



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ:
Заместитель Генерального директора
по вопросам оценки
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»

«25» декабря 2018 г.

Ерпалова А.А.

Отчет № 2018.12-420/2

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Дата оценки: 24.12.2018г.

Дата составления отчета: 25.12.2018г.

Заказчик: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРУМ ПАРК КАЛУГА"

Исполнитель: ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ГРАНД ИСТЕЙТ»

Самара 2018 г.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Конкурсному управляющему
Акционерное общество "Центрум Парк Калуга"
Господину Бодрову Е.А.

Уважаемый Евгений Александрович!

В соответствии с договором № 2018.12-420 от 19.12.2018г. нами произведена оценка рыночной стоимости объектов оценки:

1. *Сооружение нежилого Каток Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 825 кв.м, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:25 в составе: Оболочка 1шт, Система автономного нагнетания воздуха с автоматикой, 1шт, Шлюз «Вертушка» 1шт, Технологический контейнер 1шт, Пластиковый пол (комплект-340 кв.м.). Сооружение разобрано.;*
2. *Право аренды земельного участка, кадастровый номер 40:26:000012:794, площадь 185 800 кв.м, расположенный по адресу: Калужская обл, г Калуга, ул Небесная, в территориальной зоне О-1- зона делового общественного и коммерческого назначения. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 20.03.2017 №126/17, дата регистрации 17.07.2017, №40:26:000012:794-40/001/2017-1. Срок аренды с 17.07.2017 по 18.11.2025;*
3. *Право аренды земельного участка, кадастровый номер 40:26:000012:793, площадь 138 248 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 09.11.2015 № 843/15, дата регистрации 13.07.2017 № 40:26:000012:793-40/001/2017-15. Срок аренды с 18.11.2015 на 10 лет.*
4. *Нежилое здание РТП Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 69,3 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:38;*
5. *Нежилое здание Торгово-развлекательный центр. Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 36 410.7 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:35;*
6. *Нежилое здание "Магазин "Стройдепо" Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 5502,9 кв.м, количество этажей 2, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:39;*
7. *Нежилое здание Котельная, Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 227.9 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:37;*
8. *Объект незавершенного строительства Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, степень готовности объекта 24%, кадастровый номер 40:26:000012:797.*

Дата определения стоимости: 24.12.2018г.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки для реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка произведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами.

Анализ исходной информации, результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, заместитель генерального директора
по вопросам оценки

_____ Ерпалова А.А.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рыночной стоимости объектов недвижимости (на основании Отчета об оценке № 2018.12-420/2)

Дата оценки: **24.12.2018г.**
Дата составления отчета: **25.12.2018г.**

Руководствуясь Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами, выполнена работа по договору №2018.12-420 от 19.12.2018 г. по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

Основанием для осуществления деятельности Оценщика является членство Оценщика Маркелова Е.В. в Некоммерческом партнерстве саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»). Профессиональная ответственность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование», полис № 015-073-002665/18 выдан в г. Екатеринбург на период с 12.07.2018 г. по 11.07.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.

Ответственность ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности застрахована (Полис №922/1404870234 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» на период с 12.07.2018г. по 11.07.2019г., страховая сумма 100 000 000 руб.).

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
объектов недвижимости на дату оценки составляет
(НДС не облагается¹):

2 131 003 000 руб.

(Два миллиарда сто тридцать один миллион три тысячи) рублей

Оценщик

_____ **Маркелов Е.В.**

¹ С 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с Российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Приложение к Заключению

Ведомость расчета рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно, НДС не облагается):
1	Сооружение нежилое Каток Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 825 кв.м, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:25 в составе: Оболочка 1шт, Система автономного нагнетания воздуха с автоматикой, 1шт, Шлюз «Вертушка» 1шт, Технологический контейнер 1шт, Пластиковый пол (комплект-340 кв.м.). Сооружение разобрано.;	3 328 000р.
2	Право аренды земельного участка кадастровый номер 40:26:000012:794, площадь 185 800 кв.м, расположенный по адресу: Калужская обл, г Калуга, ул Небесная, в территориальной зоне О-1- зона делового общественного и коммерческого назначения. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 20.03.2017 №126/17, дата регистрации 17.07.2017, №40:26:000012:794-40/001/2017-1. Срок аренды с 17.07.2017 по 18.11.2025;	165 919 000р.
3	Право аренды земельного участка кадастровый номер 40:26:000012:793, площадь 138 248 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 09.11.2015 № 843/15, дата регистрации 13.07.2017 № 40:26:000012:793-40/001/2017-15. Срок аренды с 18.11.2015 на 10 лет.	123 455 000р.
4	Нежилое здание РТП Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 69,3 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:38;	170 000р.
5	Нежилое здание Торгово-развлекательный центр. Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 36 410.7 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:35;	1 353 898 000р.
6	Нежилое здание "Магазин "Стройдепо" Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 5502,9 кв.м, количество этажей 2, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:39;	119 638 000р.
7	Нежилое здание Котельная, Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 227.9 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:37;	1 628 000р.
8	Объект незавершенного строительства Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, степень готовности объекта 24%, кадастровый номер 40:26:000012:797.	362 967 000р.
ИТОГО		2 131 003 000р.

Оценщик

_____ Маркелов Е.В.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.....	9
2.2. Федеральные стандарты оценки.....	9
2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	9
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки	10
2.5. Общие понятия и определения.....	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки	15
7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	27
7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7.5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	29
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	30
8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	30
8.1.1. Теоретические основы влияния внешних факторов на стоимость объекта оценки.....	30
8.1.2. 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	34
8.2 Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	35
8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
8.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	37
8.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	39
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	40
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	40
10.2. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	41
11.1. Сравнительный подход	42
11.2. Доходный подход (отказ от использования)	54



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмаочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



11.3 Затратный подход	54
<i>Метод сравнения продаж</i>	55
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 - ЭКРАННЫЕ КОПИИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	86

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, являющегося приложением №1 к Договору №2018.12-420 от 19.12.2018г. Содержание задания на оценку приведено в таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
Объект оценки	ФСО-1, п.21	<p>Объектом оценки является:</p> <p>1. Сооружение нежилое Каток Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 825 кв.м, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:25 в составе: Оболочка 1шт, Система автономного нагнетания воздуха с автоматикой, 1шт, Шлюз «Вертушка» 1шт, Техно-логический контейнер 1шт, Пластиковый пол (комплект-340 кв.м.). Сооружение разобрано;</p> <p>2. Право аренды земельного участка, кадастровый номер 40:26:000012:794, площадь 185 800 кв.м, расположенный по адресу: Калужская обл, г Калуга, ул Небесная, в территориальной зоне О-1- зона делового общественного и коммерческого назначения. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 20.03.2017 №126/17, дата регистрации 17.07.2017, №40:26:000012:794-40/001/2017-1. Срок аренды с 17.07.2017 по 18.11.2025;</p> <p>3. Право аренды земельного участка, кадастровый номер 40:26:000012:793, площадь 138 248 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 09.11.2015 № 843/15, дата регистрации 13.07.2017 № 40:26:000012:793-40/001/2017-15. Срок аренды с 18.11.2015 на 10 лет.</p> <p>4. Нежилое здание РТП Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 69,3 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:38;</p> <p>5. Нежилое здание Торгово-развлекательный центр. Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 36 410.7 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:35;</p> <p>6. Нежилое здание "Магазин "Стройдепо" Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 5502,9 кв.м, количество этажей 2, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:39;</p> <p>7. Нежилое здание Котельная, Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 227.9 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:37;</p> <p>8. Объект незавершенного строительства Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, степень готовности объекта 24%, кадастровый номер 40:26:000012:797.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	ФСО-7, п.8	

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> • Копии технических паспортов на оцениваемые объекты; • Копии выписок из ЕГРН;
Имущественные права на объект оценки	-	На здания: Вид права – собственность Обременения (ограничения) права – Ипотека, Аренда Правообладатель - АО «Центрум Парк Калуга» На земельные участки: Вид права – право аренды Обременения (ограничения) права – Ипотека Правообладатель - АО «Центрум Парк Калуга»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО-1, п.21 ФСО-7, п.8	Право собственности, без обременений и ограничений
Цель оценки	ФСО-1, п.21	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	ФСО-1, п.21	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для реализации имущества в рамках конкурсного производства. Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению
Вид стоимости	ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26	Рыночная стоимость. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.
Иные расчетные величины	ФСО-7, п.9	Не требуются
Срок проведения оценки	-	с 19.12.2018г. по 25.12.2018г.
Дата оценки	ФСО-1, п.21	24.12.2018г.
Проведение осмотра	ФСО-7, п.5	Возможность осмотра не предоставлена. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО-1, п.21 ФСО-1, п.24	Список допущений, на которых должна основываться оценка, представлен ниже. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
2. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объекта оценки.
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.



4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).

7. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

2.2. Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Решением Совета НП «СВОД» от 25.01.2013г. (Протокол № 3/2013), изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» от 13.10.2015г. (Протокол № 101/2015)
- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Решением Совета НП «СВОД» от 25.01.2013г. (Протокол № 3/2013), изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» от 13.10.2015г. (Протокол № 101/2015)
- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден Решением Совета НП «СВОД» от 25.01.2013г. (Протокол № 3/2013), изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» от 13.10.2015г. (Протокол № 101/2015)
- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден Решением Совета НП СРО «СВОД» от 28.10.2014г. (Протокол № 101/2014)



2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- рыночная.

Определения видов стоимости представлены в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимых видов стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

2.5. Общие понятия и определения

В ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» установлены следующие Общие понятия оценки (разд.2 п.3-10):

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Согласно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.5), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:*

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).



Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается 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.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона ².

Определения понятий инвестиционной стоимости и ликвидационной стоимости представлены в ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.7-8).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки 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 – это 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.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения, на которых должна основываться оценка, установлены в Задании на оценку (Таблица 1).

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:

1. Возможность осмотра объектов оценки не предоставлена. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.

2. Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологических загрязнений, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

² *Примечание:* Статья 24.19. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2

4.1. Сведения о Заказчике	
4.1.1 Сокращенное наименование	АО «Центрум Парк Калуга»
4.1.2 ОПФ	Акционерное общество
4.1.3 Полное наименование	Акционерное общество "Центрум Парк Калуга"
4.1.4 Адрес (место нахождения)	Калужская область, г. Калуга, ул. Московская, дом № 338, корпус а
4.1.5 Реквизиты Заказчика	ОГРН: 1034004414905, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2003, ИНН: 4027061985, КПП: 402801001
4.2. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	
4.2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Маркелов Егор Викторович
4.2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент (НП СРО «СВОД»), регистрационный номер 615 от 20.02.2015 г.
4.2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» серия ПП №000296 выдан 01 октября 2014 г.
4.2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование», полис № 015-073-002665/18 выдан в г. Екатеринбург на период с 12.07.2018 г. по 11.07.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.
4.2.5 Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003173-1 от 09.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимого имущества».
4.2.6 Сведения о документе, подтверждающем квалификацию в рамках Федерального закона "О независимой оценке квалификации" от 03.07.2016 N 238-ФЗ	Свидетельство о квалификации регистрационный №01196000361 выдано 28 апреля 2017 года «Фондом развития квалификаций и компетенций в Уральском регионе» по направлению «Оценщик объектов I категории сложности». Действительно до 28 апреля 2020 года.
4.2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
4.2.6 Трудовой договор	Трудовой договор б/н (бессрочный).
4.2.7 Контактные данные, а так же сведения о местонахождении оценщика	8 (846) 31-31-001, markelove@grand-ocenka.ru 443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
4.3.1 Организационно-правовая форма ОКОПФ ОКФС	65 Общество с ограниченной ответственностью 16 Частная собственность
4.3.2 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт»
4.3.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1146315007167
4.3.4 Дата присвоения ОГРН	08.12.2014 г.
4.3.5 Место нахождения	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
4.3.6 Контактные телефоны исполнителя	8 (846) 31-31-001, e-mail: grand-ocenka@mail.ru , www.grand-ocenka.ru

