

ИП Струков Александр Викторович
СРОО НП «Экспертный совет», реестровый №1318
ОГРНИП 316574900052461, ИНН 280602442179
Адрес регистрации: 302025, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163 А, кв. 45
Фактическое местонахождение: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а (3 этаж)
Тел.: 8-930-861-90-04; E-mail: a.v.strukov@yandex.ru

ОТЧЕТ

№ 01-09-16

о результатах определения рыночной стоимости

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Центр красоты и здоровья «Татьяна»

Исполнитель: ИП Струков Александр Викторович

Дата оценки: 19 сентября 2016 года

Дата составления отчета: 20 сентября 2016 года

**Конкурсному управляющему
ООО «Центр красоты и
здоровья «Татьяна»
Волчкову А.Н.**

Уважаемый Алексей Николаевич!

В соответствии с заключенным между нами договором **ИП Струков Александр Викторович** произведена оценка Имуущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего **ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности)**, с целью принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **19 сентября 2016 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 08 сентября 2016 года по 20 сентября 2016 года.

ИП Струков Александр Викторович осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Струков Александр Викторович, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценке с 2013 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована ООО «Центральное Страховое общество»: страховой полис №77700 ОО-000119/14/1291, срок действия: с 15.07.2014г. по 14.07.2017г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Совета НП «СРО «ЭС» от 31 августа 2010г., протокол №4/2010.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности), по состоянию на 19 сентября 2016 года составляет с учетом округления:

22 803 000 руб. 00 коп.

Двадцать два миллиона восемьсот три тысячи рублей 00 коп*

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	20 421 000	3 115 068	17 305 932
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	427 000	65 136	361 864
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	254 000	38 746	215 254
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	1 701 000	НДС не облагается	1 701 000
ИТОГО			22 803 000	3 218 949	19 584 051

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	15
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины.....	15
7.2 Этапы проведения оценки.....	19
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	21
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	21
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	22
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
8.5 Правовое описание объекта оценки	29
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	32
9. АНАЛИЗ РЫНКА.....	35
9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	35
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации в январе-июле 2016 года	35
9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития Московской области в январе-июле 2016 года	36
9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости	37
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	51
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
10.2.1 Затратный подход	53
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок	60
10.2.3 Сравнительный подход	75
10.2.4 Доходный подход	86
11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	110
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	113
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	115
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	117

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Инвентарный номер
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	1
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	2
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	3
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	4

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №01-09-16 от 08 сентября 2016 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности).

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил сравнительный и доходный подходы к оценке. Для оценки стоимости прав на земельный участок применялся только сравнительный подход. Обоснование отказа от использования того или иного подхода к оценке отдельных объектов недвижимости представлено в соответствующих разделах Отчета. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.		Согласованная рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.
				Сравнительный	Доходный		
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	1	22 260 000	23 346 000	20 421 000	3 115 068
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	2			427 000	65 136
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	3			254 000	38 746
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	4			1 701 000	НДС не облагается
ИТОГО						22 803 000	3 218 949

1.4 Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности), по состоянию на 19 сентября 2016 года составляет с учетом округления:

22 803 000 руб. 00 коп.

Двадцать два миллиона восемьсот три тысячи рублей 00 коп.*

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 3 месяцами, по состоянию на 19 сентября 2016 года составляет с учетом округления:

17 103 000 руб. 00 коп.

Семнадцать миллионов сто три тысячи рублей 00 коп.*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.*

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Инвентарный номер*
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	1
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	2
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	3
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	4

* Информация о балансовой стоимости отсутствует

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности). Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Номер записи государственной регистрации права	Вид права	Правоподтверждающие документы
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	№50-50/014-50/014/007/2016-9216/2 от 23.08.2016г.	собственность	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.08.2016г.
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	№50-50/014-50/014/007/2016-5053/2 от 01.04.2016г.	общая долевая собственность (доля в праве 32/100)	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №180586 от 01.04.2016г.

3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	№50-50/014-50/014/007/2016-5054/2 от 01.04.2016г.	общая долевая собственность (доля в праве 32/100)	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №180587 от 01.04.2016г.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	№50-50/014-50/014/007/2016-9217/2 от 14.07.2016г.	общая долевая собственность (доля в праве 32/100)	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №097400 от 14.07.2016г.

Инвентаризационная опись основных средств №1-И от 07.09.2016г. представлена в Приложении к настоящему Отчету.

Ограничения и обременения права.

Информация об обременениях (ограничениях) права не установлена. Оценка имущества производится без учета обременений.

2.3 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для принятия управленческих решений по имуществу (реализация конкурсной массы должника с торгов).

2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная, ликвидационная стоимости.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 08 сентября 2016 года по 20 сентября 2016 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 19 сентября 2016 года.

Дата составления отчета – 20 сентября 2016 года.

2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственность «Центр красоты и здоровья «Татьяна»
ОГРН	1045010217317
Дата присвоения ОГРН	29 декабря 2004 года
ИНН/КПП	5050050567 / 505001001
Местонахождение	141100, Московская обл., Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Свирская, д. 3

Сведения об оценщике:

Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович

Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 57 № 001381149 от «02» февраля 2016г.

ОГРНИП 316574900052461, дата присвоения 02 февраля 2016г.

ИНН 280602442179

Банковские реквизиты:

Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард»

К/с 30101810000000000201

БИК 044525201

Оценку производит:

Фамилия, имя, отчество	Струков Александр Викторович
Стаж работы в оценке	с 2013 года
Паспортные данные, место регистрации, место нахождения оценщика	Паспорт 54 09 125887, выдан 09.11.2009г. Отделением УФМС России по Орловской области в Северном районе г. Орла
Местонахождение оценщика	302025, Орловская область, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163А, кв. 45
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭИТ в 2012г.
Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, а также реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Адрес: 109028, Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318.
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис №77700 ОО-000119/14/1291, выдан ООО «Центральное Страховое общество», срок действия: с 15.07.2014г. по 14.07.2017г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Контактные телефоны	8 930-861-90-04
E-mail	a.v.strukov@yandex.ru

Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

10. Оценка производится из допущения, что на момент предоставления Отчета в банк все возможные ограничения (обременения) права будут устранены, а отсутствующие необходимые нормативно-технические документы будут предоставлены в полном объеме.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные решением Совета НП «СРО «ЭС» от 31 августа 2010г., протокол №4/2010.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению в виду того, что оценщик Струков А.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

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

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

3. 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)».

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

10. 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.

11. 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.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5. 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 оценки 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).

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различия недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в

результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином **«рыночная стоимость»** в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

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:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- 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;

– 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, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности.
- Инвентаризационная опись основных средств.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Оценщика.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним Свидетельства о государственной регистрации права собственности
2	Количественные и качественные характеристики	Технический паспорт нежилого помещения Данные Публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационная опись основных средств №1-И от 07.09.2016г.
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки произведен 19 сентября 2016 года.

Осмотр проводил специалист-оценщик Струков Александр Викторович.

Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Объект оценки расположен по адресу: г Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7 и представляет собой нежилые помещения, расположенные на первом, втором и подвальном этажах нежилого здания. Помещения находятся в хорошем техническом состоянии, конструктивно представляют собой единое помещение. Окружающая застройка здания, в котором расположены нежилые помещения, представлена жилыми домами, помещениями торгово-офисного назначения.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности), представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Инвентарный номер*
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	1
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	2
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	3
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	4

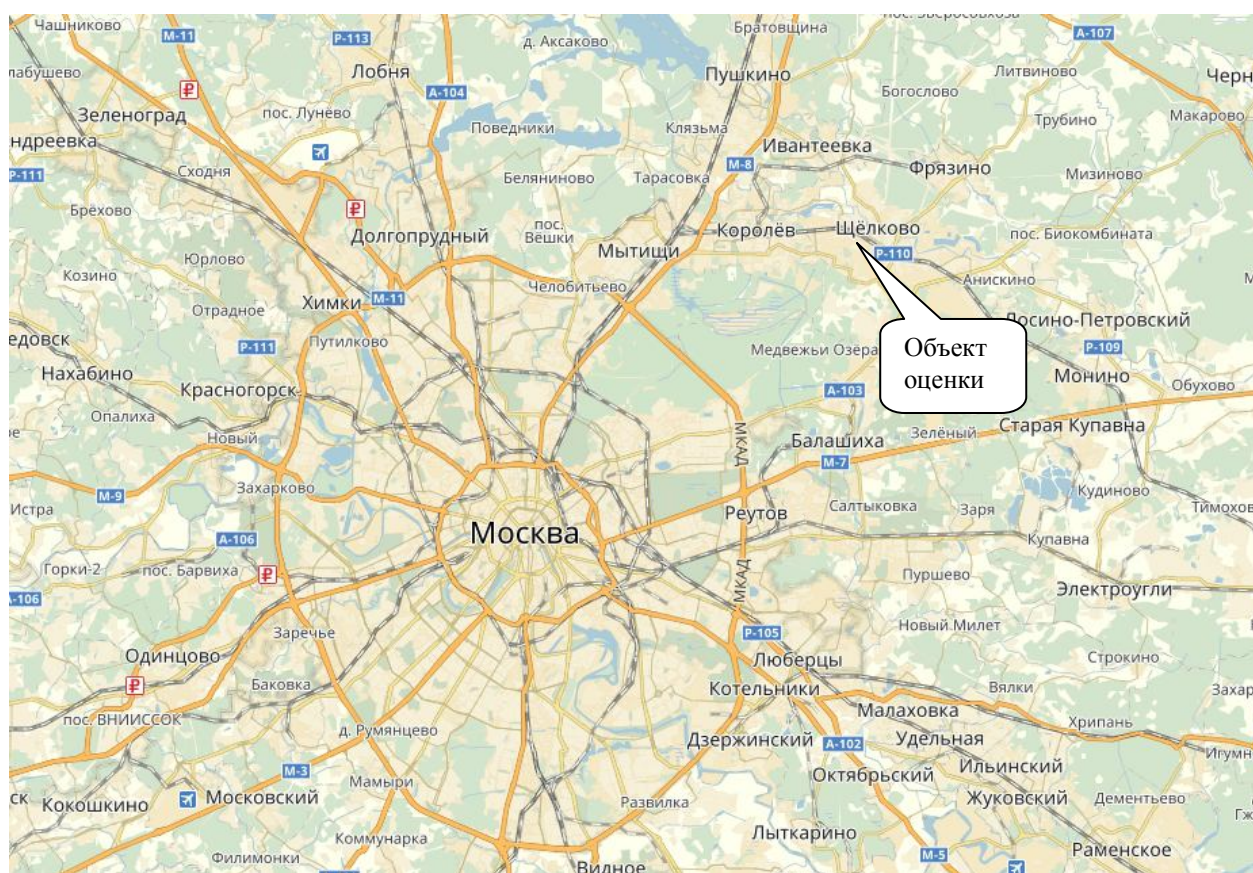
* Информация о балансовой стоимости отсутствует

Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта(-ов) оценки	141100, Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3
Административный район	Щелковский район Московской области
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Ул. Фрунзе, Пролетарский пр-кт
Расстояние до МКАД	15 км
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

Наименование показателя	Характеристика
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – многоэтажные жилые дома, помещения торгово-офисного назначения
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Благоустройство территории:	
озеленение	Имеется
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Имеются (асфальт)
автостоянка	Имеется

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:



