сжатым сроком экспозиции

В рамках настоящего отчета расчет рыночной стоимости объекта оценки со сжатым сроком экспозиции оцениваемых объектов произведен с использованием методики В.Ю. Рослова по нижеприведенной формуле.

$$C = C_R \left(\frac{1}{1 + i/m} \right)^{\frac{t_R m}{12}} \times \frac{1}{(2 - t_L / t_R)}$$

где: C – стоимость объекта оценки со сжатым сроком экспозиции;
 C_R – рыночная стоимость объекта оценки;
 t_L – период экспозиции, соответствующий рыночной стоимости со сжатым сроком экспозиции, измеряемый в месяцах;
 t_R – период экспозиции, соответствующий рыночной стоимости, измеряемый в месяцах;
 i – доход от инвестиционных инструментов, % (годовых);
 m – количество периодов начисления процентов в течение года (в данном случае $m = 12$)

Согласно договору на проведение оценки от 09 января 2017 г. №2-КУ сжатый срок экспозиции составляет 6 месяцев.

Время типичной рыночной ликвидности определено по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) за ноябрь 2016 г., под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича и для коммерческих (торгово-офисных) объектов в Московской обл. на удалении 10-40 км от МКАД составляет 8-10 месяцев (по верхней границе диапазона в виду незавершенности строительством объекта оценки). Таким образом, в дальнейших расчетах время ликвидности принято на среднем уровне равным 9 месяцам.

Доход от инвестиционных инструментов принят в соответствии со статистическими данными ЦБ РФ о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций со сроком привлечения от 91 до 180 дней, в рублях РФ, (www.cbr.ru), Бюллетень банковской статистики №12(283), и составляет по состоянию на дату проведения оценки 9,35% годовых.

В результате проведенных расчетов скидка (с учетом срока экспозиции 6 месяцев) составляет 29,86%.

Результаты расчетов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 49. Расчет рыночной стоимости объектов оценки со сроком экспозиции 6 месяцев

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта недвижимости (с типичным сроком экспозиции), не включая НДС, руб.	Скидка, %	Рыночная стоимость объекта оценки (со сроком экспозиции 6 месяцев), не включая НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект незавершённого строительства, общей площадью 33 020 м ²	575 151 547	29,86	403 394 029
2	Земельный участок, общей площадью 4 985 м ²	19 850 270	29,86	13 922 383
3	Земельный участок, общей площадью 4 861 м ²	19 356 502	29,86	13 576 069
4	Земельный участок, общей площадью 4 974 м ²	19 806 468	29,86	13 891 662
5	Земельный участок, общей площадью 4 985 м ²	19 850 270	29,86	13 922 383
6	Земельный участок, общей площадью 4 904 м ²	19 527 728	29,86	13 696 162
7	Земельный участок, общей площадью 4 989 м ²	19 866 198	29,86	13 933 555
8	Земельный участок, общей площадью 4 543 м ²	18 090 226	29,86	12 687 941
11	Блочная модульная котельная	31 894 351	29,86	22 369 740
12	Очистные сооружения «ЭкоВодБио-Б-200»	10 775 769	29,86	7 557 801
13	Очистные сооружения «ЭкоВодБио-П-30»	3 722 302	29,86	2 610 711
14	Наружные сети Ливневой канализации НК2	2 646 509	29,86	1 856 182
15	Нежилое здание: Въездная группа, общей площадью 499,8 м ²	13 736 501	29,86	9 634 369
	ИТОГО	774 274 641		543 052 987

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества со сжатым сроком экспозиции (6 месяцев), по состоянию на 15 декабря 2016 г., округленно до тысяч, не включая НДС, составляет

543 053 000

(Пятьсот сорок три миллиона пятьдесят три тысячи) рублей.

Оценщик I категории
Пылов Михаил Васильевич

Оценщик I категории
Фирскина Наталья Викторовна

Оценщик I категории
Шорохов Андрей Леонидович

Оценщик I категории
Фролов Евгений Викторович

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
"БАЛАНС"
"VALUATION COMPANY
"BALANCE"
МОСКВА *РОССИЯ*

7. Источники информации

7.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Все нижеперечисленные документы предоставлены Заказчиком.

1. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01 августа 2007 г. серия 77 №009356126, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382459, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382460, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
4. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382461, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382458, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
6. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382462, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
7. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382463, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
8. Свидетельство о государственной регистрации права от 26 сентября 2014 г. серия 50-АИ №383541, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
9. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 ноября 2014 г. серия 50-АИ №382464, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
10. Свидетельство о государственной регистрации права от 05 октября 2015 г. регистрационный №50-50/011-50/011/011/2015-2408/1, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
11. Кадастровый паспорт от 24 августа 2015 г. №МО-15/ЗВ-1646087;

12. Решение Арбитражного суда Московской области (Дело №А41-53611/16 от 23 ноября 2016 г.);
13. Акт о приемке выполненных работ от 31 августа 2015 г. №35-08/2015;
14. Акт о приемке выполненных работ от 30 сентября 2015 г. №45-09/2015;
15. Акт о приемке выполненных работ от 30 сентября 2015 г. №46-09/2015;
16. Акт о приемке выполненных работ от 30 апреля 2015 г. №06-04/2015;
17. Акт о приемке выполненных работ от 30 июня 2015 г. №14-06/2015;
18. Товарная накладная от 10 августа 2015 г. №4;
19. Товарная накладная от 22 сентября 2015 г. №8;
20. Товарная накладная от 10 августа 2015 г. №3.

7.2. Нормативные документы

1. Международные стандарты оценки (МСО-2011);
2. Европейские стандарты оценки (ЕСО-2003);
3. Стандарты оценки RICS (RICS 2008);
4. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. (в действующей редакции);
5. Гражданский кодекс РФ (в действующей редакции);
6. Налоговый кодекс РФ (в действующей редакции);
7. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
8. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
9. Федеральный закон от 01 декабря 2007 г. №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в действующей редакции);
10. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
11. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
12. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
15. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 11 ноября 2016 г. №721;
16. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 10 апреля 2003 г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»;
17. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (в действующей редакции);
18. «Правила оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86р), утв. приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. №466;
19. «Положение по техническому обследованию жилых зданий» (ВСН 57-88р), утвержденный приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 06 июля 1988 г. №191;

20. «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88р), утвержденный приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312;
21. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования» (ВСН 61-89р), утвержденный приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 26 декабря 1989 г. №250;
22. СНиП 02.08.01-89 «Жилые здания»;
23. СНиП 02.08.02-89 «Общественные здания и сооружения».

7.3. Литература

1. Бейлезон Ю.Б. «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений». М., 1997 г.;
2. Яскевич Е.Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости», www.crcra.ru;
3. Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», www.crcra.ru;
4. Яскевич А.Е. «Ретроспективный анализ масштабный эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», www.crcra.ru;
5. Марчук А.А. «Определение прибыли предпринимателя», www.appraiser.ru;
6. Марчук А.А., Бутова Е.А. «Скидки на торг: реалии кризиса», www.appraiser.ru.
7. Иванова Е.И. «Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие» под ред. Федотовой М.А. – 3-е издание, стереотипное. – М.: КРОНУС, 2009 г.;
8. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. / учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
9. «Оценка недвижимости» перевод с английского под ред. Артеменкова И.Л. / 2-е изд. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2007 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