4.3.7 Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности	Полис №922/1404870234 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» на период с 12.07.2018г. по 11.07.2019г., страховая сумма 100 000 000 руб.
4.3.8 Свидетельство о государственной регистрации	серия 63 № 005879797, выдано ИФНС по Ленинскому району г. Самары 08.12.2014 г.
4.3.9 Банковские реквизиты исполнителя	ИНН 6315661622, КПП 631501001, р/с 40702810622540000653 в филиале АКБ "АБСОЛЮТ БАНК", к/с 30101810800000000829, БИК 43601829
4.3.10 Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член Союза независимых экспертных организаций "Сумма Мнений" (СНЭО «Сумма мнений»). Свидетельство о членстве №07 от 26.06.2013 г.
4.3.11 Информация о дополнительной сертификации	Сертификат соответствия №А.СРТ.СС.051518.01-3859.04 Система Менеджмента Качества (ГОСТ ISO 9001-2015) выдан на срок с 15.05.2018г. до 14.05.2021г.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3

Показатель	Значение
Привлекаемое лицо	Не привлекались
Квалификация	-
Степень участия в оценке и подготовке отчета	-
Обоснование необходимости привлечения	-

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4

Показатель	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объектом оценки является:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сооружение нежилое Катов Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 825 кв.м, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:25 в составе: Оболочка 1шт, Система автономного нагнетания воздуха с автоматикой, 1шт, Шлюз «Вертушка» 1шт, Техно-логический контейнер 1шт, Пластиковый пол (комплект-340 кв.м.). Сооружение разобрано.; 2. Право аренды земельного участка, кадастровый номер 40:26:000012:794, площадь 185 800 кв.м, расположенный по адресу: Калужская обл, г Калуга, ул Небесная, в территориальной зоне О-1- зона делового общественного и коммерческого назначения. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 20.03.2017 №126/17, дата регистрации 17.07.2017, №40:26:000012:794-40/001/2017-1. Срок аренды с 17.07.2017 по 18.11.2025; 3. Право аренды земельного участка, кадастровый номер 40:26:000012:793, площадь 138 248 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под суще-

	<p><i>ствующими объектами нежилого (жилого) назначения от 09.11.2015 № 843/15, дата регистрации 13.07.2017 № 40:26:000012:793-40/001/2017-15. Срок аренды с 18.11.2015 на 10 лет.</i></p> <p>4. Нежилое здание РТП Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 69,3 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:38;</p> <p>5. Нежилое здание Торгово-развлекательный центр. Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 36 410.7 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:35;</p> <p>6. Нежилое здание "Магазин "Стройдепо" Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 5502,9 кв.м, количество этажей 2, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:39;</p> <p>7. Нежилое здание Котельная, Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 227.9 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:37;</p> <p>8. Объект незавершенного строительства Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, степень готовности объекта 24%, кадастровый номер 40:26:000012:797.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	<p>Договор №2018.12-420 от 19.12.2018г., «Заказчик» - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРУМ ПАРК КАЛУГА", «Исполнитель» - ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»</p>
Цели проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	<p>Сравнительный подход – 1 475 335 158 руб. Затратный подход – 5 513 854 299 руб. Доходный подход – не применялся</p>
Итоговая величина стоимости объекта оценки (НДС не облагается)	<p>2 131 003 000 руб. (Два миллиарда сто тридцать один миллион три тысячи) рублей</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. 3. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, представлены в Таблице 5. Информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках представлена в Таблице 7-15.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Копии технических паспортов на оцениваемые объекты;
- Копии выписок из ЕГРН;

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

- Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - <http://maps.rosreestr.ru/portal/>,
- Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <http://maps.yandex.ru> (точные ссылки указаны на Рисунках 1-3),
- Интернет-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request (точные ссылки указаны в Приложении 2 отчета).

Осмотр объекта оценки:

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». Осмотр объектов оценки не проводился по причине непредоставления такой возможности. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.

7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется по назначению – в качестве торгово-развлекательного центра и земельного участка под ним.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 5

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	Значение на дату оценки (24.12.2018г.)	Источник информации
Вид права	<i>На здания и сооружения:</i> Право собственности <i>На земельные участки:</i> Право аренды	Копии выписок из ЕГРП
Правообладатель	АО «Центрум Парк Калуга»	
Правоподтверждающие документы	Копии выписок из ЕГРН	
Обременения и ограничения	Ипотека (Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»), Аренда	
Балансовая стоимость	См. Таблицу 6	-

Таблица 6

Номер по-порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Объекты завершенного строительства:											



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание РТП Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 69,3 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:38					111			1	43 460 876,24	1	43 460 876,24
2	Нежилое здание Торгово-развлекательный центр. Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 36 410.7 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:35					108			1	1 945 668 832,79	1	1 945 668 832,79



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3	Нежилое здание "Магазин "Стройдепо" Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 5502,9 кв.м, количество этажей 2, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:39					109			1	233 439 657,78	1	233 439 657,78
4	Нежилое здание Котельная, Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 227.9 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:37					110			1	49 816 517,15	1	49 816 517,15
	Объекты незавершенного строительства:											



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Номер по-порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	Объект незавершенного строительства Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, степень готовности объекта 24%, кадастровый номер 40:26:000012:797								1	39 517 386,12	1	39 517 386,12
	Каток:											
6	Сооружение нежилое Каток Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 825 кв.м, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:25					76			0	0,00	1	13 842 836,37

Таблица 7

Информация о физических свойствах земельного участка с кадастровым номером 40:26:000012:794 , его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
----------------	----------	---------------------



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Характеристика	Значение	Источник информации
Адрес объекта	Калужская область, г. Калуга	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Общая площадь участка, кв.м.	185 800 кв.м.	
Наличие расхождений по площадям в правоподтверждающем и техническом документе / кадастровой карте	Расхождения отсутствуют	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	40:26:000012:794	Свидетельство о государственной регистрации права
Категория земель	Земли населенных пунктов	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Назначение участка	Для строительства торгового центра	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Разрешенное использование по классификатору	Для размещения объектов торговли	
Кадастровая стоимость, руб.	290 498 000 руб.	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	№ 40:26:000012:794-40/001/2017-2 от 17.07.2017 (Аренда) № 40:26:000012:794-40/001/2017-15 от 13.07.2017 (Ипотека) № 40:26:000012:794-40/001/2018-20 от 30.08.2018 (Ипотека)	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Текущее использование	Под зданием торгово-развлекательного центра	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Описание территории участка (озеленение, газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Территория участка ровная, освещение достаточное	
Коммуникации	Подключены	
Рельеф земельного участка	Рельеф ровный, без резких перепадов высот	
Состояние участка	Удовлетворительное	
Данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки	Информация отсутствует	На дату оценки: информация не предоставлена
Информация о прошлых доходах и затратах, связанных с объектом оценки	Информация отсутствует	На дату оценки: информация не предоставлена
Информация об ожидаемых доходах и затратах, связанных с объектом оценки	Информация отсутствует	
Сведения об износе и устареваниях	Не подвержен износу	-



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Характеристика	Значение	Источник информации
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	Информация представлена в разделах 7.1, 7.2 и 7.3 данного отчета.	-

Таблица 8

Информация о физических свойствах земельного участка с кадастровым номером 40:26:000012:793, его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Адрес объекта	Калужская область, г. Калуга	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Общая площадь участка, кв.м.	138 248 кв.м.	
Наличие расхождений по площадям в правоподтверждающем и техническом документе / кадастровой карте	Расхождения отсутствуют	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	40:26:000012:793	Свидетельство о государственной регистрации права Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Назначение участка	Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания; Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования	
Разрешенное использование по классификатору	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Кадастровая стоимость, руб.	216 151 000 руб.	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	№ 40:26:000012:793-40/001/2017-33 от 01.12.2017 (Аренда) № 40:26:000012:793-40/001/2017-3 от 13.07.2017 (Ипотека) № 40:26:000012:793-40/001/2017-15 от 13.07.2017 (Аренда) № 40:26:000012:793-40/001/2018-35 от 30.08.2018 (Ипотека)	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Текущее использование	Под зданием торгово-развлекательного центра	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Характеристика	Значение	Источник информации
Описание территории участка (озеленение, газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Территория участка ровная, освещение достаточное	
Коммуникации	Подключены	
Рельеф земельного участка	Рельеф ровный, без резких перепадов высот	
Состояние участка	Удовлетворительное	
Данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки	Информация отсутствует	На дату оценки: информация не предоставлена
Информация о прошлых доходах и затратах, связанных с объектом оценки	Информация отсутствует	На дату оценки: информация не предоставлена
Информация об ожидаемых доходах и затратах, связанных с объектом оценки	Информация отсутствует	
Сведения об износе и устареваниях	Не подвержен износу	-
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	Информация представлена в разделах 7.1, 7.2 и 7.3 данного отчета.	-

Таблица 9

Информация о физических свойствах объекта оценки – «Объект незавершенного строительства», его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Назначение	Данные отсутствуют	Выписка из ЕГРН
Площадь	9 041,6 кв.м.	
Этажность	Данные отсутствуют	
Подземная этажность	Данные отсутствуют	
Кадастровый (условный) номер	40:26:000012:797	
Год постройки	Строительство не завершено, степень готовности 24%	
Материал стен	Стены отсутствуют	Положительное решение негосударственной экспертизы от 30.09.2014г.
Фундамент	Железобетонный	
Перекрытия	Железобетонный	
Высота	Данные отсутствуют	
Строительный объем	81 894,49	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным тех.паспорта	Тех. Паспорт не предоставлен	



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Характеристика	Значение	Источник информации
Коммуникации	Отсутствуют	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Текущее использование	Не используется	
Внутренняя отделка	Отсутствует	
Техническое состояние	Хорошее	

Таблица 10

Информация о физических свойствах объекта оценки – «Здание котельной», его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН.
Площадь	227,9 кв.м.	
Этажность	1	
Подземная этажность	0	
Кадастровый (условный) номер	40:26:000012:37	
Год постройки	2009	
Материал стен	Сэндвич панели	
Фундамент	Бетонный	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонный	
Высота	5,9 м.	
Строительный объем	1 404	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным тех.паспорта	0,00%	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	
Текущее использование	Здание котельной	
Внутренняя отделка	Простая	
Техническое состояние	Хорошее	



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 11

Информация о физических свойствах объекта оценки – «Нежилое здание РТП», его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Площадь	69,3 кв.м.	
Этажность	1	
Подземная этажность	0	
Кадастровый (условный) номер	40:26:000012:38	
Год постройки	2009	
Материал стен	Сэндвич панели	
Фундамент	Железобетонные сваи	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонные	
Высота	3,1 м.	
Строительный объем	226,00	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным тех.паспорта	0,00%	
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Текущее использование	Здание РТП	
Внутренняя отделка	Простая	
Техническое состояние	Хорошее	

Таблица 12

Информация о физических свойствах объекта оценки – «Магазин «Стройдепо», его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Площадь	5502,9 кв.м.	
Этажность	2	
Подземная этажность	0	
Кадастровый (условный) номер	40:26:000012:39	
Год постройки	2009	
Материал стен	Сэндвич панели	



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Характеристика	Значение	Источник информации
Фундамент	Железобетонные сваи	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонные	
Высота	8,94 м.	
Строительный объем	48608	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным тех.паспорта	0,00%	
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Текущее использование	Здание магазина	
Внутренняя отделка	Стены – окрашены, панели	
Техническое состояние	Хорошее	

Таблица 13

Информация о физических свойствах объекта оценки – «Торгово-развлекательный центр», его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Площадь	36 410,7 кв.м.	
Этажность	1	
Подземная этажность	0	
Кадастровый (условный) номер	40:26:000012:35	
Год постройки	2009	
Материал стен	Сэндвич панели	
Фундамент	Железобетонные сваи	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонные	
Высота	Переменная	
Строительный объем	271 594	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным тех.паспорта	0,00%	
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Текущее использование	Здание ТРЦ	
Внутренняя отделка	Оштукатурено, плитка	
Техническое состояние	Хорошее	



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 14

Информация о физических свойствах объекта оценки – «Каток», его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Назначение	Нежилое	Выписка из ЕГРН
Площадь	825 кв.м.	
Этажность	Данные отсутствуют	
Подземная этажность	Данные отсутствуют	
Кадастровый (условный) номер	40:26:000012:25	
Год постройки	2009	
Материал стен	Бетонное	
Фундамент	-	Технический паспорт
Перекрытия	-	
Высота	0,5	
Строительный объем	-	
Группа капитальности	-	
Физический износ по данным тех.паспорта	0,00%	
Коммуникации	Электроснабжение	Осмотр фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Текущее использование	Представляет из себя модульную разборную конструкцию. На дату оценки – разобран. Состав конструкции представлен в таблице 15	
Внутренняя отделка	Отсутствует	
Техническое состояние	Хорошее	

Таблица 15

Информация о комплектующих разборного модульного сооружения «Каток»

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во
1.	Оболочка	комплект	1
2.	Система автономного нагнетания воздуха с автоматикой	комплект	1
3.	Шлюз «Вертушка»	комплект	1
4.	Киоск-касса	комплект	1
5.	Технологический контейнер	шт.	1
6.	Леерное ограждение (длина 1 секции – 4 п.м.)	секция	20
7.	Пластиковый пол (340 кв.м.)	комплект	1

7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Представленные к оценке нежилые здания и сооружения являются частью торгово-развлекательного комплекса.