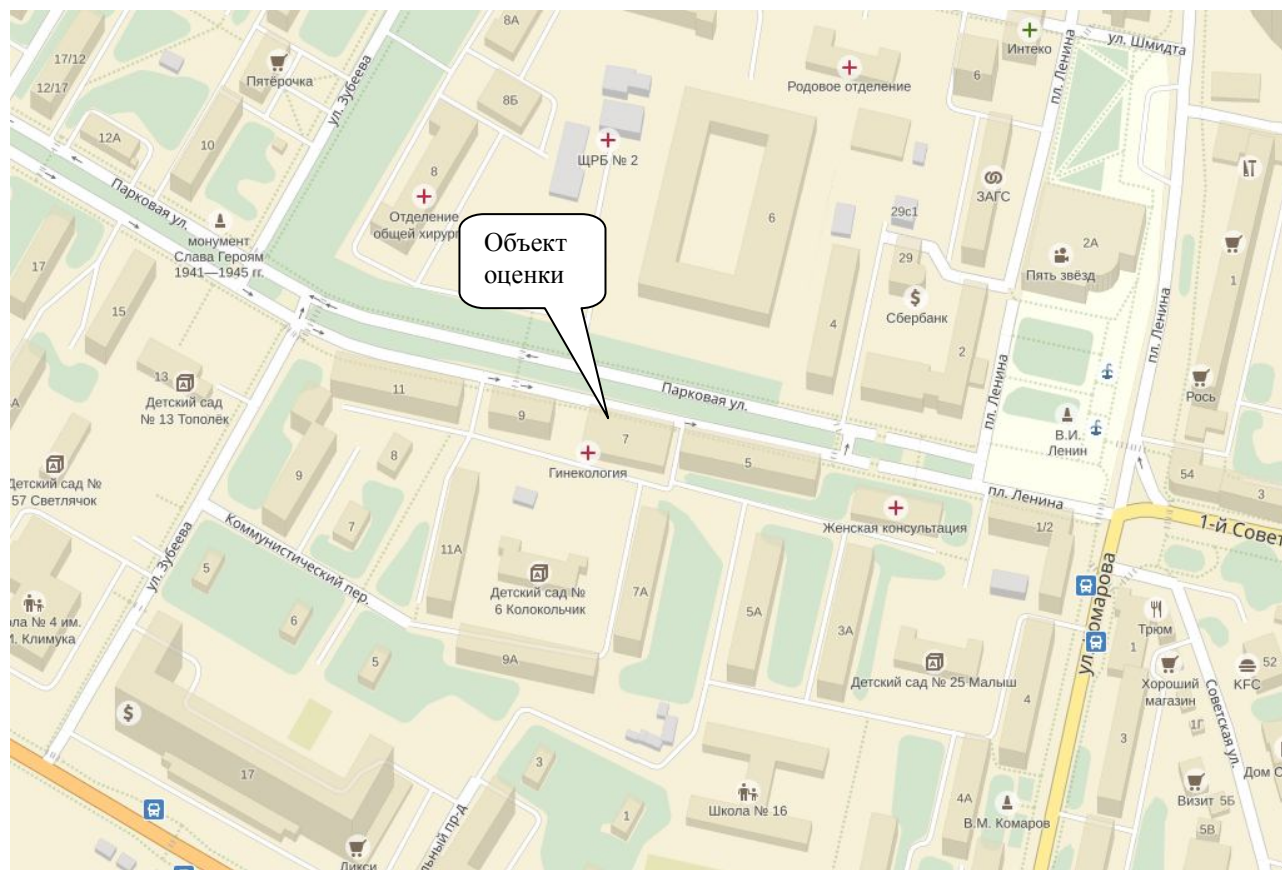


Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2
Источник информации о помещениях	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Результаты предпринятого оценщиком осмотра
Описание юридического статуса помещения	
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» Местонахождение: 141100, Московская обл., Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Свирская, д. 3 ИНН 5050050567, КПП 505001001 ОГРН 1045010217317, дата присвоения: 29.12.2004г.
Обременения строения, ограничения права собственности	Информация об обременениях (ограничениях) права не установлена. Оценка имущества производится без учета обременений.
Кадастровый (или условный) номер	50:14:0050408:57
Номер записи государственной регистрации права	№50-50/014-50/014/007/2016-9216/2 от 23.08.2016г.
Описание объемно-планировочных параметров	
Тип строения	Нежилое
Назначение	Нежилое
Номер помещения на поэтажном плане	Пом. 2
Год постройки	Сведения отсутствуют

Этаж расположения	Подвал, 1 этаж, 2 этаж		
Площадь объекта	422,5 кв. м		
Средняя внутренняя высота помещений	Сведения отсутствуют		
Строительные конструкции помещения			
<i>наименование</i>	<i>описание</i>		<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент	Железобетонный		Хорошее
Стены	Кирпичные		Хорошее
Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные		Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонные	Хорошее
	Межэтажное	–	–
Полы	Бетонные		Хорошее
Кровля	Металлическая		Хорошее
Заполнение проемов	Оконные - ПВХ Дверные – ПВХ		Хорошее
Внутренняя отделка помещения	Потолок – подвесной потолок Стены – оклеено обоями, окрашено Полы – плитка, линолеум		Хорошее
Наружная отделка помещения	Отсутствует		–
Внутренние сантехнические и электротехническ ие устройства	Отопление	есть	хорошее
	Канализация	есть	хорошее
	Водопровод	есть	хорошее
	Газоснабжение	–	–
	Электроосвещение	Есть	хорошее
Прочие характеристики здания			
Разрешенное использование	Нежилое		
Текущее использование	Нежилое (свободное)		
Информация об износе	Сведения отсутствуют		
Информация об устареваниях	Отсутствует		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены		
Реестр арендаторов	Долгосрочные арендаторы отсутствуют		

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3
Источник информации о помещениях	Свидетельство о государственной регистрации права Результаты предпринятого оценщиком осмотра
Описание юридического статуса помещения	
Вид права	Общая долевая собственность (доля в праве 32/100)
Субъект права	ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» Местонахождение: 141100, Московская обл.,

	Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Свирская, д. 3 ИНН 5050050567, КПП 505001001 ОГРН 1045010217317, дата присвоения: 29.12.2004г.		
Обременения строения, ограничения права собственности	Информация об обременениях (ограничениях) права не установлена. Оценка имущества производится без учета обременений.		
Кадастровый (или условный) номер	50:14:0050408:56		
Номер записи государственной регистрации права	№50-50/014-50/014/007/2016-5053/2 от 01.04.2016г.		
Описание объемно-планировочных параметров			
Тип строения	Нежилое		
Назначение	Нежилое		
Номер помещения на поэтажном плане	Пом. 3		
Год постройки	Сведения отсутствуют		
Этаж расположения	1 этаж		
Площадь объекта	27,6 кв. м		
Средняя внутренняя высота помещений	Сведения отсутствуют		
Строительные конструкции помещения			
<i>наименование</i>		<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент		Железобетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные, гипсокартонные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонные	Хорошее
	Межэтажное	–	–
Полы		Бетонные	Хорошее
Кровля		Металлическая	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные - ПВХ Дверные – ПВХ	Хорошее
Внутренняя отделка помещения		Потолок – подвесной потолок Стены – оклеено обоями, окрашено Полы – плитка, линолеум	Хорошее
Наружная отделка помещения		Отсутствует	–
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	есть	хорошее
	Канализация	есть	хорошее
	Водопровод	есть	хорошее
	Газоснабжение	–	–
	Электроосвещение	Есть	хорошее
Прочие характеристики здания			
Разрешенное использование		Нежилое	
Текущее использование		Нежилое (свободное)	
Информация об износе		Сведения отсутствуют	
Информация об устареваниях		Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Не установлены	

Реестр арендаторов	Долгосрочные арендаторы отсутствуют
--------------------	-------------------------------------

Таблица – Описание объекта оценки

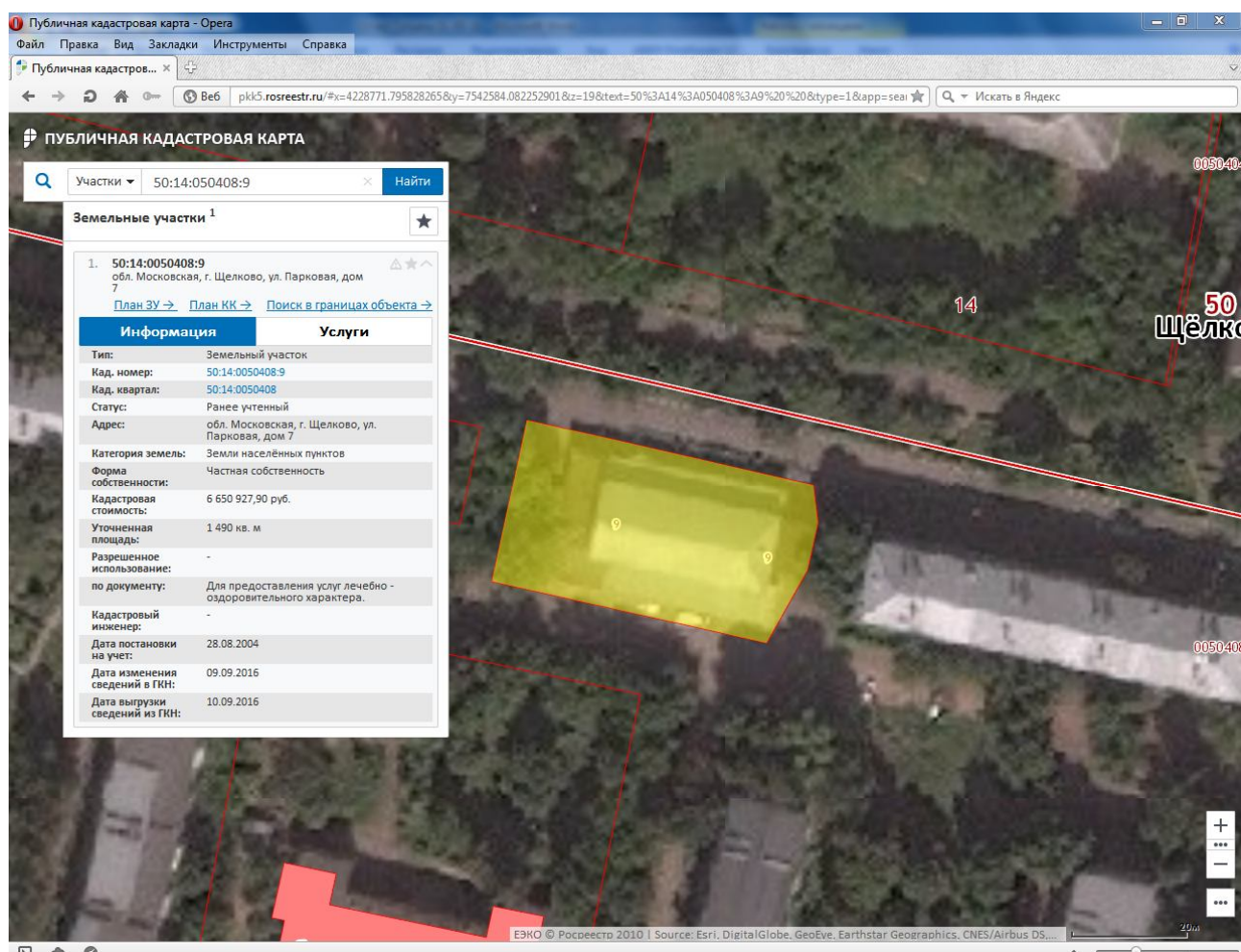
Наименование	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4		
Источник информации о помещениях	Свидетельство о государственной регистрации права Результаты предпринятого оценщиком осмотра		
Описание юридического статуса помещения			
Вид права	Общая долевая собственность (доля в праве 32/100)		
Субъект права	ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» Местонахождение: 141100, Московская обл., Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Свирская, д. 3 ИНН 5050050567, КПП 505001001 ОГРН 1045010217317, дата присвоения: 29.12.2004г.		
Обременения строения, ограничения права собственности	Информация об обременениях (ограничениях) права не установлена. Оценка имущества производится без учета обременений.		
Кадастровый (или условный) номер	50:14:0050408:58		
Номер записи государственной регистрации права	№50-50/014-50/014/007/2016-5054/2 от 01.04.2016г.		
Описание объемно-планировочных параметров			
Тип строения	Нежилое		
Назначение	Нежилое		
Номер помещения на поэтажном плане	Пом. 4		
Год постройки	Сведения отсутствуют		
Этаж расположения	1 этаж		
Площадь объекта	16,4 кв. м		
Средняя внутренняя высота помещений	Сведения отсутствуют		
Строительные конструкции помещения			
	<i>наименование</i>	<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент		Железобетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные, гипсокартонные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонные	Хорошее
	Межэтажное	–	–
Полы		Бетонные	Хорошее
Кровля		Металлическая	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные - ПВХ Дверные – ПВХ	Хорошее
Внутренняя отделка помещения		Потолок – подвесной потолок Стены – оклеено обоями, окрашено Полы – плитка, линолеум	Хорошее
Наружная отделка помещения		Отсутствует	–
Внутренние сантехнические и электротехнические	Отопление	есть	хорошее
	Канализация	есть	хорошее
	Водопровод	есть	хорошее
	Газоснабжение	–	–

устройства	Электроосвещение	Есть	хорошее
Прочие характеристики здания			
Разрешенное использование	Нежилое		
Текущее использование	Нежилое (свободное)		
Информация об износе	Сведения отсутствуют		
Информация об устареваниях	Отсутствует		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены		
Реестр арендаторов	Долгосрочные арендаторы отсутствуют		

Таблица – Описание объекта оценки (земельный участок)

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7
Источник информации о земельном участке	Свидетельство о государственной регистрации права собственности Данные Публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru/) Результаты предпринятого оценщиком осмотра
Юридический статус	
Вид права	Общая долевая собственность (доля в праве 32/100)
Субъект права	ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» Местонахождение: 141100, Московская обл., Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Свирская, д. 3 ИНН 5050050567, КПП 505001001 ОГРН 1045010217317, дата присвоения: 29.12.2004г.
Обременения строения, ограничения права собственности	Информация об обременениях (ограничениях) права не установлена. Оценка имущества производится без учета обременений.
Кадастровый (или условный) номер	50:14:050408:9
Номер записи государственной регистрации права	№50-50/014-50/014/007/2016-9217/2 от 14.07.2016г.
Описание объекта	
Площадь	1 490 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость	6 650 927,90 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	4 463,71 руб./кв. м
Информация об износе	Не подвержен износу
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа на портале Росреестра: http://pkk5.rosreestr.ru)



Сведения, приведенные в таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит ООО «Центр красоты и здоровья «Гатьяна» на праве собственности (общей долевой собственности). Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Номер записи государственной регистрации права	Вид права	Правоподтверждающие документы
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	№50-50/014-50/014/007/2016-9216/2 от 23.08.2016г.	собственность	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.08.2016г.
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	№50-50/014-50/014/007/2016-5053/2 от 01.04.2016г.	общая долевая собственность (доля в праве 32/100)	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №180586 от 01.04.2016г.
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	№50-50/014-50/014/007/2016-5054/2 от 01.04.2016г.	общая долевая собственность (доля в праве 32/100)	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №180587 от 01.04.2016г.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	№50-50/014-50/014/007/2016-9217/2 от 14.07.2016г.	общая долевая собственность (доля в праве 32/100)	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №097400 от 14.07.2016г.

Инвентаризационная опись основных средств №1-И от 07.09.2016г. представлена в Приложении к настоящему Отчету.