7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Характеристика месторасположения объекта оценки

Таблица 16

Характеристика	Значение	Источник информации
Адрес	Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://maps.rosreestr.ru/portal/
Близость к скоростным магистралям	В ближайшем окружении скоростные магистрали отсутствуют. Объект расположен на 1 линии ул. Мосоковской.	Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - http://maps.yandex.ru
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Удовлетворительная: автомобильный транспорт, пешеходный проход. Объект расположен на 1й линии ул. Московской	Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - http://maps.yandex.ru Осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Асфальтовая дорога, состояние - удовлетворительное	Осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

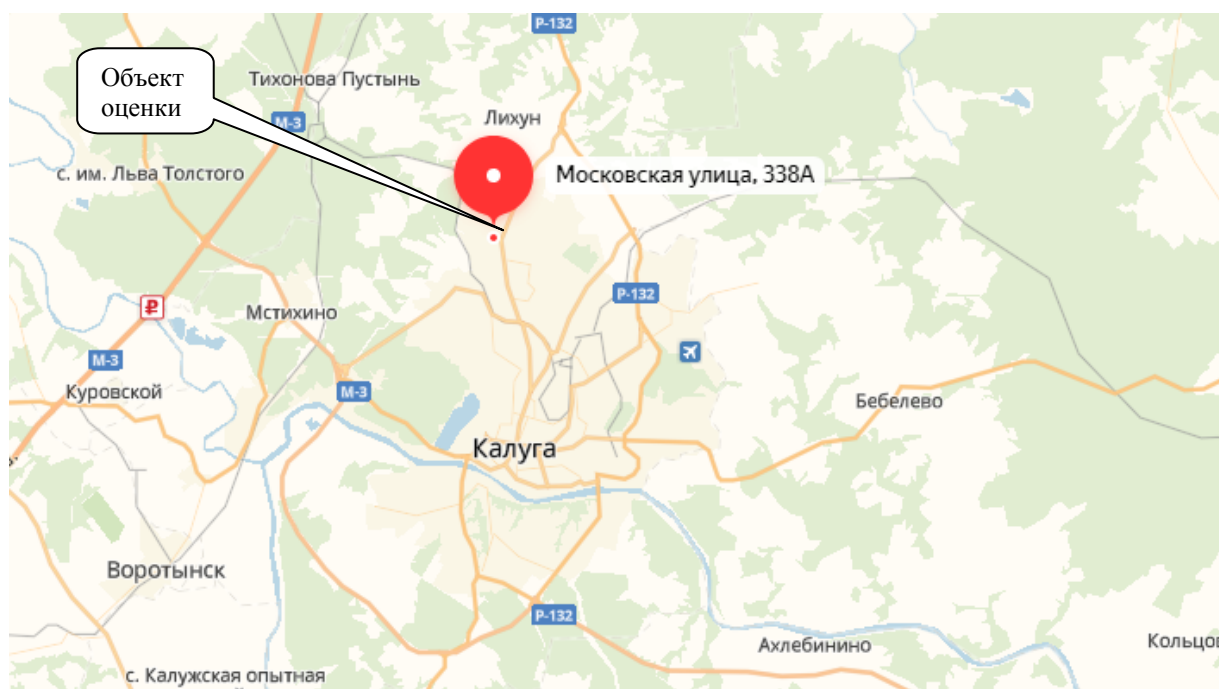


Рисунок 1 – Расположение объекта оценки на карте г. Калуга ³

³ Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <https://maps.yandex.ru/?ll=50.022713%2C53.029220&z=9>

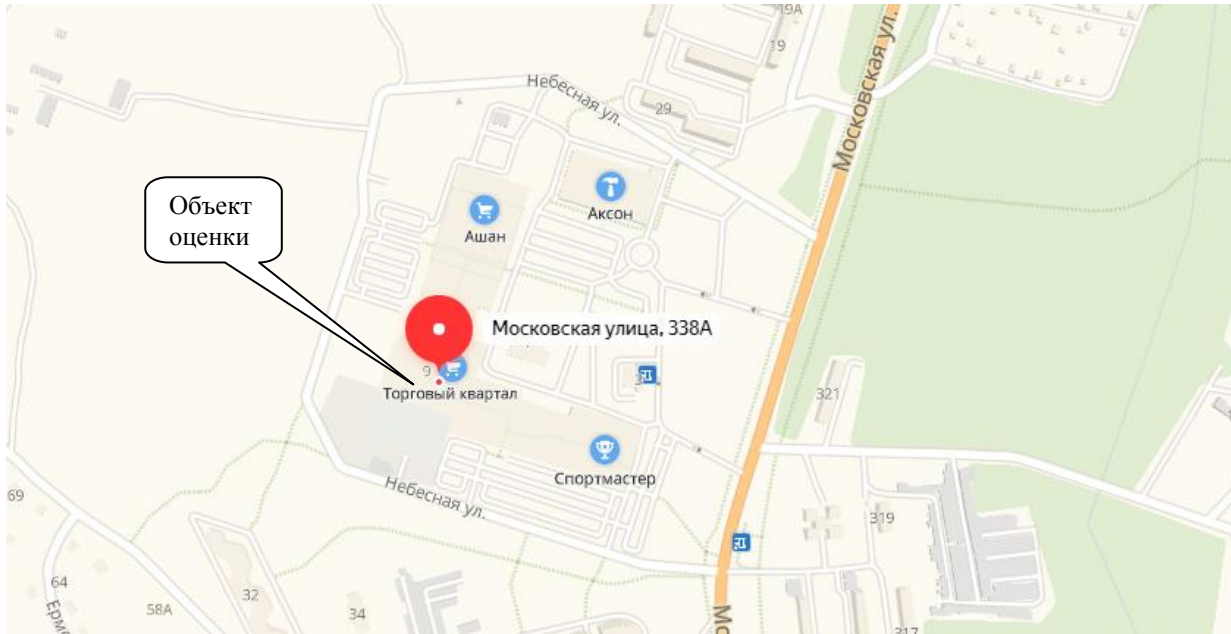


Рисунок 2 – Транспортная доступность⁴

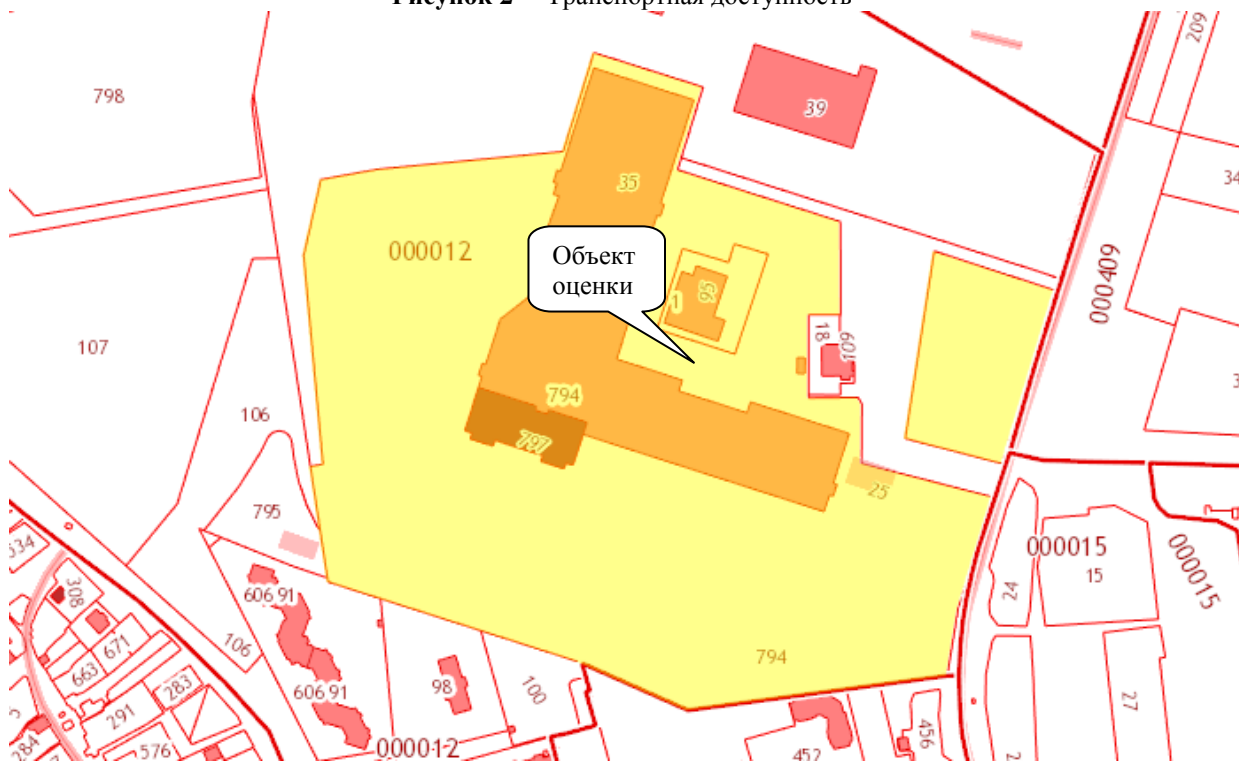


Рисунок 3 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 40:26:000012:794 на Публичной кадастровой карте (<http://maps.rosreestr.ru/portal/>)

⁴ Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <https://maps.yandex.ru/11135/novokuibishevsk/?ll=49.898979%2C53.089729&z=13>

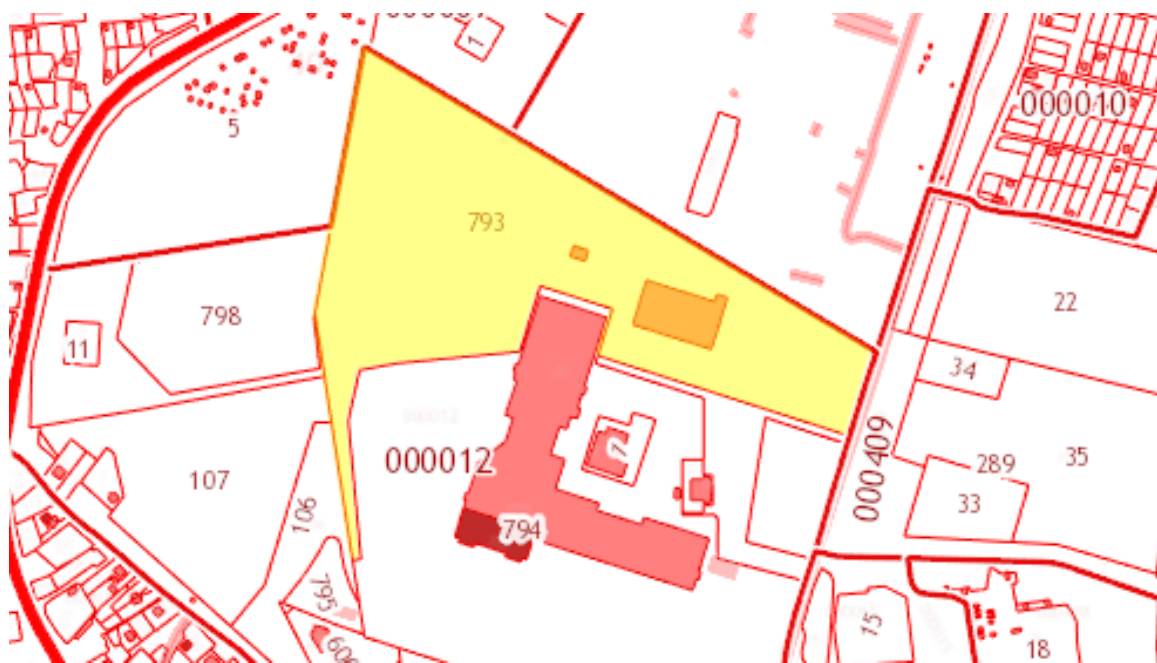


Рисунок 4 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 40:26:000012:793 на Публичной кадастровой карте (<http://maps.rosreestr.ru/portal/>)

7.5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Копии технических паспортов на оцениваемые объекты;
- Копии выписок из ЕГРН;

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

- Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - <http://maps.rosreestr.ru/portal/>,
- Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <http://maps.yandex.ru> (точные ссылки указаны на Рисунках 1-3),

При составлении отчета использованы следующие материалы:

- Шапова А.С. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости // материалы XIV Международной научно-практической конференции студентов и молодых ученых «Энергия молодых – экономике России» - <http://www.lib.tpu.ru/fulltext/c/2013/C23/V2/093.pdf>

- Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости - http://www.nb.by/publikacii-prochee/*1473/

- Рынок недвижимости выше политики? // Сайт LANĪDA - http://www.lanida.lv/index.php?id=6146:%D1%80%D0%BE%D0%B5dvizhim%D0%BE%D1%81ti-vysh%D0%B5-p%D0%BElitiki&Itemid=432&lang=ru&option=com_k2&view=item

Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

8.1.1. Теоретические основы влияния внешних факторов на стоимость объекта оценки

Теоретические основы влияния экологических факторов на стоимость недвижимости

Под экологическими факторами или факторами окружающей среды при оценке недвижимости понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющих на рыночную стоимость недвижимости. К экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как уровень загрязнения основных природных сред: воды, воздуха, почвы, включая радиоактивное загрязнение, наличие красивого вида, зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие близости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и даже наше представление о качестве окружающей среды. Кроме того, к факторам окружающей среды относят любые природные условия местности, связанные с климатическими, гидрологическими, гидрогеологическими и горно-геологическими особенностями территории. К климатическим особенностям относятся такие характеристики как благоприятный или неблагоприятный с точки зрения проживания человека климат, например, продолжительный холодный период, количество солнечных дней, засушливые условия и т.д. К гидрологическим условиям относят обеспеченность источниками питьевого промышленного и сельскохозяйственного водоснабжения, уровень стояния грунтовых вод, подтопление, продолжительность паводкового периода и вероятность наводнений. К гидрогеологическим особенностям относят наличие подземных вод, их расположение, запасы, возможность хозяйственного использования. К горно-геологическим параметрам относят наличие таких явлений как карсты, оползни, повышенная сейсмичность, вечная мерзлота, лавиноопасность, неровный рельеф, строительные качества грунтов и подстилающих пород, гидрогеологические условия и ряд других особенностей.

Можно выделить три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости: факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в настоящий момент времени или изменяющие ее стоимость после их обнаружения в будущем, если сейчас они не выявлены; ограничения в использовании недвижимого имущества; юридические обязательства, связанные либо с осуществлением выплат, либо с проведением работ по ликвидации причиненного ущерба.

В России в настоящее время большее значение имеет первый класс факторов, который учитывается либо через местоположение объекта недвижимости (объект находится в экологически чистом или экологически грязном районе), либо как самостоятельный элемент сравнения, требующий корректировки (например, наличие, либо отсутствие рядом неблагоприятных объектов, и качество строительных материалов).

Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости, в зависимости от вида воздействия условно можно разделить на положительные, такие параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости, и отрицательные, то есть, качественные и количественные параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости.

К негативным экологическим факторам относятся: химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порча и уничтожение плодородного слоя почвы, уничтожение зеленых насаждений. К особым видам такого негативного воздействия, относится загрязнение диоксинами, пестицидами, радиоактивное, шумовое, электромагнитное, вибрационное и тепловое загрязнение. К негативным экологическим факторам также относится расположение непривлекательных в эстетическом и опасном в экологическом отношении промышленных, торговых, коммунально-складских объектов, например, заводов, ТЭЦ, свалок, рынков, скотомогильников, кладбищ (в том числе бывших), крупных магистралей, полей фильтрации, полигонов утилизации радиоактивных отходов и т.д.

К положительным экологическим факторам относятся наличие красивого вида или ландшафта, расположение вблизи с привлекательными рекреационными (то есть, пригодными для отдыха) объектами, включая парки, скверы, водоемы, сохранение на какой либо территории лесов, озер и рек, мест обитания редких биологических видов, чистого воздуха, чистой почвы, а также отсутствие промышленных предприятий приводит к



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



росту цен на недвижимость. В качестве примера можно привести зарубежный опыт оценки американской национальной ассоциации изготовителей жилых домов, только красивый вид на водную поверхность увеличивает стоимость дома примерно на 28%. Действие одного и того же экологического фактора может быть совершенно различно по отношению к разным типам недвижимости. То, что снижает стоимость жилых домов, может не оказывать никакого влияния на стоимость офисных или промышленных зданий.

Второй и третий класс факторов пока не оказывает серьезного влияния на процессы формирования рыночной стоимости недвижимости в силу того, что экологические требования и ограничения не так жестки, как в западных странах, а экономическая и юридическая ответственность пока не представляет серьезной проблемы для коммерческой деятельности, так как причинение ущерба природе и людям не связано с серьезными экономическими санкциями, наступающими в обязательном порядке.

Экологические требования и ограничения в наиболее жесткой форме влияют в основном на вид разрешенного использования земли и сооружений в городах и иных населенных пунктах, а также на режим землепользования на особо охраняемых территориях.

Третий класс факторов пока связан только с выявлением долгов по осуществлению экологических платежей и долгов по суммам, присужденным в возмещение ущерба по факту его обнаружения. Ответственность за причиненный в прошлом ущерб в нашем законодательстве отсутствует. К экологическим платежам относятся платежи, которые промышленные предприятия должны платить за сбросы загрязняющих вредных веществ в водные объекты, платежи за выбросы вредных веществ в атмосферу и платежи за размещение вредных отходов. Из-за несовершенства применяемых методов установления ставок платежей данные финансовые обязательства могут быть весьма существенными. Долги по экологическим платежам могут не только снизить инвестиционную привлекательность предприятия, но превратиться в огромную проблему для предприятия и поставить его на грань банкротства.

В зависимости от целей измерения учета экологических факторов на стоимость недвижимости нужно выбирать конкретные технологии и процедуры расчета. При использовании затратного подхода определяется объем затрат, связанных с ликвидацией негативных последствий, снижением отрицательного воздействия. Это могут быть затраты на переоснащение предприятий и приобретение новых технологий или очистного оборудования, работы по очистке и рекультивации территории, удаление опасных веществ, меры предотвращения их дальнейшего распространения в окружающей среде, мониторинг и оценку происшедших и возможных утечек, а также меры минимизации ущерба для населения.

При использовании методов доходного подхода включаются обязательные экологические платежи за загрязнение; компенсационные и страховые выплаты в связи с использованием природных ресурсов; получение разрешений и лицензий (например, оплата вырубке деревьев в городах и проведение компенсационного озеленения, выплаты компенсаций местному населению за причиненный ущерб, платежи в возмещение потерь лесного хозяйства и сельскохозяйственного производства, при освоении территории и т.д.), а также все долговые обязательства по экологическим платежам, налогам и судебным решениям.

При использовании методов сравнительного подхода экологические факторы рассматриваются как элементы сравнения, а их воздействие на стоимость определяется посредством внесения корректировок в цены объектов-аналогов.

В настоящее время складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают влияние экологических факторов на стоимость недвижимости, поэтому необходимо совершенствовать методические подходы к учету экологических факторов при оценке недвижимости.

Источник:

Шаплова А.С. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости // материалы XIV Международной научно-практической конференции студентов и молодых ученых «Энергия молодых – экономике России» - <http://www.lib.tpu.ru/fulltext/c/2013/C23/V2/093.pdf>

Теоретические основы влияния социально-экономических факторов на стоимость недвижимости

Состояние экономики

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Когда люди думают о хлебе насущном в буквальном смысле этого слова, то им не до недвижимости.



Но это в случае резкого спада. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности, интересы, соблазны. Поток инвестиций в недвижимость при этом, как правило, не уменьшается. Но рядом с ним разбухают другие потоки, которые отвлекают значительные средства и ресурсы. Люди с «большими деньгами» пытаются резко нарастить свой бизнес, модернизировать производство, наладить с иностранными инвесторами эффективные предприятия и структуры. А сотни тысяч «простых людей» используют денежные и прочие накопления (в том числе, имеющееся движимое и недвижимое имущество), а также кредиты для организации и расширения «собственного дела».

Случается и квартиры продают с целью быстро получить деньги и направить их в мелкий и средний бизнес. Интерес к рынку недвижимости (чуть ли ни к единственному месту вложения средств) при этом снижается, что, конечно же, сказывается и на темпе роста цен.

Рост доходов населения

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Другое дело, что, сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов — это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, — это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Развитие кредитования. Внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов

Кредитами сейчас пользуются всё большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены.

Понижение ставки по кредитам привлекает значительное число покупателей с относительно небольшим достатком. Эта категория потребителей ориентирована (в основной своей массе) на малогабаритное, относительно дешевое жилье. Есть и люди, которые с помощью кредитов приобретают ликвидные квартиры с целью их дальнейшей перепродажи.

Количество семей, нуждающихся в жилье, но не имеющих необходимых средств, во много раз превышает количество строящихся квартир. В таких условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств

В условиях, когда предпринимательская деятельность связана с многочисленными сложностями и рисками, для большинства граждан доступно лишь очень ограниченное количество способов размещения свободных средств. Их можно разместить «под матрасом», можно на депозите. А можно купить золото, недвижимость, землю и т.п. Каждый из этих способов имеет свои плюсы и минусы. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место.

Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость — наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду.

Появятся альтернативные способы размещения денежных средств — значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса, а, следовательно, и к росту цен.

Изменение статуса микрорайона

Повышение статуса микрорайонов, в том числе связанное со строительством новых станций метро и переходом новых массивов из разряда новостроек в разряд благоустроенных и обжитых, — достаточно серьезные и обоснованные поводы для удорожания жилья.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



При всех прочих равных условиях квартира на окраине без метро стоит на 10-20% дешевле, чем на окраине, но возле метро. Примерно настолько же увеличивается цена после того, как необжитой микрорайон с многочисленными стройками и занесенными песком дорожками становится зеленым и благоустроенным.

Практически любые изменения (как положительные, так и отрицательные) транспортной доступности и инфраструктуры микрорайона, состояния экологии, благоустройства, озеленения, общественной безопасности, социальной и культурной среды влияют на уровень цен.