Ограничения и обременения права.

Информация об обременениях (ограничениях) права не установлена. Оценка имущества производится без учета обременений.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не

нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права

собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;

- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т. д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального

назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики нежилых помещений, их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования нежилых помещений в качестве офисно-торговых
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости административно-торгового и жилого назначения. Целевое назначение земельного участка – для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера. В настоящее время нежилые помещения используются в качестве офисно-торговых, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления производственной деятельности) или сдача помещений в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве нежилых помещений с торгово-офисным назначением).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение (в качестве нежилых помещений торгово-офисного назначения).

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации в январе-июле 2016 года

Предварительные итоги социально-экономического развития России за июль текущего года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли.

После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и -0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2015 года и составило 0,1 % м/м.

Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3 % к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016260801>

9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития Московской области в январе-июле 2016 года

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
июль 2016 года в % к июню 2016 года	95,2	x
январь-июль 2016 года в % к январю-июлю 2015 года	114,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей	4667113,4	113,3 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	4478,6	94,52
обрабатывающие производства	1113397,6	114,22
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	162,4	109,3
молоко	371,4	99,0
яйца, миллионов штук	112,5	94,8
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июль 2016 года в % к июню 2016 года	100,7	x
июль 2016 года в % к июлю 2015 года	109,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за июнь 2016 года, рублей	46032,9	109,7
июнь 2016 года в % к маю 2016 года	106,8	x
за январь-июнь 2016 года	42190,7	106,7
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	3013,3	84,0
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	141503,3	99,9
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-июль 2016 года	1085712,1	102,9
за июль 2016 года	170530,2	102,71
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	3768,9	106,1
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июнь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	221838,3	145,1

Источник информации:

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/macroeconomics/

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² Темп роста в фактических ценах

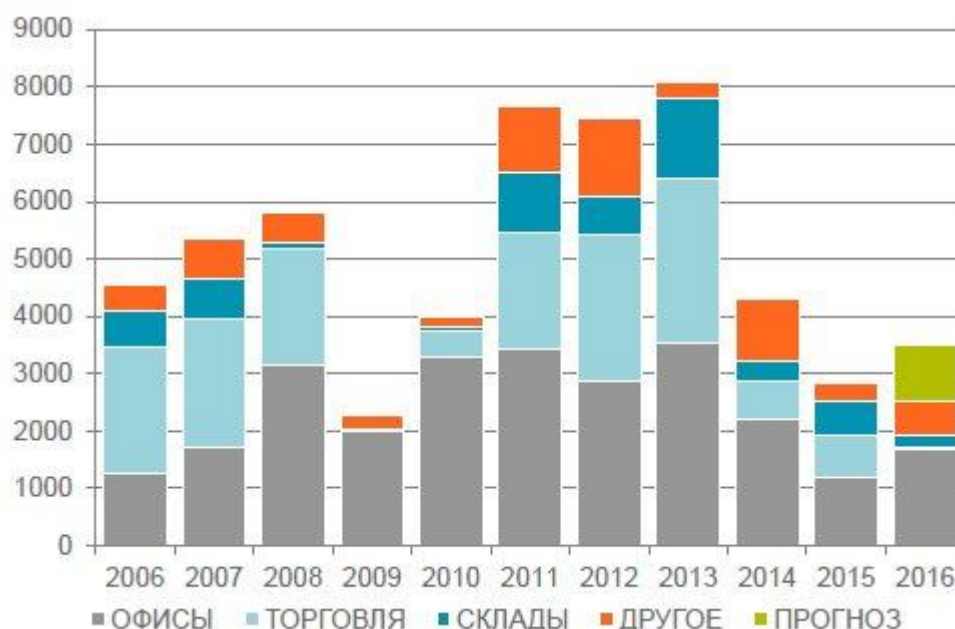
9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости сделал паузу: во II квартале 2016 года инвестиции в коммерческую недвижимость практически отсутствовали, средние рублёвые ставки аренды стабильны три квартала подряд. Специалисты отдела исследований Cushman & Wakefield пришли к выводу, что летом 2016 года рынок коммерческой недвижимости достиг дна, и скорее всего фундаментальное снижение цен на недвижимость закончилось. Однако, это не означает быстрой смены цикла. Скорее всего, негативный макроэкономический фон еще долго будет удерживать коммерческую недвижимость на дне. Быстрого восстановления экономики не ожидается, но нисходящий цикл завершился. И хотя рынок ждет еще пара сложных лет, можно предполагать, что новые правила игры на этом рынке сформировались.

Объём инвестиций в коммерческую недвижимость во II квартале 2016 года

Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в I полугодии 2016 года составил 2,5 млрд долларов США. К концу 2016 года ожидается 3,5 млрд долларов США.

Сравнение объёма инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2006 по 2016 годы

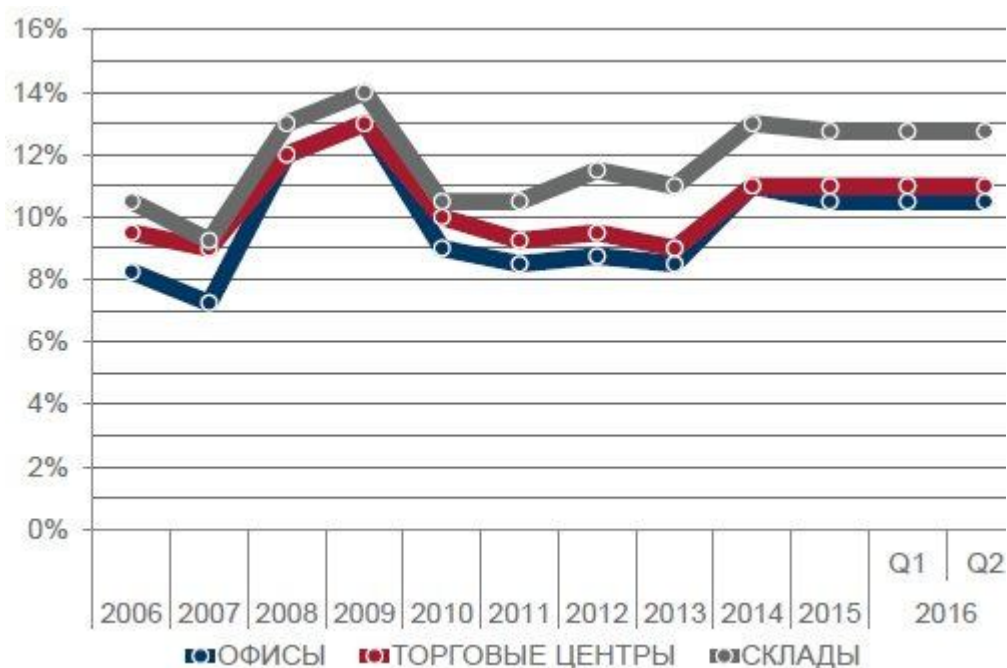


Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России во II квартале 2016 года составил всего 173 млн долларов США, что является антирекордом за последние 11 лет. Всего же за первое полугодие 2016 года было инвестировано 2,5 млрд долларов США. Несмотря на провальные показатели прошедшего квартала, ожидается закрытия нескольких крупных сделок, и прогноз на 2016 год остаётся на уровне 3,5 млрд долларов США.

Доля иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2016 года составила всего 5% – 120 млн долларов США (87 млн – в I квартале и 33 млн – во II квартале). Почти две трети из этих инвестиций (77 млн долларов) были привлечены в складской сегмент. Отдельного упоминания заслуживает долгожданный, хотя и весьма скромный, выход на российский рынок компании Mubadala из ОАЭ. Компания инвестировала 50 млн долларов США в склады в Московской области. Но основную долю всех инвестиций составила покупка офисных площадей российскими компаниями – 1,66 млрд долларов США (из них 1,31 млрд долларов США – это покупка офисов для собственных нужд). Риск роста доли вакантных площадей в торговых центрах негативно влияет на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости. В результате, в I полугодии 2016 года инвестиции в объекты торговой недвижимости практически

отсутствовали.

Ставки капитализации с 2006 по 2016 годы в различных сегментах коммерческой недвижимости



Ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, становятся менее показательными из-за растущего числа договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях – как новых, так и перезаключённых. Тем не менее они дают институциональным инвесторам инструмент для сравнения рынков недвижимости. В Cushman & Wakefield оценка ставок капитализации остаётся неизменной в течение двух последних кварталов.

Крупнейшие сделки на рынке коммерческой недвижимости в I полугодии 2016 года

Сегмент	Квартал	Объект	Инвестор	Сумма (млн долларов США)
Офисы	Q1	«Эволюция»	ТРАНСНЕФТЬ	960
Офисы	Q1	«Евразия»	ВТБ	300
Офисы	Q1	«Аврора бизнес-парк»	О1 ПРОПЕРТИЗ	250
Торговля	Q2	«Торговый квартал» (г. Домодедово)	АЙТИДИ ПРОПЕРТИЗ	20
Торговля	Q1	«Метрика» (г. Санкт-Петербург)	КЕСКО	10
Склады	Q1	PNK – Северное Шереметьево PNK – Чехов-3	РФПИ МУБАДАЛА	100
Склады	Q1	«Никольское» логопарк (г. Дмитров)	ГРУППА БИН	50
Гостиницы	Q1	«Красная поляна» (г. Сочи)	КУРОРТ ПЛЮС	500
Гостиницы	Q1	Новый Арбат ул., д. 15	АПАРТ ГРУПП	35

Сумма крупнейших 3-х сделок в I полугодии 2016 года составила 1,76 млрд долларов США.

Офисная недвижимость во II квартале 2016 года

Все показатели второго квартала говорят о стабилизации на рынке офисной недвижимости и начале позитивных сдвигов. Однако до выравнивания ситуации и достижения равновесия еще очень далеко.

Объём нового офисного строительства составил 175 000 кв.м. Объём поглощения

составил 215 000 кв.м. Общий объем сделок – 660 000 кв.м. Из общего объема офисов в 16,1 млн кв. м во II квартале 2016 года свободными остаются около 3 млн кв.м, т.е. около 18,7% офисных площадей.

Объем оборота офисных помещений не уменьшился, спрос на офисы превысил новое предложение. Строительная активность снизилась и в ближайшие несколько лет объем строительства останется на стабильно низком уровне.

Офисы: объем нового строительства офисов класса «А» и «В» (с 2006 по 2016 год)

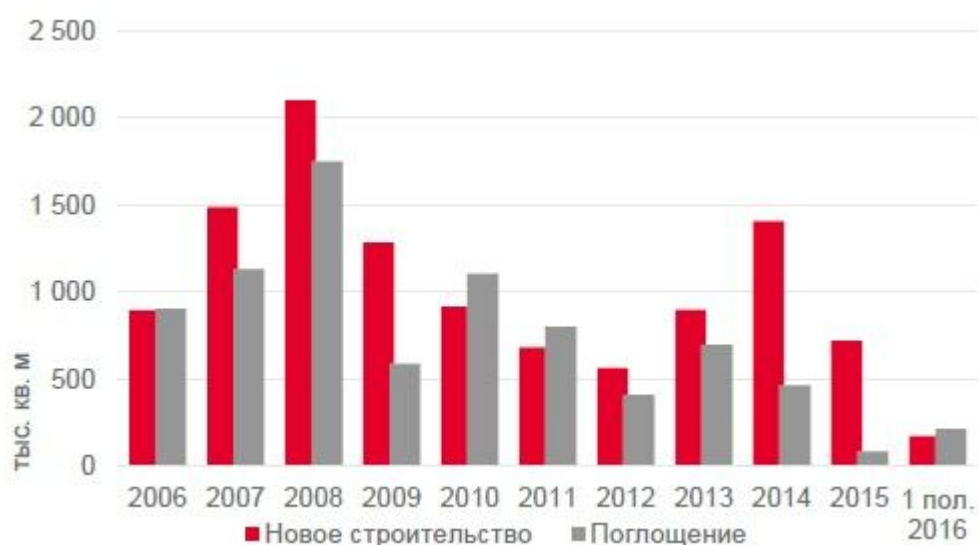


Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений остается высоким. В первом полугодии 2016 года было заключено 980 новых сделок общим объемом примерно 658 000 кв. м.