Строительство современных торговых и развлекательных центров, привлекательных с точки зрения архитектуры улиц и зданий, открытие престижных школ и спортивных и детских учреждений — всё это способствует повышению стоимости недвижимости в микрорайоне. Стремятся люди в данный микрорайон — значит, цены там будут выше, чем в соседних.

Справедливо и обратное. Деграция коммунального хозяйства и отдельных домов, разрушение инфраструктуры и социальной сферы, ухудшение экологии, рост преступности в микрорайоне — все это сказывается на соотношении спроса и предложения, а, следовательно, и на ценах. Если жители стремятся уехать из микрорайона, то цены там будут ниже, чем в соседних.

Низкие объемы строительства. Ориентация на строительство крупногабаритного жилья

При недостаточном объеме строительства и фактическом игнорировании строительства малогабаритного жилья постоянно растущий спрос остается неудовлетворенным.

Строят малогабаритных квартир очень мало, а малометражных однокомнатных вообще практически не строят. И это притом, что наибольший спрос именно в этом сегменте. Не найдя таких квартир в новых домах, люди вынуждены покупать морально и физически устаревшее жилье, цены на которое растут быстрее всего.

Вот и выходит, что квадратные метры в хрущевках и современных домах эконом-класса стоят примерно одинаково, хотя разница в качестве между ними разительна.

Объясняется это тем, что из-за меньшего метража двухкомнатная квартира в хрущевке обходится значительно дешевле, чем двухкомнатная в современном доме. Для многих покупателей это обстоятельство является определяющим: им важна крыша над головой, а количество квадратных метров, удобство планировок, звуко- и теплоизоляция — это уж как получится.

Другое дело, что законы рынка даже в период ажиотажных ожиданий рано или поздно берут своё. Высокий уровень цен является тем фактором, который сам по себе заставляет потенциальных покупателей отложить покупку жилья и сосредоточиться на накоплении денежных средств. Покупки откладываются, а на рынке начинается стагнация и даже падение цен.

Источник:

Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости - http://www.nb.by/publikacii-prochee/*1473/

Теоретические основы влияния политических факторов на стоимость недвижимости

По мнению аналитиков, политические перестановки особого влияния на рынок недвижимости не оказывают. В отличие от фондового рынка, где ситуация может меняться по нескольку раз на дню, рынок недвижимости весьма инертен и ему требуется достаточно много времени на адаптацию. Его тенденции меняются в течение нескольких месяцев и обусловлены по большей части экономическими и социальными, нежели политическими факторами. В стране должно произойти нечто из ряда вон выходящее, чтобы спровоцировать глобальные изменения в ситуации на рынке недвижимости.

Например, в условиях политической нестабильности и неопределенности люди стараются обезопасить себя и свои накопления, часто отдавая предпочтение инвестициям в недвижимость, что, безусловно, идет на пользу рынку.

Государственную же политику можно рассматривать лишь как один из факторов влияния на рынок недвижимости, поскольку руководства любой страны обладает широким ассортиментом инструментов воздействия не только на сам рынок, но и на другие факторы, от которых он более зависим. "Правила игры" на любом рынке являются отражением законов, принятых людьми, обычно к этому самому рынку никакого отношения не имеющими.

Государство может дать мощный толчок развитию рынка посредством программ, направленных на строительство нового жилья и на повышение доступности приобретения этого же жилья. С другой стороны, поспешные и недалёковидные решения правительства могут привести к неожиданным результатам.

Во всем мире в последнее время политические и экономические события в значительной степени стали влиять на все сегменты экономики, в том числе и рынок недвижимости. Но следует отметить, что при прогнозировании тенденций развития рынка недвижимости необходимо учитывать и другие факторы, как внешние по



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



отношению к рынку недвижимости (экономические условия в стране, социально-экономические условия в конкретном регионе), так и внутренние (темпы нового строительства, изменение объема предложения на первичном и вторичном рынке, соотношение цен на них и т.д.).

Источник: Рынок недвижимости выше политики? // Сайт LANĪDA -
http://www.lanida.lv/index.php?id=6146:%D1%80%D0%BEk-n%D0%B5dvizhim%D0%BE%D1%81ti-vysh%D0%B5-p%D0%BElitiki&Itemid=432&lang=ru&option=com_k2&view=item

8.1.2. 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

Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%.

Индекс промышленного производства в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018г. - 103,1%, из него в добыче полезных ископаемых – в январе-августе 2018г. – 102,4%; в обрабатывающих производствах – в январе-августе 2018г. – 103,8%; в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – в январе-августе 2018г. – 101,7%; в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – в январе-августе 2018г. – 99,2%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 710,6 млрд.рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 4337,1 млрд.рублей, или 99,2%.

Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 2748,0 млрд.рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 20002,5 млрд.рублей, или 102,7%.

В августе 2018г. оборот розничной торговли на 94,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,0% (в августе 2017г. - 93,3% и 6,7% соответственно).

В июле 2018г. оборот оптовой торговли составил 6532,3 млрд.рублей, или 101,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 39,3% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,5 млрд.долларов США (3486,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 34,4 млрд.долларов (2164,8 млрд.рублей), импорт - 21,0 млрд.долларов (1322,1 млрд.рублей).

В январе-июле 2018г. объем денежных доходов населения сложился в размере 31647,1 млрд.рублей. В январе-июле 2017г. денежные доходы населения составляли 30222,7 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 221,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в I полугодии 2017 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ). Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2018г., по оценке, составила 41140 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,3%, в январе-августе 2018г. - на 11,0%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018г. составила 76,9 млн.человек, или 52% от общей численности



населения страны. В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2018г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России сократилось на 91,9 тыс. человек, или на 0,063% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 5,3 тыс. человек, или на 0,004%). Миграционный прирост на 46,1% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-июле 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 54 субъектах).

Естественный прирост населения в январе-июле 2018г. зафиксирован в 18 субъектах Российской Федерации (в январе-июле 2017г. - в 22 субъектах).

Объем доходов федерального бюджета в I полугодии 2018г. составил 56,5% от прогнозируемого на 2018г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов" от 05.12.2017 № 362-ФЗ. Профицит федерального бюджета в I полугодии 2018г. сложился в сумме 947,7 млрд. рублей.

8.2 Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация недвижимости

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, Оценщиком использовал классификацию недвижимости, предложенную Геннадием Моисеевичем Стерником⁵ (Таблица 17).

Таблица 17

Классификация недвижимости по назначению

Вид	Подвид	Категория	Профиль
I). Жилье (жилая недвижимость)	1) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	Нет
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	Нет
		в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	Нет
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы	а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	Нет
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	Нет
		в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	Нет
		г) заблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	Нет
		д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет

⁵ Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

Вид	Подвид	Категория	Профиль	
II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.	
		б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
		в) офисные помещения в жилых зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
	2) торговая (ритейлинговая) недвижимость	а) имущественные комплексы ритейленгового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель, - дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.	
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб, - авка-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.	
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования, - пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.	
	3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения	нет	нет	
	III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет
			б) технопарки	нет
			в) вокзалы, депо, станции	нет
г) пристани, порты			нет	
д) другое			нет	
2) недвижимость производственного сервиса		а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство)	нет	
		б) автозаправки	нет	
		в) автомойки	нет	
г) цеха и мастерские	нет			
д) другое	нет			



Вид	Подвид	Категория	Профиль
	3) складская недвижимость	а) открытые площадки-склады	нет
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет
		д) холодильные и морозильные камеры	нет
		е) другое	нет
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет
		б) трубопроводы	нет
		в) дороги	нет
		г) дамбы	нет
IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания правительственных и административных учреждений	нет	нет
	2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений	нет	нет
	3) религиозные объекты	нет	нет
	4) другое	нет	нет

Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

Вывод:

- Вид – коммерческая недвижимость, Подвид – торговая (ритейлинговая) недвижимость, Категория – отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения, Профиль – торговые центры

8.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В результате проведенного Оценщиком анализа рынка на дату оценки не удалось выявить предложения к покупке аналогичных торговых центров в г. Калуга и Калужской области. В связи с этим, Оценщиком принято решение расширить географию поиска объектов-аналогов до всех регионов России, за исключением г. Москвы и Московской области. Объекты-аналоги представлены в таблице 18.

В результате проведенного Оценщиком анализа рынка выявлено 3 объекта-аналога, стоимостью от 49 679 руб./кв. м. до 60 000 руб./кв. м.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 18

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв.м.	Источник информации	Стоимость, руб	Стоимость 1 кв. м., руб.
1	Торговое здание	Амурская область, Благовещенск, ул Пионерская	21000,00	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_21000_m_1098750611	1 260 000 000	60 000
3	Торговое здание	Курская область, Курск, ул Дзержинского, 40	12480,00	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovo-razvlekatelnyy_tsentr_12480_m_1153481502	620 000 000	49 679
4	Торговое здание	Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, улица Академика Арбузова, 5	11060,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_11060_m_1231553049	590 000 000	53 345

8.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

При сравнении объектов недвижимости рекомендуется рассматривать следующие элементы ¹:

1. состав передаваемых прав,
2. условия финансирования сделки купли-продажи,
3. условия продажи,
4. время продажи,
5. местоположение и окружение,
6. физические характеристики,
7. экономические характеристики,
8. отклонение от целевого использования,
9. наличие движимого имущества.

Таблица 19

Характеристика факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

№ пп	Ценообразующий фактор	Характеристика ценообразующих факторов для недвижимости
1	Состав передаваемых прав	Корректировка вносится при отягощении прав залогом, долгосрочной арендой и т.п. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройки земельного участка.
2	Условия финансирования сделки купли-продажи	Платеж денежными средствами / с привлечением заемных средств / Бартер и прочие иные системы расчетов
3	Условия продажи	Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). При подозрении на нерыночные условия продажи рекомендуется исключить аналог из перечня объектов сравнения. В случае если Оценщик не располагает информацией о реальных сделках и вынужден ограничиваться информацией по предложениям, величина данного фактора будет соответствовать величине скидки на торг.
4	Время продажи	При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.
5	Местоположение и окружение	Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. Если сопоставимый объект находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.
6	Физические характеристики	Необходимо проанализировать такие параметры, как размер здания (общая площадь), возраст здания (степень износа), состояние внутренней отделки.
7	Экономические характеристики	Корректировки применяются при оценке доходной недвижимости (состав арендаторов, условия договора аренды, качество управления, эксплуатационные расходы и т.п.).
8	Отклонение от целевого использования	Учитываются возможные различия в наиболее эффективном варианте использования оцениваемого и сопоставимых объектов.
9	Наличие движимого имущества	Движимое имущество (мебель, оборудование) необходимо анализировать отдельно

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

¹ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. Стр.214.



Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Рыночная стоимость **земельного участка** определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки (земельного участка) будет являться продолжение фактического его использования – земли населенных пунктов для здания торгового центра. Для объектов капитального строительства наиболее эффективным вариантом использования так же будет являться продолжение фактического их использования в качестве торгово-развлекательного центра, а так же зданий РТП и котельной. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- д) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральных стандартах оценки.

10.2. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании *затратного подхода* (cost approach) определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;

3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.

4. Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Подходы к оценке связаны между собой фундаментальным уравнением оценки:

$$\left(\sum_{k=1}^n C_k \cdot i_k \right) - СИ \pm УС = \frac{\sum_{j=1}^g C_{aj} \cdot P_j}{\sum_{j=1}^g P_j} = \sum_{t=1}^n \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^t}, \quad (*)$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части – текущая стоимость чистых денежных потоков (ЧДП) от эксплуатации объекта оценки с учетом его постпрогнозной продажи (Ср – стоимость «реверсии»).

В формуле приняты следующие обозначения:

k С - исторические стоимости затрат на дату k;

k i - отраслевой индекс цен за период от k-го года до даты оценки;

m - дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);

t ЧДП - чистые денежные потоки, получаемые за t-ый год жизни объекта оценки;

aj С - стоимость j-го аналога на рынке;

j p - выборка j-ых аналогов;

g - число аналогов на рынке;

n - время будущей жизни объекта оценки;

r - ставка (норма) дисконтирования;

t - номер прогнозного периода.

Уравнение (*) представлено в упрощенном виде, при реальной оценке необходимо учитывать дополнительные факторы, например: дисконтирование исторических затрат, поправки на соответствие аналогов объекту оценки, реверсивную стоимость постпрогнозной продажи объекта оценки и др. Неравенство частей уравнения определяет погрешность оценки, связанную с достоверностью используемой информации.

В целом оценка недвижимого имущества производится исходя из варианта наиболее эффективного использования, отобранного среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которые являются физически возможными, достаточно обоснованными, финансово осуществимыми и соответствуют максимальной стоимости объекта.

Все три подхода используют рыночную информацию. Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объектов оценки. Рыночный подход определяет рыночные цены непосредственно на данную единицу оцениваемого имущества. Доходный подход определяет рыночные цены оцениваемых объектов исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от их использования или продажи.

Таким образом, подходы к оценке описывают жизненный цикл стоимости оцениваемой собственности:

- затратный подход – это возникновение стоимости с точки зрения создания объекта оценки;
- сравнительный подход – современная стоимость объекта оценки в соответствующем секторе рынка, определяемая через процедуры сравнения;
- доходный подход – стоимость объекта оценки с точки зрения будущих выгод, ожидаемых к получению его владельцем.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется при наличии *достаточного объема* достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов *аналогичных* оцениваемому. При этом одним из критериев выбора объектов сравнения является аналогичное *наиболее эффективное использование*.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы.

1. Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
2. Определение уместных единиц сравнения;

3. Выделение необходимых элементов сравнения;
4. Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
5. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности, с учетом *ограничений (обременений)*;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- историко-культурная ценность;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Величины корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, определяются с помощью сопоставления количественных или качественных характеристик объектов недвижимости и сделок с ними.

Количественная величина корректировок должна определяться в результате обработки больших массивов данных. Нельзя использовать для расчета величины корректировочных коэффициентов только данные выбранных аналогов.

Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости; они производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Окончательное решение о величине результата, определенного рыночным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения. При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости методом рыночных сравнений могут применяться методы статистической обработки рыночных данных.

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Исследуемый подход оценки реализован в настоящем подходе **методом сравнения продаж (методом корректировок)**.



В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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 объектами недвижимости.

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

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади здания. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке г. Калуга и Калужской области. Кроме того, такая единица сравнения является общей для объекта, для которого определяется рыночная стоимость и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

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.

Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже нежилых зданий, соответствующих объекту оценки по расположению, площади и назначению (Таблица 18). Копии объявлений представлены в Приложении.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (нежилые здания), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- расположены на 1 линии от проезжей части,
- являются торговыми центрами.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таким образом, все предложения о продаже нежилых зданий, выявленные в ходе мониторинга рынка (Таблица 18), могут быть признаны аналогами объекта оценки и использоваться в расчетах. Копии предложений о продаже нежилых зданий представлены в Приложении к настоящему Отчету. Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 20.

В результате сопоставления характеристик объекта оценки и аналогов была выявлена необходимость внесения следующих корректировок (Таблица 20):

- **корректировка №1** – поправка на регион расположения,
- **корректировка №2** – поправка на Площадь строений.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 20

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					-
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Ипотека	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					-
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
3. Условия продажи					-
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка					-
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18	Корректировка не требуется
5. Вид использования и (или) зонирование					-
5.1. Вид использования	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Корректировка не требуется
6. Местоположение объекта					-
Адрес объекта	Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а	Амурская область, Благовещенск, ул Пионерская	Курская область, Курск, ул Дзержинского, 40	Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, улица Академика Арбузова, 5	-
6.1. Регион РФ, населенный пункт	Калужская область, Калуга	Амурская область, Благовещенск	Курская область, Курск	Республика татарстан, Казань	Требуется корректировка
6.2. Расположение относительно проезжей части	на первой линии от проезжей части	на первой линии от проезжей части	на первой линии от проезжей части	на первой линии от проезжей части	Корректировка не требуется
7. Физические характеристики					-
7.1. Площадь, кв.м.	41913,60	21000,00	12480,00	11060,00	Требуется корректировка
7.2. Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Корректировка не требуется
8. Экономические характеристики					-
8.1. Доходность	Возможна сдача в аренду	Возможна сдача в аренду	Возможна сдача в аренду	Возможна сдача в аренду	Корректировка не требуется



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
-					
9.1. Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется



Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость⁷.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Единицами сравнения могут являться:

1. Для земельного участка без улучшений:

1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте; «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта; гектар – для с/х и лесных угодий

1.2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

2. Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежутки времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. общей площади строений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера⁸, в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости (Таблица 21).

⁷ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003

⁸ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017.

Таблица 21

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%

Корректировка №1 – Площадь строений

Величина поправки на площадь определена на основании Инструкции №1-03 ФБК⁹, в которой данная поправка рассчитывается по формуле:

где К – поправка на площадь, %,
По – площадь объекта оценки, кв.м.,
Па – площадь аналога, кв.м.,
Кт – коэффициент торможения (Таблица 22).

Таблица 22

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

Таким образом, коэффициент торможения для объектов офисного назначения составит -0,119.

Корректировка №2 – Регион расположения

Величина корректировки определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹⁰, в котором представлены коллективные экспертные оценки корректировок для различных объектов недвижимости (Таблица 23).

⁹ Инструкция №1-03 Аудиторской компании ФБК «По расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом»

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017.

Таблица 23

		Город расположения объекта аналога															
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100	2 100- 3 200	3 200- 4 800	4 800- 7 200	10 800- 16 200	
	15-25	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39	0,36	0,33	0,30	0,27	0,22
25-40	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39	0,36	0,33	0,30	0,25	
40-60	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39	0,36	0,33	0,27	
60-90	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39	0,36	0,30	
90-135	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39	0,33	
135-200	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,36	
200-280	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,39	
280-420	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52	0,43	
420-630	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,47	
630-950	2,31	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,52	
950 - 1 400	2,54	2,31	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,57	
1 400-2 100	2,79	2,54	2,31	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,63	
2 100-3 200	3,06	2,79	2,54	2,31	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,69	
3 200-4 800	3,36	3,06	2,79	2,54	2,31	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,76	
4 800-7 200	3,69	3,36	3,06	2,79	2,54	2,31	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,10	1,00	0,83	
10 800-16 200	4,45	4,05	3,69	3,36	3,06	2,79	2,54	2,31	2,11	1,92	1,75	1,59	1,45	1,32	1,21	1,00	

Все описанные выше поправки отражены в расчетной таблице 24.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 24

Элемент сравнения	Единица изменения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		60 000	49 679	53 345
Скидка на торг	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		54 000	44 712	48 011
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					
<i>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>					
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		54 000	44 712	48 011
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Ипотека	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		54 000	44 712	48 011
<i>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>					
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		54 000	44 712	48 011
<i>3. Условия продажи</i>					
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		54 000	44 712	48 011
<i>4. Условия рынка</i>					
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		54 000	44 712	48 011
<i>Выводы по первой группе корректировок</i>					
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		54 000	44 712	48 011
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Единица изменения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
5. Вид использования и (или) зонирование					
5.1. Вид использования		Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0	0	0
6. Местоположение объекта					
6.1. Регион РФ, населенный пункт		Калужская область, Калуга	Амурская область, Благовещенск	Курская область, Курск	Республика татарстан, Казань
Численность населенного пункта		340851	225091	448 733	1243500
Корректировка	%		10,00%	0,00%	-24,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		5400	0	-11523
6.2. Расположение относительно проезжей части		на первой линии от проезжей части	на первой линии от проезжей части	на первой линии от проезжей части	на первой линии от проезжей части
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0	0	0
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, кв.м.		41913,60	21000,00	12480,00	11060,00
Корректировка	%		-7,89%	-13,43%	-14,66%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-4 263	-6 003	-7 039
7.2. Состояние внутренней отделки		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0	0	0
7.3. Этаж расположения		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0	0	0
8. Экономические характеристики					
8.1. Доходность		Возможна сдача в аренду	Возможна сдача в аренду	Возможна сдача в аренду	Возможна сдача в аренду
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0	0	0
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Единица изменения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
<i>9.1. Наличие движимого имущества</i>		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	<i>руб. / кв.м.</i>		0	0	0
Выводы по второй группе корректировок					
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	<i>руб. / кв.м.</i>		1 137	-6 003	-18 562
Стоимость с учетом всех корректировок	<i>руб. / кв.м.</i>		55 137	38 709	29 449
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Стоимость с учетом скидки на торг	<i>руб. / кв.м.</i>		54 000	44 712	48 011
Стоимость с учетом всех корректировок	<i>руб. / кв.м.</i>		55 137	38 709	29 449
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	<i>руб. / кв.м.</i>		41 098		
Отклонение от средней стоимости	%		34,16%	-5,81%	-28,34%
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		17,89%	13,43%	38,66%
Нескорректированная часть стоимости	%		82,11%	86,57%	61,34%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		230,02%		
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	<i>доли</i>		0,36	0,38	0,27
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ					
Стоимость с учетом всех корректировок	<i>руб. / кв.м.</i>		55 137	38 709	29 449
Весовой коэффициент	<i>доли</i>		0,36	0,38	0,27
Рыночная стоимость	<i>руб. / кв.м.</i>	42 104			
Рыночная стоимость	<i>руб.</i>	1 764 710 022			
Рыночная стоимость земельных участков	<i>руб.</i>	289 374 864			
Рыночная стоимость ОКС	<i>руб.</i>	1 475 335 158			



Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана *Итоговая корректировка (абсолютное значение)*, как разность *Стоимости с учетом всех корректировок* и *Стоимости с учетом скидки на торг*.
- 2) Рассчитана *Итоговая корректировка (относительное значение)*, как отношение *Итоговой корректировки (абсолютное значение)* к *Стоимости с учетом скидки на торг*.
- 3) Рассчитано *Модульное значение итоговой относительной корректировки*.
- 4) Рассчитана *Нескорректированная часть стоимости*, как разность между 100% и *Модульным значением итоговой относительной корректировки*.
- 5) Рассчитана *Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов*.
- 6) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов.

Из таблицы 24 видно, что разница между минимальным и максимальным скорректированным значением стоимости 1 кв.м. объектов аналогов составляет более 20%, связано это с тем, что рынок торговых центров весьма ограничен, на рынке зачастую представлены единичные объекты. В связи с тем, что на дату оценки оценщиком не удалось выявить прочих аналогов, оценщик считает целесообразным позиционирование выявленных в ходе мониторинга рынка предложений к покупке торговых центров в качестве объектов аналогов.

В результате расчета в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки составляет **2 001 480 596 руб.**

11.2. Доходный подход (отказ от использования)

Доходный подход может использоваться только для *доходных* объектов культурного наследия.

Доходный подход при оценке объектов культурного наследия включает следующие этапы:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, ассоциируемые с объектом недвижимости, делятся на два типа: доходы от операционной деятельности в результате коммерческих арендных отношений и доходы от реверсии.

Доходы от операционной деятельности прогнозируются путем составления реконструированного отчета о доходах.

Доход от реверсии прогнозируется:

- в виде абсолютной величины реверсии;
- на основе относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;
- с применением коэффициента капитализации.

Выбор методов капитализации будущих доходов должен быть обоснованным и соответствовать общепринятым в современной международной и отечественной практике оценки методам, к которым относятся:

- методы прямой капитализации;
- методы дисконтированных денежных потоков с применением различных моделей.

Независимо от выбранного метода или модели капитализации оценка рыночной стоимости объекта культурного наследия должна основываться только на данных, обоснованных текущими рыночными сделками с аналогичными правами собственности на аналогичные объекты недвижимости. При этом одним из критериев выбора объектов сравнения является аналогичное **наиболее эффективное использование**.