Крупнейшие сделки с офисами в I полугодии 2016 года

Компания	Площадь (кв.м)	Здание	Класс/Субрынок
ВТБ	93878	«Евразия»	«А»/Центральный
Правительство Москвы	31860	«ОКО»	«А»/Центральный
Servier	5982	«Белые Сады»	«А»/Даунтаун
Philip Morris	4784	«Кунцево Плаза»	«А»/Окраины
Газпром Информ	4155	«9 Акров»	«В+»/Окраины
QIWI	3871	«Авиньон II»	«А»/Центр
Louis Vuitton	3456	«Ситидел»	«В+»/Окраины
Русатом Оверсиз	3010	«Симонов Плаза»	«В+»/Окраины

Соотношение объемов нового строительства и поглощения офисов (с 2006 по 2016 год)

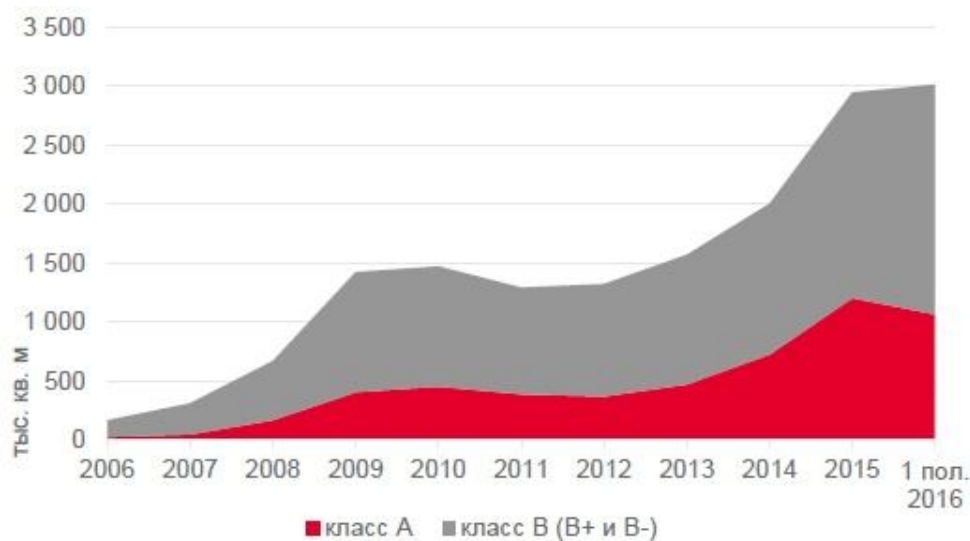


Примерно 30% объема спроса было реализовано через приобретение зданий целиком и блоков отдельных офисов в бизнес-центрах. По итогам первого полугодия объем поглощения составил 215 000 кв. м. Значительный объем поглощения связан с возросшей деловой активностью и желанием компаний улучшить условия работы, воспользовавшись достаточно привлекательными условиями, которые готовы предлагать собственники помещений. На фоне небольшого объема нового строительства, возросший спрос положительно сказался на всех основных индексах рынка.

В I полугодии 2016 года было введено в эксплуатацию 175 000 кв. м качественных офисных помещений. Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 год. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые. По-прежнему достаточно большой объем (около 1 млн кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько низкая, что ожидать скорого ввода их в эксплуатацию не приходится. По итогам года ожидается, что рынок офисной недвижимости прирастет порядка 300 000 кв. м качественных офисных площадей. Наиболее весомый вклад в этот объем сделает Башня Федерация Восток.

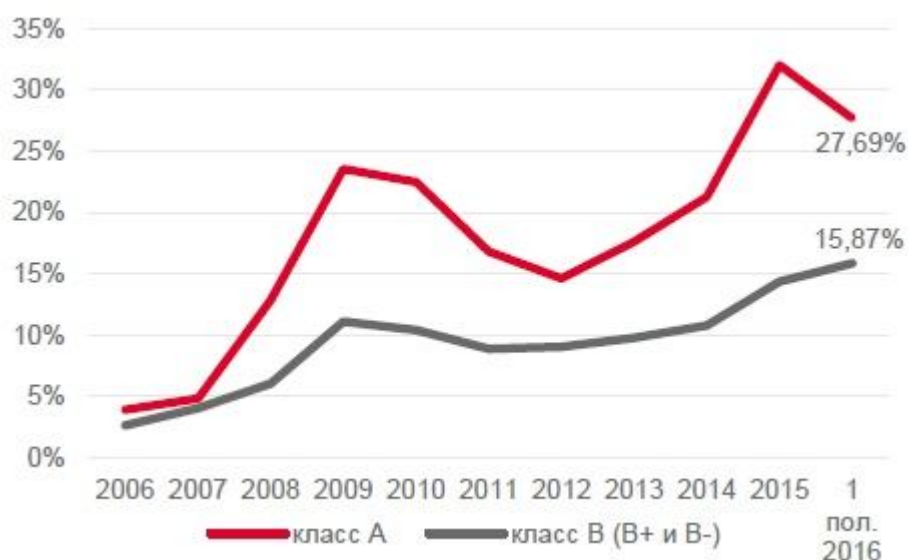
Вакансия на офисном рынке снижается, но очень медленными темпами. Большой объем офисов по-прежнему не занят. После начавшегося в 2013 году роста среднего уровня вакантных площадей и прохождения исторических максимумов показателей, во втором квартале 2016 года индекс показал небольшую коррекцию в обратную сторону. Говорить о значительном улучшении ситуации, конечно, еще преждевременно – это скорее показатель стабилизации ситуации.

Объем свободных офисных площадей класса «А» и «В» (с 2006 по 2016 год)



В июне 2016 года уровень вакансий составил 18,4%, т.е. значение близкое к показателю II квартала 2015 года. Однако, это по-прежнему практически 3 млн кв. м вакантных офисных помещений. Если текущие тренды на увеличение спроса на качественные офисные помещения при сохраняющихся низких темпах строительства, то уровень вакантных площадей начнет постепенно снижаться. Но прогноз роста экономики России пока не позволяет ожидать резкого снижения показателя вакантности на офисном рынке.

Доля свободных офисов класса «А» и «В» в Москве (с 2006 по 2016 год)



Средние ставки аренды офисов в Москве в рублевом исчислении стабильны три квартала подряд, а этим летом показали небольшой рост. Средние долларové эквиваленты ставок аренды по сделкам, заключенным в течение первого полугодия 2016 года, снизились по сравнению со средним показателем 2015 года, однако к концу II квартала 2016 года, вслед за активным спросом и на фоне стабильного курса рубля, был отмечен небольшой рост показателя.

Соотношение договоров аренды в рублях и долларах на офисном рынке с 2006 по 2016
годы



Ожидается, что стабильный курс доллара в 2016 году позволит ставкам оставаться на уровне близком к текущему в течение всего года. Объем договоров, заключаемых в рублях или с прописанными условиями оплаты долларовых ставок, будет превалировать на рынке в ближайшие годы.

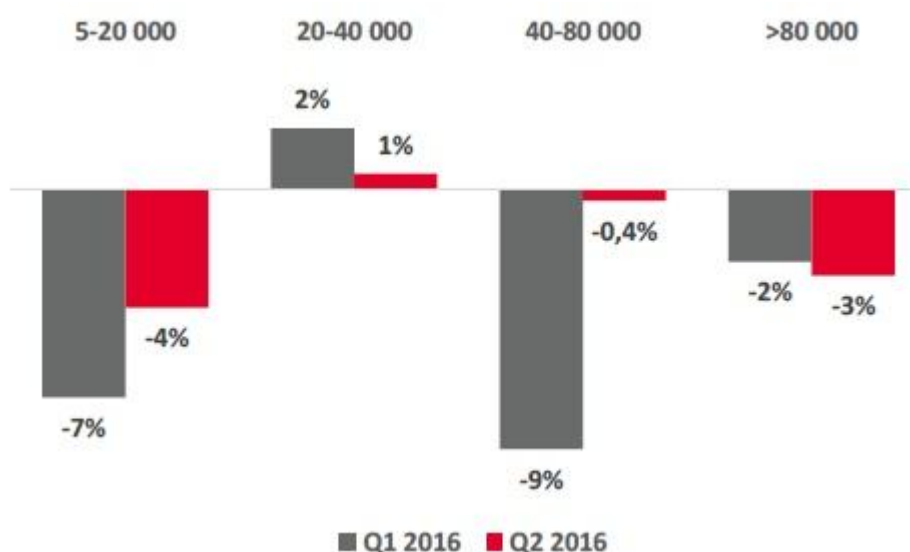
Торговая недвижимость во II квартале 2016 года

В 2016 году рынок торговой недвижимости пришёл к балансу, участники рынка адаптировались к новым условиям. Основные индикаторы рынка – индикатор арендной ставки и уровень свободных площадей сейчас стабильны. Достаиваются и выводятся на рынок единичные ТЦ и ТРЦ. 4,6 млн кв. м – количество торговых площадей в 117 объектах в форматных торговых центрах в Москве (ТЦ, ТРЦ, МФК с торговой составляющей, аутлеты, ритейл-парки). Девелоперы торговой недвижимости в основном сконцентрированы на оптимизации концепций существующих торговых объектов, включая расширение площадей, обновление дизайна и пула арендаторов.

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы – 12%, но с открытием новых объектов с высокой долей вакантности возможен рост до 13-14% к концу 2016 года. Прайм индикатор арендной ставки в Москве – 145 000 рублей (прайм индикатор арендной ставки для ТЦ – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на первом этаже лучших торговых центров города).

Показатели посещаемости торговых объектов в Москве улучшились. Но они всё ещё ниже аналогичного периода прошлого года, хотя отставание во втором квартале несколько сократилось в сравнении с первым кварталом года. Наиболее низкие показатели по категориям ТЦ сократили своё отставание. Например, в ТЦ площадью 40 000 – 80 000 кв. м в Москве, отставание относительно прошлого года сократилось с 9% до 0,4%, а в небольших ТЦ – с 7% до 4%. В итоге средняя посещаемость по Москве в I квартале 2016 года была ниже показателей аналогичного периода на 3,6%, а во 2 квартале 2016 стала ниже уже на -1,7%. Для сравнения по ТЦ Санкт-Петербурга во 2 квартале 2016 года посещаемость показывает рост +1,6% к показателям посещаемости прошлого года, тогда как в прошлом квартале отставание составляло 2,5%.

Изменение посещаемости ТЦ Москвы по размеру объекта



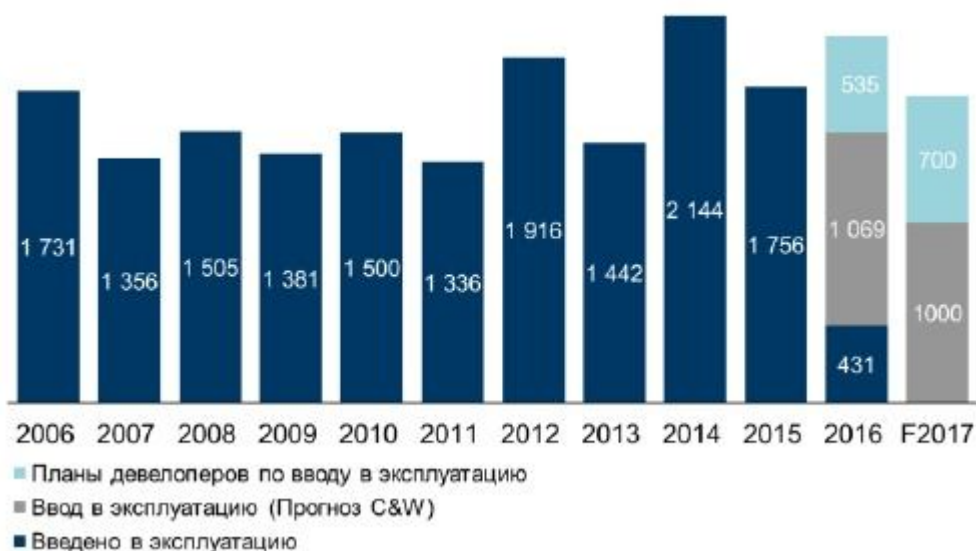
Лидерами по темпам развития остаются фаст-фуд, алкомаркеты и развлечения. Сети недорогих товаров в различных категориях продолжают лидировать по темпам развития наряду с сетями развлечений. Одним из наиболее активно развивающихся сегментов рынка остаются супермаркеты алкогольной продукции. Например, по итогам прошлого года сеть по продаже алкогольных напитков «Бристоль» стала лидером по динамике роста продаж, т.е. сеть выросла на 900 магазинов за прошедший год. Другая сеть, работающая в данном сегменте – «Красное и Белое», заняла 14-е место в рейтинге (по данным агентства InfoLine). Продолжает активно развиваться сегмент фаст-фуда. Компания Yum! объявила о значительном увеличении доли рынка –100 новых ресторанов ежегодно. Ginza Project готовит к открытию бюджетную грузинскую бургерную «Мокобургер». В тренде роста зон развлечений в торговых центрах, продолжают расширять своё присутствие существующие сети развлечений. Можно так же ожидать появления новых имен данного формата. Возможно, в ближайшем будущем мы увидим новые развлекательные парки от KidzMondo и Funky World. В условиях сжимающегося спроса торговые операторы привлекают лояльную аудиторию, экспериментируя с форматами. Так, «Техносила» объявила о заметном росте оборота продаж в магазинах нового формата (средний чек в модернизированных магазинах с расширенным ассортиментом вырос на 15%), сеть KFC планирует открыть на вокзалах небольшие передвижные точки, а в Санкт-Петербурге открылся гипермаркет «О'кей» в новом формате (изменилось зонирование, навигация и дизайн, непродуктовые товары организованы в формате «shop in shop»). Возросшая доступность площадей в столичных и крупных региональных торговых центрах даёт возможность региональным операторам для выхода в Москву и другие регионы.

Четверть всех торговых площадей в Москве построена за последние два года. Вакантность по стабилизированным торговым центрам изменилась за последний год незначительно (под «стабилизированными» подразумеваются ТЦ, открытые более двух лет назад, имеющие лояльную целевую аудиторию и сбалансированную структуру арендаторов). Прайм объекты (успешные ТЦ в прайм-локациях) стабильно показывают высокую заполняемость, хотя в них отмечается ротация. Торговые центры, построенные за последние два года и открывавшиеся с заметно высокой долей свободных площадей, постепенно снижают уровень вакансий. В новых реалиях рынка активность операторов заметно снизилась, срок экспозиции помещений увеличился и важным фактором снижения уровня вакансий являются предпочтения арендаторам для открытия и на начальный период аренды.