Оценщику не был предоставлен реестр арендаторов торгового центра, в связи с чем не предоставляется возможность провести расчет в рамках доходного подхода.

11.3 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. (п.18 ФСО 7)



Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. (п.19 ФСО 7)

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 (п.20 ФСО 7).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок методом прямого сравнения;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства (ФСО 7, абз. «г» п. 24).

В соответствии с целями и задачами настоящей оценки, в рамках затратного подхода на первом этапе была определена стоимость объектов капитального строительства и стоимость земельного участка, относимого к объектам капитального строительства.

Определение стоимости земельного участка

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.).

Оценка земельного участка может проводиться с использованием трех подходов - затратного, сравнительного и доходного. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода конкретные методы. При оценке рыночной стоимости земельных участков используют следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

На **сравнительном подходе** основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На **доходном подходе** основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых строениями, так и свободных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками. В целях настоящего отчета использовались цены предложения по объектам аналогам.



Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;
- 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, сглаживающих их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

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.

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 11) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 12) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 13) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 14) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 15) вид использования и (или) зонирование;
- 16) местоположение объекта;
- 17) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 18) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 19) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 20) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков под коммерческие объекты в г. Калуга. (Таблица 25). Копии объявлений представлены в Приложении.

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- относятся к одной категории земель (земли населенных пунктов),
- имеют одинаковый вид разрешенного использования (под коммерческое строительство),

В результате анализа по указанным выше критериям для дальнейших расчетов были использованы все выявленные в ходе мониторинга аналоги (Таблица 25).

Перед тем, как сравнивать объекты аналогии с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что, оценщик исходит из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах-аналогах учитываются только те положительные факторы, которые указаны в объявлении. Если в объявлении ничего не сказано про наличие коммуникация, то оценщик считает их отсутствующими. То же относится к наличию ж/д ветки, автомобильных магистралей и т.п. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 26.

Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 25

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв.м.	Источник информации	Дата предложения	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	Калуга, район Московский, Московский	2 000,00	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_753979931	24.12.2018	4 600 000	2 300
2	Земельный участок	Калужская область, Калуга, Участок под кафе, магазин на 1 линии Киевского шоссе	2 000,00	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1178839348	24.12.2018	3 000 000	1 500
3	Земельный участок	Калуга, р-н Московский, ул Изумрудная ул	37 000,00	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_3.7_qa_promnaznacheniya_566436036	24.12.2018	37 000 000	1 000

Таблица 26

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
1.1. Передаваемые имущественные права	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Ипотека	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
3. Условия продажи					
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Корректировка не требуется
5. Вид использования и (или) зонирование					
5.1. Вид использования	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Корректировка не требуется
6. Местоположение объекта					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	
Адрес объекта	Калужская обл, г Калуга, ул Небесная	Калуга, район Московский, Московский	Калужская область, Калуга, Участок под кафе, магазин на 1 линии Киевского шоссе	Калуга, р-н Московский, ул Изумрудная ул	-
6.1. Регион РФ	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Корректировка не требуется
6.1. Город	г. Калуга	г. Калуга	г. Калуга	г. Калуга	Корректировка не требуется
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, кв.м.	185 800,00	2 000,00	2 000,00	37 000,00	Необходимо внесение корректировки на площадь
7.2. Наличие коммуникаций	подключение доступно	подключение доступно	подключение доступно	подключение доступно	Корректировка не требуется
8. Экономические характеристики					
8.1. Доходность	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	Корректировка не требуется
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
9.1. Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
10.1. Внутриквартальное расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	Корректировка не требуется



При сделках с незастроенными земельными участками используются следующие единицы сравнения¹¹:
Цена за 1 га – при оценке больших массивов с/х или лесных земель, промышленных зон, при разделении земельных массивов на стандартные участки.

Цена за 1 сотку – при продажах земель для целей садоводства и дачной застройки.

Цена за 1 кв.м. – при продаже земли в черте городов под коммерческую застройку.

Цена за 1 фронтальный метр – часто применяется при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания.

Цена за лот – цена за стандартные по форме и размеру участки в районах массовой дачной или жилой застройки.

Цена за единицу плотности – нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, разрешенной нормами зонирования, например на основе числа разрешенных для строительства единиц жилья.

По результатам анализа, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана Цена за 1 сот. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В результате сопоставления характеристик объекта оценки и аналогов (Таблица 26) была выявлена необходимость внесения следующих корректировок:

- Скидка на торг;
- Поправка на площадь.

Оценщик отказался от внесения поправки на район расположения, т.к. в результате анализа местоположения объектов аналогов было выявлено, что все они находятся в центральной части города в непосредственной близости от объекта оценки.

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Обоснование диапазона значений скидки на торг произведено на основании данных Таблицы 27. Соответственно значение скидки на торг для участков коммерческого назначения составит –10,3%.

¹¹ Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук. проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. Стр.119-120.

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%

Источник: Справочника оценщика недвижимости- 2017. Земельные участки/ под ред. Л.А.Лейфера - Нижний Новгород, 2017.

Поправка на площадь

Обоснование диапазона значений корректировки на площадь произведено на основании данных Таблицы 28

Таблица 28

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости- 2017. Земельные участки/ под ред. Л.А.Лейфера - Нижний Новгород, 2017.

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в Таблице 29-30.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 29

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		2 300	1 500	1 000
Скидка на торг	%		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		2 063	1 346	897
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Ипотека	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
3. Условия продажи					
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
4. Условия рынка					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
<i>Вывод по первой группе корректировок</i>					
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		1 568	1 023	682
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					
5. Вид использования и (или) зонирование					
<i>5.1. Вид использования</i>		Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
6. Местоположение объекта					
<i>6.1. Город</i>		г. Калуга	г. Калуга	г. Калуга	г. Калуга
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
7. Физические характеристики					
<i>7.1. Площадь, кв.м.</i>		185 800,00	2 000,00	2 000,00	37 000,00
		18,58	0,20	0,20	3,70
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-313,59	-204,52	0,00
<i>7.2. Наличие коммуникаций</i>		подключение доступно	подключение доступно	подключение доступно	подключение доступно



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
8. Экономические характеристики					
8.1. Доходность		информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
10.1. Внутриквартальное расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
Вывод по второй группе корректировок					
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-313,59	-204,52	0,00
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 254	818	682
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		2 063	1 346	897
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 254	818	682



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		918,05		
Отклонение от средней стоимости	%		36,63%	-10,89%	-25,74%
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		44,00%	44,00%	24,00%
Нескорректированная часть стоимости	%		56,00%	56,00%	76,00%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		188,00%		
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,298	0,298	0,404
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ					
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 254	818	682
Весовой коэффициент	доли		0,298	0,298	0,404
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	893			
Рыночная стоимость	руб.	165 919 400			

Таблица 30

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		2 300	1 500	1 000
Скидка на торг	%		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		2 063	1 346	897
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					
<i>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Ипотека	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
3. Условия продажи					
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1568	1023	682
Вывод по первой группе корректировок					
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		1 568	1 023	682



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					
5. Вид использования и (или) зонирование					
5.1. Вид использования		Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
6. Местоположение объекта					
6.1. Город		г. Калуга	г. Калуга	г. Калуга	г. Калуга
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, кв.м.		138 248,00	2 000,00	2 000,00	37 000,00
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-313,59	-204,52	0,00
7.2. Наличие коммуникаций		подключение доступно	подключение доступно	подключение доступно	подключение доступно
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
8. Экономические характеристики					
8.1. Доходность		информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
10.1. Внутриквартальное расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
Вывод по второй группе корректировок					
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-313,59	-204,52	0,00
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 254	818	682
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		2 063	1 346	897
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 254	818	682
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		918,05		
Отклонение от средней стоимости	%		36,63%	-10,89%	-25,74%
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		44,00%	44,00%	24,00%
Нескорректированная часть стоимости	%		56,00%	56,00%	76,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		188,00%		
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,298	0,298	0,404
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ					
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 254	818	682
Весовой коэффициент	доли		0,298	0,298	0,404
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	893			
Рыночная стоимость	руб.	123 455 464			

Определение стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений

Оценка полной восстановительной стоимости базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО № 1).

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных (абз. "е" п. 24 ФСО № 7).

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ (абз. "ж" п. 24 ФСО № 7).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства включает прямые и косвенные строительные затраты.

Прямые строительные затраты - затраты, непосредственно связанные со строительством.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительного-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают:

- заработную плату основных строительных рабочих;
- стоимость основных материалов, изделий и оборудования;
- расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы (рассчитываются по нормативам в процентах к прямым расходам) включают:

- стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов;
- расходы на содержание управленческого персонала и пр.

Прибыль подрядной строительного-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительного-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные строительные затраты - расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора.

Косвенные строительные затраты включают:

- гонорары проектно-сметным организациям;
- оплату маркетинговых, рекламных, оценочных, консалтинговых, бухгалтерских, юридических услуг;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- административные расходы девелопера (инвестора) и др.

В зависимости от цели и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) объекта аналога.

Стоимость сравнительной единицы аналогов требует корректировки на выявленные различия между ними и объектами недвижимости для которых определяется стоимость (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Информационной базой для метода сравнительной единицы могут служить Сборники укрупненных показателей стоимости строительства («Общественные здания») и ежеквартальные издания «Индексы цен в строительстве», выпускаемые компанией «КО-ИНВЕСТ», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Метод разбивки по компонентам отличается от метода сравнительной единицы тем, что стоимость объектов капитального строительства рассчитывается как сумма стоимостей их отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и др. Стоимость каждого компонента получается исходя из суммы прямых и косвенных строительных затрат, необходимых для возведения конкретного компонента. Стоимость объектов рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемые объекты в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и объектов капитального строительства в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

При определении полной восстановительной стоимости объекта оценщиком был использован метод сравнительной единицы.

Полная восстановительная стоимость объекта на дату определения стоимости определяется следующим образом:

$$C_n = C_e.c. \times S_o \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4,$$

где C_n – затраты на создание объекта недвижимости.

$C_e.c.$ – стоимость 1 единицы сравнения (укрупненный показатель стоимости строительства) объекта аналога на базовую дату.

S_o – Количество единиц (кубических метров строительного объема, квадратных метров общей площади, погонных метров протяженности и т.п.)

K_1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия объекта оценки с выбранными типичными сооружениями по площади, объему, прочим физическим параметрам

K_2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта

K_3 – Коэффициент изменения стоимости строительного-монтажных работ в период между базовой датой и датой определения стоимости

K_4 – Коэффициент, учитывающий НДС – 18% в соответствии с НК РФ

Выбор укрупненного показателя произведен по соответствующим классам конструктивных систем, описанным в таблице:

Таблица 31

Классы конструктивных систем¹²

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

¹²Согласно Справочнику оценщика «Общественные здания» в уровне цен на 01.01.2016 г.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Сооружения	
с преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14

Стоимость замещения объекта недвижимости, для которого определяется стоимость, рассчитывалась методом сравнительной единицы. Результаты расчета приведены ниже:

Величина исходного параметра, как правило, указывается в кв.м. или куб.м. и зависит от типа оцениваемого объекта.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) объектов основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании Ко-Инвест.

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством.

Справочник применим на территории РФ.

В справочнике указывается тип конструктивной системы, в соответствии с классификацией, принятой в изданиях серии «Справочник оценщика» и информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве».

Оценщик не выявил технических отличий объекта оценки от объекта аналога, таким образом, поправка составит 1.

Согласно рекомендациям по использованию «Ко-Инвест» для перевода в текущий уровень цен показатели из справочника умножаются на показатели таблицы для соответствующего региона, без использования региональных коэффициентов.

Объекты оценки расположены в г.Калуга (Калужская область). В расчетах использован корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 2 квартал 2018г. по сравнению с 01.01.2016г.

Коэффициент корректировки на местоположение (расположенных в Калужской области) составляет – 0,957.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 32

Расчет затрат на замещение объекта недвижимости

№	Наименование	Здание ТРЦ	Здание незавершенное строительством	Магазин Стройдепо	Котельная	Здание РТП	Каток
1	Стоимость единицы сравнения - Се.с. по данным сборника Ко-Инвест	17 647,00	17 647,00	8 713,00	4 106,00	2 665,00	4 337,00
2	Единица сравнения	1 куб.м	1 куб.м	1 куб.м	1 куб.м	1 куб.м	1 кв.м.
3	Расчетный параметр, куб.м	271594,00	81894,49	48608,00	1404,00	226,00	825,00
4	Источник укрупненного показателя	Стоимость единицы сравнения по Справочнику КО-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания" в уровне цен на 01.01.2016 г., (Се.с.)	Стоимость единицы сравнения по Справочнику КО-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания" в уровне цен на 01.01.2016 г., (Се.с.)	Стоимость единицы сравнения по Справочнику КО-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания" в уровне цен на 01.01.2016 г., (Се.с.)	Стоимость единицы сравнения по Справочнику КО-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания" в уровне цен на 01.01.2016 г., (Се.с.)	Стоимость единицы сравнения по Справочнику КО-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания" в уровне цен на 01.01.2016 г., (Се.с.)	Стоимость единицы сравнения по Справочнику КО-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания" в уровне цен на 01.01.2016 г., (Се.с.)
5	Показатель по сборнику	RU03.08.000.0137	RU03.11.000.0036	RU03.08.000.0045	RU13.19.000.0045	RU13.19.000.0020	RU03.07.000.0098
6	К1 (Коэффициент, учитывающий выявленные отличия объектов оценки с выбранными типовыми сооружениями по площади, объему, прочим физическим параметрам)	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00
7	К2 (Коэффициент корректировки на местоположение объекта)	0,957	0,957	0,957	0,957	0,957	0,957



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



№	Наименование	Здание ТРЦ	Здание незавершенное строительством	Магазин Стройдепо	Котельная	Здание РТП	Каток
8	К3 (Коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой оценки)	1	1	1	1	1	1
9	К4 (Величина налога на добавленную стоимость)	1	1	1	1	1	1
10	Стоимость единицы сравнения - Се.с. на дату оценки с учетом НДС	4 586 728 087	1 383 048 806	405 310 079	5 516 937	576 392	3 424 170

Определение прибыли предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя определена на основании исследования к.т.н., профессора Л.А. Лейфера¹³, в котором представлены коллективные экспертные оценки величины прибыли предпринимателя при приобретении и при инвестициях в строительство различных объектов недвижимости (Таблица 33). В расчетах принято среднее значение прибыли предпринимателя в размере 17% для объектов придорожного сервиса.

Таблица 33

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

Определение износа и устареваний

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью на дату экспертизы.

Для оценки накопленного износа применяется метод разбивки, который заключается в рассмотрении всех видов износа:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональный износ;
- ✓ внешний (экономический) износ.

Физический износ

Физический износ - это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида.

Оценка общего физического состояния объекта экспертизы произведена на основании Таблицы 34¹⁴.

Объекты оценки (здания) находится в хорошем физическом состоянии, что соответствует 20% износу.

Таблица 34

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0-11
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения. Окна и двери открываются с некоторым усилием	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются местами искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные основания покрытия пола (паркета, плиток). Большое количество поврежденных	39-90

¹³ Справочник оценщика недвижимости –2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость / под ред. Л.А.Лейфера - издание 4-е, актуализированное и расширенное - Нижний Новгород, 2016, 253с. – стр.176, табл.30

¹⁴ И.А.Синянский, Н.И.Манешина «Типология зданий и сооружений» - М: Издательский центр «Академия», 2004.-176 стр. (Таблица 7.1 стр.151-152)

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
		блоками	ступеней	
61-80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	93-120
81-100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	-

Функциональный износ

Функциональный износ вызывается изменением проектных решений, введением новых технических условий СНиПов, условий эксплуатации, несоответствием внешнего вида здания моде, нерациональностью использования помещений.

Функциональный износ в отношении объектов оценки не выявлен.

Внешнее экономическое устаревание (внешний износ)

Экономическое устаревание происходит в результате воздействия внешних факторов на объект недвижимости. Внешние факторы включают в себя: изменение в экономике, влияющие на спрос на товары и услуги, на рентабельность предприятий; изменение ситуации на рынке недвижимости; изменения законодательства, условий финансирования и т.п.

Причинами внешнего износа могут являться:

- общий упадок района, города, в котором находится объект;
- действия правительства или местной администрации;
- прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Признаков внешнего износа в отношении объекта оценки не выявлено.

Функциональный износ в отношении объекта оценки не выявлен.

Внешнее экономическое устаревание в отношении объектов оценки не выявлено.

Величина **совокупного износа** рассчитана по формуле:

$$И\text{ сов} = 1 - (1 - И\text{ физ}) * (1 - И\text{ функц}) * (1 - И\text{ внеш}),$$

где: И сов – совокупный износ,
И физ – физический износ,
И функц – функциональный износ,
И внеш – внешний износ.

Таким образом, совокупный износ равен $20,00\% = 1 - (1 - 20,00\%) * (1 - 0 * (1 - 0))$.

Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний представлено в Таблице 35.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 35

№	Показатель	Здание ТРЦ	Здание неза- вершенное строительством	Магазин Стройдепо	Котельная	Здание РТП	Каток
		Значение	Значение				
1	Затраты на создание объекта, руб.	4 586 728 087	1 383 048 806	405 310 079	5 516 937	576 392	3 424 170
2	Прибыль предпринимателя, %	21,50%	21,50%	21,50%	21,50%	21,50%	21,50%
3	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	986 146 539	297 355 493	87 141 667	1 186 141	123 924	736 197
4	Затраты на создание объекта с учетом прибыли предпринимателя, руб.	5 572 874 626	1 680 404 300	492 451 746	6 703 078	700 316	4 160 366
5	Физический износ и устаревания, %	20,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
6	Стоимостная оценка физического износа и устареваний, руб.	1 114 574 925	168 040 430	98 490 349	1 340 616	140 063	832 073
7	Стоимость объекта капитального строительства, руб.	4 458 299 701	1 512 363 870	393 961 397	5 362 462	560 253	3 328 293
8	Степень готовности, %	100%	24%	100%	100%	100%	100%
9	Рыночная стоимость	4 458 299 701	362 967 329	393 961 397	5 362 462	560 253	3 328 293

Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства представлено в Таблице 37.

Таблица 37

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость полученная Затратным подходом
1	Сооружение нежилое Каток Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 825 кв.м, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:25 в составе: Оболочка 1шт, Система автономного нагнетания воздуха с автоматикой, 1шт, Шлюз «Вертушка» 1шт, Технологический контейнер 1шт, Пластиковый пол (комплект-340 кв.м.). Сооружение разобрано.;	3 328 293р.
2	Право аренды земельного участка кадастровый номер 40:26:000012:794, площадь 185 800 кв.м, расположенный по адресу: Калужская обл, г Калуга, ул Небесная, в территориальной зоне О-1- зона делового общественного и коммерческого назначения. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 20.03.2017 №126/17, дата регистрации 17.07.2017, №40:26:000012:794-40/001/2017-1. Срок аренды с 17.07.2017 по 18.11.2025;	165 919 400р.
3	Право аренды земельного участка кадастровый номер 40:26:000012:793, площадь 138 248 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 09.11.2015 № 843/15, дата регистрации 13.07.2017 № 40:26:000012:793-40/001/2017-15. Срок аренды с 18.11.2015 на 10 лет.	123 455 464р.
4	Нежилое здание РТП Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 69,3 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:38;	560 253р.
5	Нежилое здание Торгово-развлекательный центр. Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 36 410.7 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:35;	4 458 299 701р.
6	Нежилое здание "Магазин "Стройдепо" Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 5502,9 кв.м, количество этажей 2, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:39;	393 961 397р.
7	Нежилое здание Котельная, Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 227.9 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:37;	5 362 462р.
8	Объект незавершенного строительства Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, степень готовности объекта 24%, кадастровый номер 40:26:000012:797.	362 967 329р.
ИТОГО		5 513 854 299р.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По результатам проведенных расчетов Оценщик считает результаты сравнительного подхода достоверными, поскольку удалось обнаружить объекты-аналоги, схожие по своим характеристикам с объектом оценки. Учитывая изложенное, результаты сравнительного подхода будут использоваться при согласовании результатов и выведении итоговой рыночной стоимости.

В данном отчете для некоторых объектов оценки, ввиду их специфичности, при определении стоимости использовался только затратный подход. В данном случае, его результатам присваивается максимальный весовой коэффициент – 1.

В случаях, когда применялся и затратный, и сравнительный (итоговая стоимость сравнительным подходом распределялась между объектами оценки пропорционально результатам, полученным затратным подходом), приоритет отдавался сравнительному подходу (весовой коэффициент -1), поскольку он основывается на реальных рыночных данных, и способен наиболее точно сформировать рыночную стоимость объектов оценки.

Выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

В соответствии с заданием на оценку, от оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



Таблица 38

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость полученная Затратным подходом	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно, НДС не облагается):
1	Сооружение нежилое Каток Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 825 кв.м, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:25 в составе: Оболочка 1шт, Система автономного нагнетания воздуха с автоматикой, 1шт, Шлюз «Вертушка» 1шт, Технологический контейнер 1шт, Пластиковый пол (комплект-340 кв.м.). Сооружение разобрано.;	3 328 293р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	3 328 000р.
2	Право аренды земельного участка кадастровый номер 40:26:000012:794, площадь 185 800 кв.м, расположенный по адресу: Калужская обл, г Калуга, ул Небесная, в территориальной зоне О-1- зона делового общественного и коммерческого назначения. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 20.03.2017 №126/17, дата регистрации 17.07.2017, №40:26:000012:794-40/001/2017-1. Срок аренды с 17.07.2017 по 18.11.2025;	165 919 400р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	165 919 000р.
3	Право аренды земельного участка кадастровый номер 40:26:000012:793, площадь 138 248 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами нежилого (жилого) назначения от 09.11.2015 № 843/15, дата регистрации 13.07.2017 № 40:26:000012:793-40/001/2017-15. Срок аренды с 18.11.2015 на 10 лет.	123 455 464р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	123 455 000р.
4	Нежилое здание РТП Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 69,3 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:38;	560 253р.	0,00	170 138р.	1,00	Не применялся	0,00	170 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



№ п/п	Наименование объекта	Стоимость полученная Затратным подходом	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно, НДС не облагается):
5	Нежилое здание Торгово-развлекательный центр. Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 36 410.7 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:35;	4 458 299 701р.	0,00	1 353 898 194р.	1,00	Не применялся	0,00	1 353 898 000р.
6	Нежилое здание "Магазин "Стройдепо" Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 5502,9 кв.м, количество этажей 2, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:39;	393 961 397р.	0,00	119 638 351р.	1,00	Не применялся	0,00	119 638 000р.
7	Нежилое здание Котельная, Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, площадь 227.9 кв.м, количество этажей 1, год ввода в эксплуатацию 2009, кадастровый номер 40:26:000012:37;	5 362 462р.	0,00	1 628 475р.	1,00	Не применялся	0,00	1 628 000р.
8	Объект незавершенного строительства Адрес: Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 338а, степень готовности объекта 24%, кадастровый номер 40:26:000012:797.	362 967 329р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	362 967 000р.
ИТОГО		5 513 854 299р.	-	1 475 335 158р.	-	0р.	-	2 131 003 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
объектов оценки на дату оценки составляет:

2 131 003 000 руб.

(Два миллиарда сто тридцать один миллион три тысячи) рублей

Оценщик

_____ **Е.В. Маркелов**



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Фотографии объекта оценки



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмаочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 - Экранные копии рыночной информации



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмаочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 – Документы Оценщика