В России работает 465 качественных ТЦ и ТРЦ, имеющих около 18,7 млн кв.м торговых площадей. В I полугодии 2016 года в России построено 9 торговых центров. Объёмы строительства продолжают снижаться. По прогнозу, до конца 2016 года будет

построено еще 1,5 млн кв. м торговых площадей в регионах России. Во II квартале 2016 года в России было открыто пять торговых центров общей арендуемой площадью 226 000 кв. м. Значимым событием на региональном рынке стало открытие торгового центра во Владивостоке «Седанка-Сити» (GLA 45 000 кв. м), который стал крупнейшим форматным торговым центром города. Торговые центры продолжают открываться с низкой заполняемостью торговой галереи. Так, в торговом центре Пионер в Барнауле открылся только один этаж из четырех, с якорным гипермаркетом Лента, открытие второго этажа планируется в сентябре. Девелоперы ориентируются на оптимизацию концепций торговых центров – обновление дизайна, увеличение площадей. Например, ИКЕА планирует расширение существующих торговых комплексов, как в Москве, так и в регионах России. В Санкт-Петербурге в ТЦ «МЕГА Дыбенко» планируется открытие «Мега Парка» – проекта благоустройства и озеленения прилегающей к торговому центру территории. ADG group планирует реализацию проекта по реконструкции 39 советских кинотеатров в районные центры в Москве.

Объем ежегодного ввода новых торговых площадей в России с 2006 по 2016 год (тыс. кв. м)



В 117 качественных ТЦ и ТРЦ Москвы и Подмосковья около 4,6 млн кв.м торговых площадей. Во II квартале в Москве был открыт только один торговый центр «Ривьера» общей арендуемой площадью 100 000 кв. м. Это крупнейший объект среди заявленных к открытию в Москве в 2016 году. В ТРЦ «Ривьера» широко представлен развлекательный компонент. Значительный ввод торговых площадей ожидается в III квартале 2016 года. К открытию планируются такие крупные проекты, как вторая фаза ТЦ «Метрополис», ТЦ «Океания», «Хорошо!» и «Косино Парк», которые обеспечат половину площадей, прогнозируемых к вводу в эксплуатацию в 2016 году в Москве (189 000 кв. м из 360 000 кв. м, ожидаемых к открытию). В Подмосковье готовится к открытию один из крупнейших торговых центров в области – «Рига Молл» (GLA 80 000 кв. м), где уже с июня функционирует гипермаркет ОВІ. Предварительная дата открытия ТЦ «Рига Молл» – III квартал 2016 года.

Объем ежегодного ввода новых торговых площадей в Москве с 2006 по 2016 год (тыс. кв. м)



Во втором квартале 2016 года не произошло существенных изменений по коммерческим условиям аренды торговых площадей. Можно ожидать сохранения текущей ситуации до конца 2016 года.

Наиболее применяемой практикой на рынке остаётся использование различных вариантов комбинированной ставки (процент от оборота оператора + фиксированная ставка). Другим вариантом структурирования арендного платежа является консолидация – по итогам продаж в течение одного или двух лет аренды, когда платёж привязан к проценту с торгового оборота ритейлера, рассчитывается минимальная индексируемая ставка на последующий период аренды. Исходя из текущей ситуации, можно ожидать, что в целом по рынку значительных изменений до конца 2016 года не произойдёт. Рынок торговых площадей стабилизировался в новых условиях. Теперь корректировка происходит скорее в рамках каждого отдельного проекта, и условия аренды могут меняться в зависимости от стадии реализации и уровня заполняемости торгового объекта. В условиях низкой заполняемости торговых центров на момент открытия и борьбы за лояльность покупателей к новым объектам девелоперы применяют разные подходы. Среди них как разовые мероприятия (выставки, отраслевые дискуссионные сессии и т.д.), так и постоянные выставочные площади и социо-культурные пространства (например, выставочное пространство АРТ-Коробка в ТЦ «Ривьера» в Москве, открытие культурно-образовательного пространства в готовящемся к открытию ТЦ «ОхтаМолл» в Санкт-Петербурге). Такие проекты не повышают арендный поток, т.к. часто реализуются на льготных или безвозмездных условиях, но могут значительно улучшить имидж ТЦ, повысить узнаваемость проекта и создать комфортную среду для покупателей.

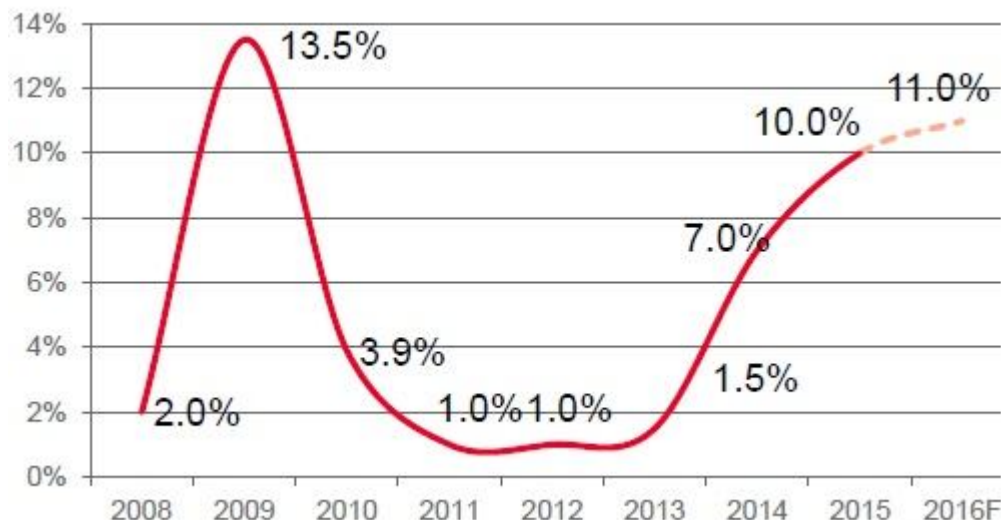
Складская недвижимость во II квартале 2016 года

Средние ставки аренды складских помещений во II квартале 2016 года стабилизировались. Доля вакантных площадей остается высокой. Спрос на складские площади снижается. Основа спроса сейчас – запросы от розничных сетей и логистических компаний. Наблюдается достаточно высокая активность арендаторов складов по пересогласованию текущих коммерческих условий аренды.

Темпы строительства складов сохраняются на уровне 2015 года. Объём нового строительства складской недвижимости класса «А» и «В» составил в России 556 000 кв.м, из них в Москве – 311 000 кв. м. Прогнозируемый объём строительства складов до конца 2016

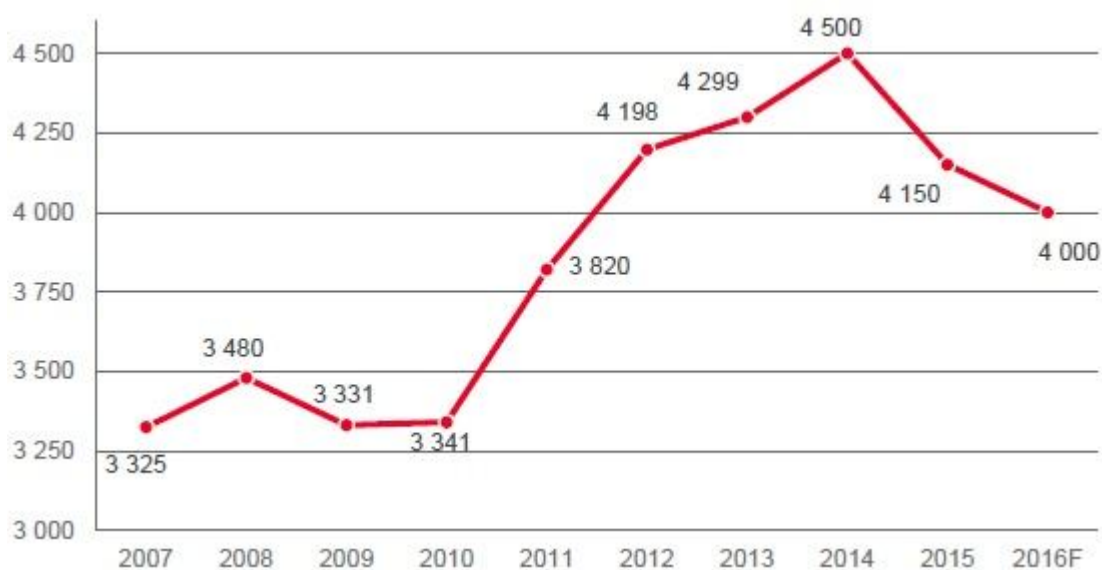
года составит в России 1,3 млн кв.м, из них в Москве – 850 000 кв.м. Объем заключенных сделок по аренде и покупке складов уменьшается и во II квартале 2016 года составил 110 000 кв. м. Большинство сделок совершается с площадями 5-10 тысяч кв. м.

Доля вакантных складских площадей в Москве и Подмоскowie класса «А» с 2008 по 2016 год



Складской рынок Москвы и Подмоскowie по-прежнему находится под давлением большого объема вакантных площадей и по итогам I полугодия эксперты констатируют, что тенденции к снижению уровня вакантных площадей пока нет. Средняя ставка аренды складов в московском регионе в I полугодии 2016 года пробила уровень в 4 000 рублей за кв. м и стабилизировалась на уровне 3 800 – 4 000 рублей за кв. м (без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС). Как отмечает отдел исследований Cushman & Wakefield, также снизилась активность арендаторов и покупателей, что выразилось в рекордно низком уровне поглощения площадей начиная с 2010 года.

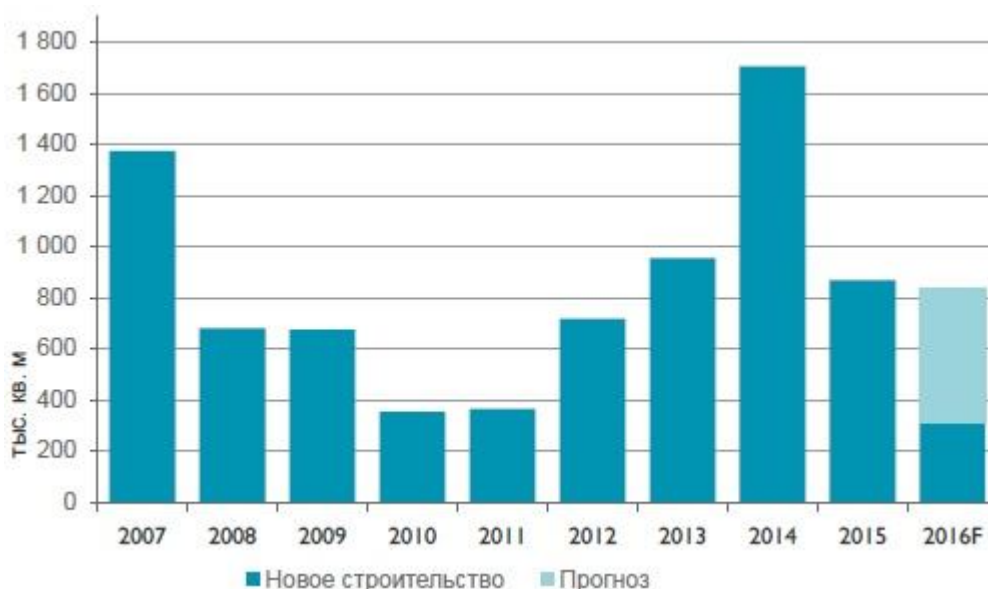
Чистая рублёвая ставка аренды складов в Москве и Подмоскowie с 2007 по 2016 годы



Все эти факторы свидетельствуют о временном замедлении рынка складской недвижимости в 2016 году. Тем не менее, аналитики Cushman & Wakefield не исключают роста поглощения складов во втором полугодии, в случае если ряд розничных сетей

реализуют свои планы по развитию в Москве и в регионах России. Т.к. на данный момент основу спроса на склады составляют запросы розничных сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Темпы строительства складской недвижимости сохраняются на уровне 2015 года. Снижение темпов, и как следствие уменьшение доли свободных складских площадей в Москве и Подмоскovie следует ожидать только в 2017 году. Во втором квартале 2016 года было введено в эксплуатацию 206 000 кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 850 000 кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года. Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. Снижение спроса и высокая девелоперская активность приведет к тому, что к концу года доля вакантных площадей увеличится. В 2017 году темпы строительства значительно снизятся. По предварительным оценкам будет построено не более 300 000 кв. м новых складских площадей, что приведет к снижению доли свободных площадей к концу 2017 года.

Ежегодный ввод новых складов в Москве и Подмоскovie (класса «А» и «В») с 2007 по 2016 год

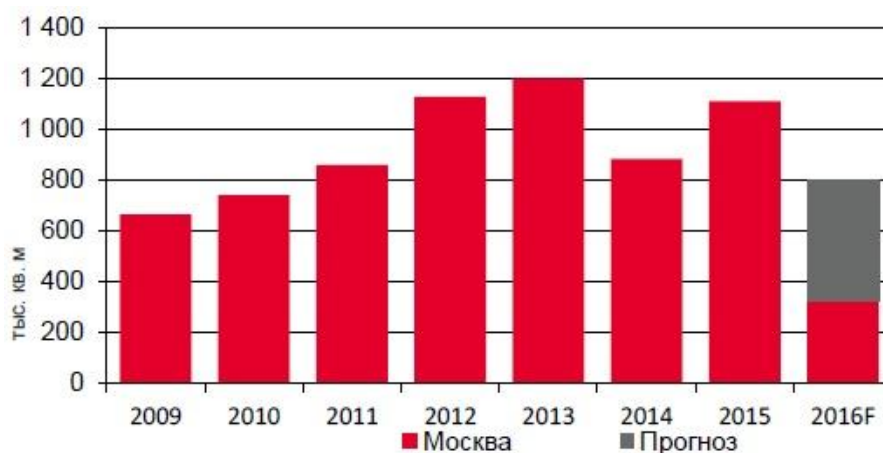


Объем сделок со складской недвижимостью в I и II кварталах 2016 года оказался самым низким за последние 6 лет. Объем заключенных сделок по покупке и аренде складов в Москве и Подмоскovie во II квартале 2016 года составил 110 000 кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя за 2008-2015 гг. В первом полугодии 2016 года отмечалось снижение размера площади средней сделки на 5%, до 11 000 кв. м, и уменьшение количества сделок со складами на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Доля покупки складов так же сократилась с 31% в 2015 до 7% в 2016 году. Большинство сделок на складском рынке совершается с площадями 5-10 тысяч кв. м. Падает спрос на крупные складские блоки от 20 000 кв. м, при этом спрос на склады меньшей площади сохраняется на уровне 2010-2015 годов.

Основу спроса на склады составляют запросы торговых сетей и логистических компаний. В основном от компаний специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Сложившуюся ситуацию на рынке складов с низкими рублевыми арендными ставками и большим объемом свободного предложения, арендаторы используют в свою пользу, т.к. отмечается увеличение активности компаний-арендаторов по пересмотру условий договоров аренды в складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, а также консолидации складских площадей. В ближайшее время поведение арендаторов будет определяться низкими экономическими показателями в потребительском секторе. По прогнозам, объем поглощения складов в 2016 году составит около 800 000 кв. м, что на 37%

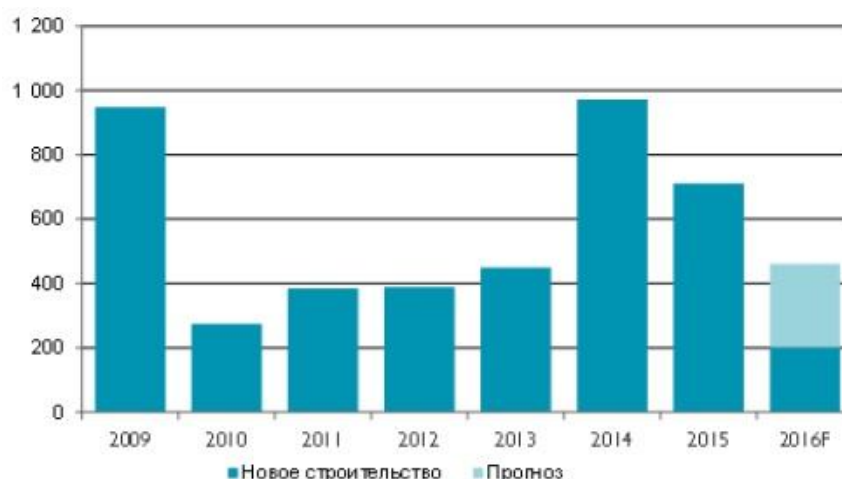
ниже аналогичного показателя 2015 года.

Объём купленных и арендованных складов класса «А» и «В» в Москве и Подмосковье с 2009 по 2016 год



В регионах России темпы строительства складов также снижаются. После пика девелоперской активности в 2014 году, объёмы строительства в 2015 году снизились в два раза, в 2016 году тенденция снижения активности девелоперов сохранится. В отличие от Москвы и Подмосковья, в других регионах России наблюдается существенное сокращение темпов нового строительства. В этом году будет построено на 35% меньше складских площадей, чем в 2015 году. Большинство складов в регионах России в 2016 году будет реализовано в Санкт-Петербурге (151 000 кв. м) и Екатеринбурге (60 000 кв. м). Для снижения рисков девелоперы в регионах предлагают большие складские комплексы строить под заказчика. На 40% новых площадей 2016 года в регионах России уже имеются предварительные договора аренды новых складов или их продажи. Благодаря такой стратегии доля вакантных складских площадей в большинстве регионов РФ в классе А сейчас ниже 10%.

Ежегодный ввод новых складов в регионах России (класса «А» и «В») с 2009 по 2016 год



Источник информации:

<http://zдание.info>; <http://rrg.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>, <http://www.logistics.ru>,
<http://www.wiki-prom.ru>, <http://www.ring-road.ru>, <http://www.arendator.ru>, <http://uef.su>,
<http://afkgroup.com>, <http://rway.ru>.

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Уровень ликвидности*	Высокий	Средний	Низкий
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

* Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»

Величина ликвидационной скидки в зависимости от степени ликвидности, полученная эмпирическим путем, приведена ниже:

Уровень ликвидности	Высокий	Средний	Низкий
Величина ликвидационной скидки, %	10-15	15-30	30 и более

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

На ликвидность также влияют следующие факторы.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

Состояние имущества. Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий

пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта

Назначение объекта	Свободное, преимущественно торгово-офисное
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Умеренный
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Низкое
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Местоположение объекта	Улица Парковая расположена в центральной части г. Щелково. Окружающая застройка представлена жилыми домами и зданиями офисно-торгового назначения.
Наличие правоустанавливающих и технических документов	Документы имеются в полном объеме
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает высокой степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте. В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки характеризуются средним уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным 3-6 месяцев.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

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 №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3у},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

C_{3у} – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i – вес i-го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_i – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m – абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_3).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{вс}$ или $C_{зам}$).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_3 + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);
- K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты

– фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов

(элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей

эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных

фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{I}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется

разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустраняемый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустраняемого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраняемый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхлучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхлучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхлучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраняемый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраняемого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного (преимущественно торгово-офисного) назначения. Налицо достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Согласно ФСО №1: «. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик счел корректным отказаться от применения затратного подхода.

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки

по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риэлторов) с учетом корректировки на торг.

Согласно п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

Расчет сравнительным подходом стоимости права собственности на земельный участок представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м*	1 490,0	1 700,0	1 600,0	4 000,0	1 500,0
Источник информации		https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_785473281	https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_781004040	https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_714669943	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mytishchi-129089751/
Цена предложения, руб.		6 500 000	6 700 000	17 000 000	4 874 250
Цена предложения за единицу общей площади, руб./Га		3 824	4 188	4 250	3 250
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	право общей долевой собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 824	4 188	4 250	3 250
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 824	4 188	4 250	3 250
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 824	4 188	4 250	3 250
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		август 2016г.	август 2016г.	сентябрь 2016г.	август 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 824	4 188	4 250	3 250
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 518	3 853	3 910	2 990
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Щелково, ул. Парковая	Московская обл., г. Щелково, ул. Московская	Московская обл., г. Щелково, ул. Московская	Московская обл., г. Мытищи, шоссе Ярославское	Московская обл., г. Мытищи, шоссе Осташковское
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 518	3 853	3 910	2 990
<i>Площадь, кв. м</i>	1 490,0	1 700,0	1 600,0	4 000,0	1 500,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 518	3 853	3 910	2 990

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 518	3 853	3 910	2 990
<i>Назначение участка</i>	размещение здания	под застройку	под застройку	под застройку	под застройку
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 518	3 853	3 910	2 990
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 518	3 853	3 910	2 990
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога, руб.		879	963	978	747
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		3 567			
Стоимость права собственности на объект оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		5 315 000			
Рыночная стоимость 32/100 доли в праве на объект оценки, руб.		1 701 000			

* Общая площадь объекта оценки определена как сумма произведения площади отдельных помещений на долю в праве собственности (общей долевой собственности)

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Карта Королева: x Купить земельн... x Купить земельн... x Купить земельн... x Купить земельн... x Купить земельн... x Участок 17 сот. (ИЖС)

https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_785473281

Продажа участков в Подмоскowie
От 160 тыс. за участок с коммуникациями. 32 поселка. Рассрочка 0%!

Ура! Цены на коттеджи рухнули!
Дома и коттеджи в Москве! Низкие цены от частных лиц! Выгодные предложения!

Земельные участки под ИЖС
Моя Реклама RU - бесплатные и актуальные объявления от собственников!

Все объявления в Щелково / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 17 сот. (ИЖС)

Размещено 24 августа в 09:54. ✖ ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление Просмотров: всего 192, сегодня 2

Цена **6 500 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Продавец **Валентина**
на Avito с мая 2016
8 903 730-18-29
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: Московская область, Щелково
Адрес: Московская область, город Щелково, улица Московская, дом 18

Продам участок 17 сот., земли поселений (ИЖС), 25 км до города
Продается земельный участок (ИЖС), общей площадью 1719 кв.м. На участке находится деревянный дом 45 кв.м. Асфальтированный подъезд, на участке плодовые деревья. Электричество. Участок огорожен, правильной формы. Подъезд со стороны Щелковского шоссе. Разумный торг уместен. До Москвы 25 км.

Номер объявления: 785473281

★ В избранное ⚠ Пожаловаться B f t v

Пожоже объявления:

Участок 19,5 сот. Участок 8,4 сот. Участок 20 сот. Участок 18,3 сот. Участок 14,7 сот.

Продайте участок быстрее!
1 Премиум-размещение **BONUS**
2 Сделать VIP-объявлением
3 Выделить объявление
4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

Кредитная карта Тинькофф Платинум
Tinkoff Bank PLATINUM
5213 2480 0000 0123
До 300 000 Р
0% до 55 дней
Оформить за 5 мин.
Реклама на Avito

Аналог №2

Карта Королева: x Купить земельн... x Купить земельн... x Купить земельн... x Купить земельн... x Участок 9,3 сот. (ИЖС) x Участок 16 сот. (ИЖС)

https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_781004040

Участок 16 сот. (ИЖС)

Размещено 21 августа в 08:49. ✖ ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление Просмотров: всего 394, сегодня 3

Цена **6 700 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Агентство **Елена**
на Avito с ноября 2010
8 906 036-61-91 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: Московская область, Щелково
Адрес: ул.Московская

Продам участок 16 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
Продается участок, земли населенных пунктов, в г.Щелково, ул.Московская, со старым домом. Участок правильной формы, в доме АГВ, газовая плита, септик, электричество 220. Два совершеннолетних собственника. Участок привлекателен как объект под коммерческую застройку.

Продайте участок быстрее!
1 Премиум-размещение **BONUS**
2 Сделать VIP-объявлением
3 Выделить объявление
4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

Найдите свое идеальное жилье на Domofond.ru

КУПЛЮ земельный участок от **5 Га** (500 соток)
Куплю С/Х землю от 5 Га от 30 Км до 60 Км от МКАД. Возможен Срочный выкуп. Частный Инвестор.
www.9261212121.ru Avito Групп

Аналог №3

Карта Королева: X Купить земельны: X Участок 40 сот. (п: X Участок 45 сот. (п: X Участок 20 сот. (п: X Купить земельны: X Купить земельны: X

https://www.avito.ru/mytishi/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_714669943

Участок 40 сот. (промназначения)

Размещено 12 сентября в 21:56 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1007, сегодня 1

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **ВОЙТИ**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?


- Применить пакет услуг **НОВ**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

16+

Начать поиск



Печи Viking с Автопилотом
Печи с Автопилотом! Напольное стекло до 30 сентября в подарок!
www.hwam.ru

Цена **17 000 000 руб.** Купить в кредит >>

Агентство **АН "Родные пенаты"**
на Avito с декабря 2010

Контактное лицо **Елена**

8 916 681-80-19 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не сощайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город **Московская область, Мытищи**
Адрес **Ярославское шоссе д.111,к.1**

Продам участок 40 сот., земли промназначения, в черте города
Продается земельный участок 40 соток промназначения на землях населённых пунктов для производственно-промышленного назначения, расположенный в черте г.Мытищи в окружении многоэтажных домов. Участок правильной формы, подъезд к участку с Олимпийского проспекта. Собственность.

Номер объявления: 714669943

Аналог №4

мытищи, осташковское: X Яндекс.Карты — подр: X Продаю участок, Мыти: X Продаю участок, Мыти: X

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mytishgi-129089751/

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦИАН - ваш мобильный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ 2016

главная > продажа недвижимости московской области > купить коммерческие земли в мытищах

Продаю участок, Мытищи

показать на карте

324 950 руб./сотку

Осташковское ш., 5 км.

подписаться на покупки следить за ценой

предлагаю участок пром назначения с коммуникациями на Волковском шоссе

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
15 сот. площадь

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) менеджер компании
Компания ПРОСПЕКТ
Размещено 26.08.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (926) 912-58-40

Контроль качества объявлений, пожаловаться

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

«ПРОСПЕКТ» менеджер компании PRO
ПРОСПЕКТ
ГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
+7 (926) 912-58-40

ОБЪЕКТЫ (213) ОТВЕТЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

ПЕРЕСТАНЬТЕ КРУТИТЬСЯ

НАЧНИТЕ ЖИТЬ В ГОРОДЕ А101

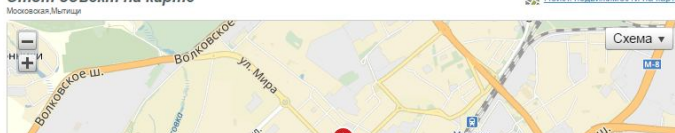
Спецпредложения
Москва и область
Все в Новостройки | Коммерческая

Продажа земельных участков МО
Все направления шоссе.
Огромный выбор. Раз с ронка!
От 13 000 руб. за сотку
Тел.: (495) 367-59-91

Участки. Полный План

Этот объект на карте
Московская область Мытищи

поиск недвижимости на карте



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

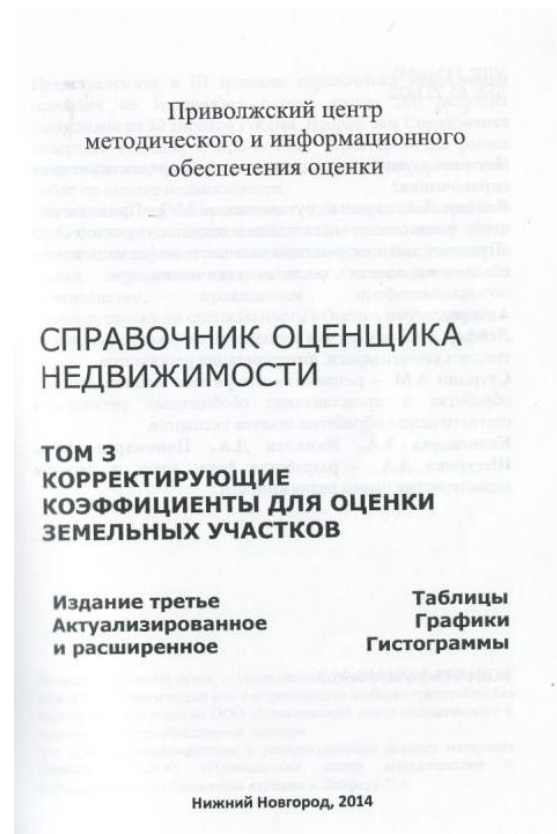
Корректировка на состав передаваемых прав. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи. В течение текущего года изменения цен на земельные участки промышленного назначения оценщиком не выявлено.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков / под ред. Л.А. Лейфера. – Ниж. Новгород – 2014г. Скидка на торг составляет 8%.



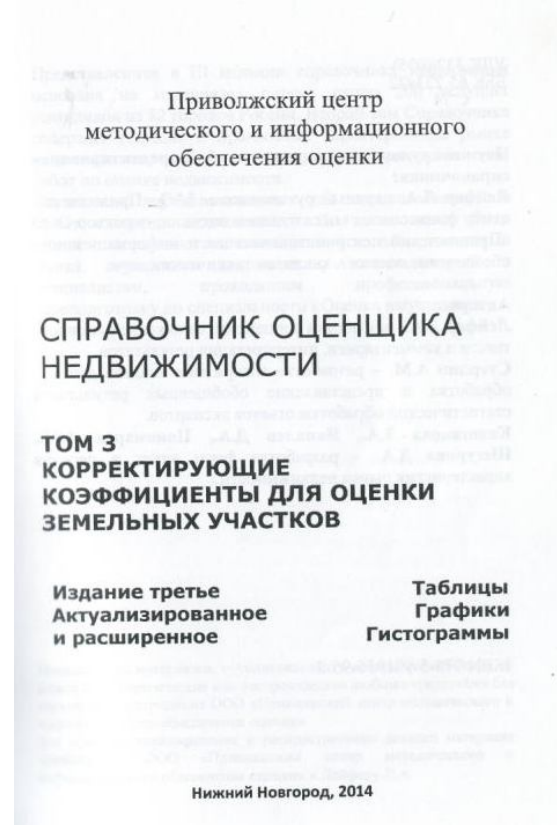
2.1. Скидка на торг. Активный рынок

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка определялась по данным, представленным в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков / под ред. Л.А. Лейфера. – Ниж. Новгород – 2014г.»:



Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Расширенные интервалы значений масштабного фактора

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1	0,92-0,99	0,77-0,96	0,47-0,90	0,32-0,85
0,1-0,5	1,01-1,08	1	0,84-0,97	0,51-0,91	0,34-0,86
0,5-1,0	1,04-1,29	1,03-1,20	1	0,61-0,93	0,41-0,88
1,0-3,0	1,11-2,12	1,10-1,96	1,07-1,64	1	0,67-0,94
>3,0	1,18-3,16	1,17-2,92	1,14-2,44	1,06-1,49	1

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичную категорию и разрешенное использование (земли населенных пунктов под застройку). Корректировка не применялась.

Корректировки на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные

участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценщик отмечает, что, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, в связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли-продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод выделения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, так как представленные на рынке объекты-аналоги, включающие в состав помимо земельного участка и улучшения, продаются единым объектом. То есть отсутствует информация о разбивке стоимости аналогичных объектов на стоимость земли и стоимость зданий. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;

- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;

- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;

- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);

- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

- Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

- Затратный подход является единственным методом определения рыночной

стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

В процессе оценки, наряду с традиционными подходами и методами, в частности, подходом сравнения продаж, методом предполагаемого использования, методом оценки рыночной стоимости земельных участков по ставке земельного налога с учетом и без учета естественного плодородия почв, оценщики вынуждены «изобретать» и использовать такие специфические методы оценки, как метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки нормативной цены и метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки кадастровой стоимости земли и некоторые другие.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход является наименее эффективным и целесообразным, поскольку опирается на реальные затраты (услуги посредников, трансакционные затраты с учетом реального рынка), которые требует рынок для приобретения оцениваемых активов, а это не полностью информирует инвестора о его перспективах. Второе состоит в том, что к отдельным элементам объекта оценки не применяется принцип наилучшего наиболее эффективного использования, как это делается при самостоятельной оценке различного рода имущества. А это значит, что получаемый результат уже не полностью соответствует определению рыночной стоимости.

Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений имеющихся на рынке объектов-аналогов (земельные участки с улучшениями), соответствующих наиболее эффективному использованию объектов-аналогов оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных

потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Применение данного подхода ограничивается отсутствием развитого рынка аренды объектов-аналогов, сопоставимых по своим основным ценообразующим характеристикам с земельным участком, право собственности на который оценивается.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

10.2.3 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-

либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

Поправки, влияющие на стоимость объекта (элементы сравнения подхода сопоставимых продаж)

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой*

сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.

4. *Время. Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. *Местоположение. Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:*

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.

6. *Физические характеристики. Поправка учитывает следующие параметры:*

- 6.1. Физические параметры.
- 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
- 6.3. Удобства.
- 6.4. Функциональная пригодность.

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. Общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднееарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т.д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_296_m_669454257	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_238_m_809292109	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_816372965	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_192.7_m_768902472
Общая площадь помещений, кв. м	436,6	296,0	238,0	350,0	192,7
Цена предложения, руб.		16 000 000	15 000 000	22 000 000	12 600 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		54 054	63 025	62 857	65 387
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		54 054	63 025	62 857	65 387
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		54 054	63 025	62 857	65 387
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		54 054	63 025	62 857	65 387
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		сентябрь 2016г.	август 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		54 054	63 025	62 857	65 387
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		48 541	56 597	56 446	58 717
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		48 541	56 597	56 446	58 717
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Щелково, ул. Парковая	Московская обл., г. Королев, ул. Тарасовская	Московская обл., г. Балашиха, мкрн. 1 мая, д. 25	Московская обл., г. Мытищи, ул. Белобородова	Московская обл., г. Королев, ул. Ленинская
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		48 541	56 597	56 446	58 717
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		48 541	56 597	56 446	58 717
<i>Площадь, кв. м</i>	436,6	296,0	238,0	350,0	192,7
Корректирующий коэффициент		0,95	0,93	0,97	0,91
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 311	52 591	54 956	53 185
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 311	52 591	54 956	53 185
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 311	52 591	54 956	53 185
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 311	52 591	54 956	53 185
<i>Этажность</i>	подвал, 1, 2	подвал, 1	1	подвал, 1, 2	1
Корректирующий коэффициент		0,98	0,86	1,01	0,86
Скорректированная цена, руб./кв. м		45 460	45 465	55 245	45 979
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		45 460	45 465	55 245	45 979
<i>Использование (назначение строений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		45 460	45 465	55 245	45 979
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		45 460	45 465	55 245	45 979
Общая валовая корректировка (по модулю) в %		6,43%	20,63%	3,16%	22,97%
Показатель, обратный общей валовой корректировке, ед.		15,55	4,85	31,60	4,35
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		0,28	0,09	0,56	0,08
Доля объекта-аналога, руб.		12 544	3 911	30 980	3 552
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом с земельным участком, руб.		50 988			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с земельным участком, руб.		22 260 000			

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Помещение свободного назначения, 296 м²
 Размещено 7 сентября в 10:36. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 508, сегодня 6

Продайте недвижимость быстрее!
 1. Премיום-размещение **БОНУС**
 2. Сделайте VIP-объявлением
 3. Выделить объявление
 4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **NEW**

7 советов по интерьеру для маленькой квартиры
 Ознакомиться

Domofond.ru

Строим Бани и Дома
 Добросовестные строители, акции и скидки
 sk-dom53.ru

Цена: **16 000 000 руб.**

Продавец: **Александр**
 на Avito с декабря 2010
 8 916 847-97-77 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Московская область, Королев
 Адрес: Тарасовская д.1

Продам помещение свободного назначения 296 м²
 Продажа помещения свободного назначения. Идеально для любой сферы деятельности, под магазин, банк, кафе, аптеку, салон красоты и тд. Большой зап. Удобное расположение помещения, высокая проходимость населения. Несколько отдельных входов. Первая линия домов. Площадь первого этажа 173 кв.м., высота потолков 3.47. Площадь подвального помещения 123 кв.м., высота потолков 2.71. Помещение готово к эксплуатации.

Номер объявления: 669454257

Аналог №2

Офисное помещение, 238 м²
 Размещено 29 августа в 15:34. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 163, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!
 1. Премיום-размещение **БОНУС**
 2. Сделайте VIP-объявлением
 3. Выделить объявление
 4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru
 Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам
 Начать поиск

Цена: **15 000 000 руб.**

Агентство: **АКВАЛАФ**
 на Avito с декабря 2014
 8 967 154-98-81 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Московская область, Балашиха
 Адрес: Балашиха, 25

Продам офисное помещение 238 м² в здании класса А
 Продается помещение, использовалось под офис, можно использовать под магазин 237,8 м2. Адрес офиса г. Балашиха. Микр. 1 мая. Дом 25. Помещение 458 (10 комнат, общий зал разделенный перегородками)

Номер объявления: 809292109

Обоснование корректирующих коэффициентов.

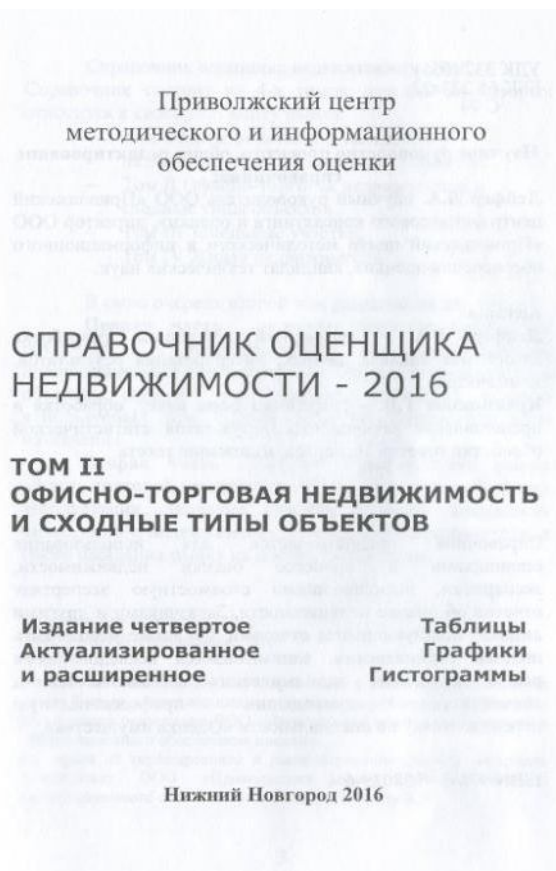
Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 10,2%.



9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

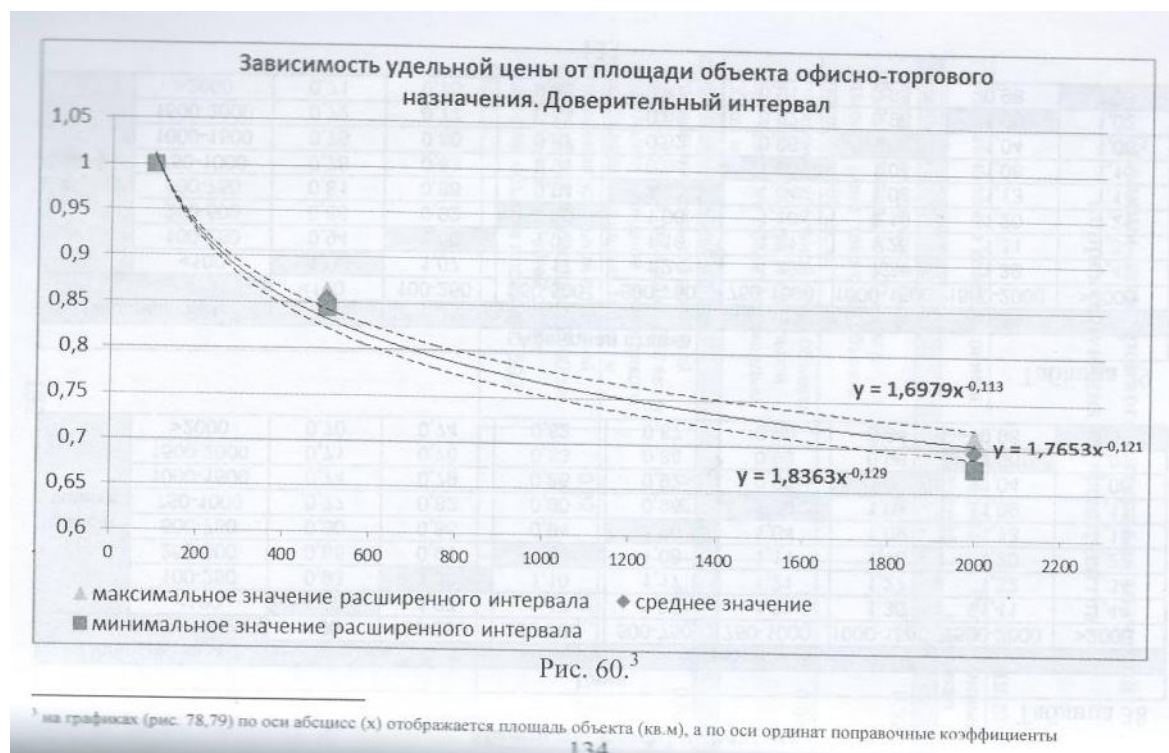
Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые здания на обособленных земельных участках.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района

местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. В случае данной оценки корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	436,58	296,00	238,00	350,00	192,70
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,85	0,89	0,91	0,87	0,93
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,95	0,93	0,97	0,91

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-

торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка на разную этажность и площадь этажей установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

162

Таблица – Расчет корректировки на этажность

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь, кв. м	436,58	296,00	238,00	350,00	192,70
2	Площадь 1-го этажа, кв. м	154,91	173,00	238,00	116,67	192,70
3	Площадь 2-го этажа, кв. м	140,83	0,00	0,00	116,67	0,00
4	Площадь подвала, кв. м	140,83	123,50	0,00	116,67	0,00
5	Доля площади 1-го этажа, ед.	0,35	0,58	1,00	0,33	1,00
6	Доля площади 2-го этажа, ед.	0,32	0,00	0,00	0,33	0,00
7	Доля площади подвала, ед.	0,32	0,42	0,00	0,33	0,00
8	Корректирующий коэффициент на подвал, ед.	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
9	Корректирующий коэффициент на второй этаж, ед.	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
10	Удельная стоимость 1 кв. м (доля этажа x корректирующий коэффициент), ед.	0,86	0,88	1,00	0,86	1,00
11	Корректирующий коэффициент на соотношение площадей (удельная стоимость объекта оценки / удельная стоимость объекта-аналога), ед.		0,98	0,86	1,01	0,86

Корректировки на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов

Корректировка на использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка учитывает необходимость проведения ремонта и разницу в категории отделки. В данном случае корректировка не применялась.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.4 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);

- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_{с}) / H_{а},$$

где:

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$T_{с}$ – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$H_{а}$ – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{загрузки} = 1 - K_{нд}.$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (} K_{п} \text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (} \Pi_{а} \text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{ндп} = \frac{\Pi_{а} + \Pi_{нд}}{\text{ПВД}}$$

где $K_{ндп}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

$\Pi_{а}$ – потери при сборе арендной платы;

$\Pi_{нд}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных

средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

$R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для России по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как рублевые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{\text{инф}} + R_p \cdot J_{\text{инф}},$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{\text{инф}}}{1 + J_{\text{инф}}}$$

где R_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Важно отметить, что при использовании номинальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – в реальном выражении.

Расчет премий за риски:

- **надбавка за низкую ликвидность.** При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектам на рынке;

- **надбавка за риск вложения в недвижимость.** В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

- **надбавка за инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в не движимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала.

(R норм возвр):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала **с учетом доли изнашиваемой части активов.** Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, то доля изнашиваемой части активов равна 0. Если известно снижение стоимости объекта недвижимости, то будем фонд возмещения строить именно на возмещение изнашиваемой доли активов. Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Снижение стоимости недвижимости (Δ), которое произойдет через n лет, учитывает в коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$,

$\Delta = 0$, если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$ доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$ доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_{\text{кап}} = \sum_n \frac{\text{ЧОД}_i}{C_i}$$

где ЧОД i – чистый операционный доход i го объекта аналога;

C_i – цена продажи i -го объекта аналога.

В этом методе отдельно не учитывается возврат капитала и доход на инвестиции

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций.

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается

$$R_m = \text{ДО} / K$$

где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = \frac{\text{Годовой ДП до выплаты налогов}}{\text{Величина собственного капитала}}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$$

где M – коэффициент ипотечной задолженности

Определение ставки дисконтирования.

Безрисковая ставка

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений. В случае оценки недвижимости ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на не ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов,

являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Факторы, формирующие величину ставки дисконта:

1. Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции (чем выше гарантии возврата вложенных средств и дохода на вложения)
2. Компенсация за риск (надежность арендаторов, наличие постоянных клиентов)
3. Компенсация за низкую ликвидность, которая показывает насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства.
4. Компенсация за инвестиционный менеджмент, под которым подразумеваются усилия по управлению инвестициями – выбор среди различных вариантов финансирования, заполнение налоговых деклараций и т.д.)

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 7,97% годовых. Источник информации:

http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=15%2F09%2F20165&date_req2=15%2F09%2F2016&GM=1&C1=1&depo=

Срочная структура процентных ставок

с: 15/09/20165 по: 15/09/2016

Выбор: Бескупонные доходности

Таблица E-mail

Получить

Бескупонные доходности с 15/09/20165 по 15/09/2016

Дата \ срок	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
15.09.2016	8,76	8,43	8,42	8,34	8,26	8,20	8,16	8,13	8,11	8,09	8,07	8,04

Дата \ срок	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	8,03	8,03	8,02	8,01	8,01	8,00	8,00	7,99	7,99	7,98	7,98	7,98	7,98	7,97	7,97	7,97	7,97

Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального и местного законодательств	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
		7	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		13									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,3									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости составит 1,3%.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 7,97 * 6 / 12 = 3,985\%$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 0,5%. Значение данного показателя получено на книги Бекара «Коммерческая недвижимость».

Таблица – Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	До 100 кв. м	100-500 кв. м	500-2000 кв. м	2000-5000 кв. м	Свыше 5000 кв. м
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,50%	1%	1,50%	2%

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	7,970
Поправка за вложения в объекты недвижимости	1,300
Премия за низкую ликвидность	3,985
Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,500
Ставка дисконтирования	13,755

По методу капитализации стоимость актива определяется как величина денежного потока, отнесенная к коэффициенту капитализации. Коэффициент капитализации, в общем виде, определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

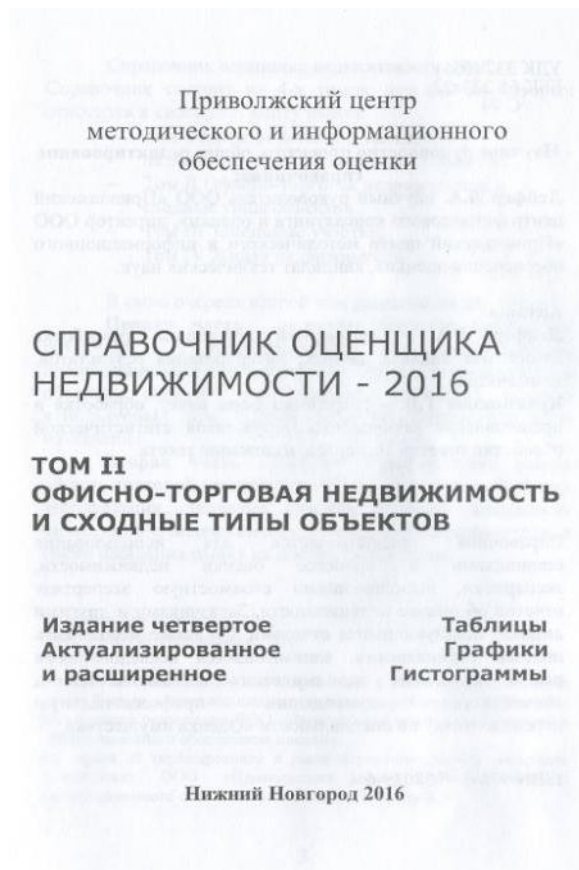
где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4,0% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.).



Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 88

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	13,755
Ожидаемый среднегодовой рост цен	4,000
Ставка капитализации	9,380

Расчет **потенциального валового дохода**. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения первого этажа

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_600_m_746043681	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_169_m_746172756	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_691198364	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_164.5_m_826740294
Общая площадь помещений, кв. м	140,8	600,0	169,0	105,0	164,5
Арендная плата в месяц, руб.		480 000	136 214	80 000,0	113 505
Стоимость аренды за единицу общей площади, руб./кв. м		800	806	762	690
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		800	806	762	690
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		800	806	762	690
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		800	806	762	690
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		сентябрь 2016г.	август 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		800	806	762	690
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		733	738	698	632
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Щелково, ул. Парковая	Московская обл., г. Щелково, ул. Институтская	Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская	Московская обл., г. Щелково, мкр-н Финский	Московская обл., г. Ивантеевка ул. Пионерская
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632

<i>Площадь, кв. м</i>	140,8	600,0	169,0	105,0	164,5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632
<i>Этаж расположения</i>	1	1	1	1	1, подвал
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632
<i>Использование (назначение строений)</i>	торгово-офисное, складское	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	738	698	632
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога, руб.		183	185	174	158
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом с земельным участком, руб.		700			

Аналог №3

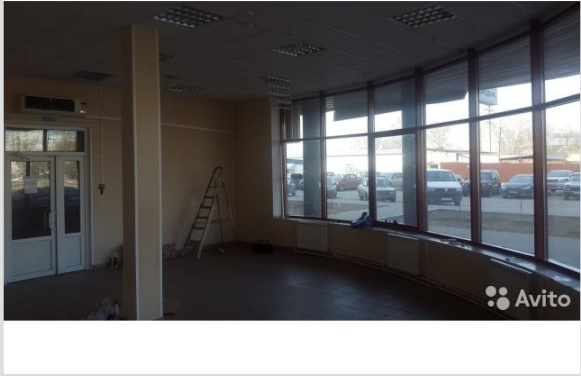
Яндекс.Карты — подоро... X Аренда коммерческой... X Аренда коммерческой... X Помещение свободного... X Помещение свободного... X

https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_691198364

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 100 м²

Размещено 4 сентября в 12:18. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 941, сегодня 1



Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Premium-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 1 Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru 16+

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

[Узнать больше](#)

Грузоперевозки Щелково

Всего 790 руб. перевозка по Щелкову. Грузики. Квартирные перевозки.

Арендная плата **80 000 руб. в месяц**

Арендодатель **Павел**
на Avito с декабря 2010

☎ 8 926 993-80-90 ✉ [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предплату.
если не уверены в надёжности арендодателя. [Подробнее](#)

Город: Московская область, Щёлково
Адрес: [Финский мкр д 9](#)

Сдам помещение свободного назначения 105 м²

Помещение свободного назначения, 1этаж. Помещение с ремонтом. Высота потолков 3.5 м. Материал стен: кирпично-моноплитный. Квартал полностью заселен. Торговый зал 60м2+складские помещения 40м2. Два входа. Мощность 20квт.

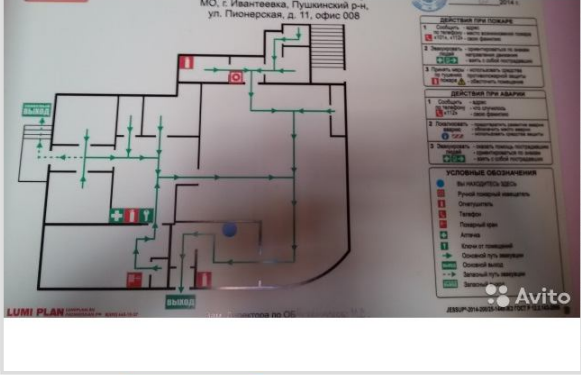
Аналог №4

Яндекс.Карты — X Торговое помеще... X Торговое помеще... X Помещение своб... X Офис 161 м² клас... X Помещение своб... X Офисное помеще... X

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomescheniesvobodnogo_naznacheniya_164.5_m_8267

Размещено 12 сентября в 09:19. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 298, сегодня 1



Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Premium-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 1 Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru 16+

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

[Узнать больше](#)

Продажа street-retail

128 кв.м. угол Ленинского проспекта и ул. Крайнею1 линия

psn-sale.tilda.ws

Арендная плата **113 505 руб. в месяц**

Агентство **Павел Владимирович**
на Avito с июля 2012

☎ 8 915 080-80-10 ✉ [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предплату.
если не уверены в надёжности арендодателя. [Подробнее](#)

Город: Московская область, Ивanteevka
Адрес: [Пионерская, 11](#)

Сдам торговое помещение 164.5 м²

Роскошно! Светлое (6 окон) помещение с очень хорошим ремонтом + охранная пожарная сигнализация сплит система и принудительное вентилирование. видео наблюдение.Первый этаж большого дома, проходное место. Отдельный вход! Большой зал (см. схему БТИ) Потолки 3.65м. Парковка! Освобождается в сентябре. Возможна аренда всего помещения с двумя входами - 268,9 м.кв.

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки арендной ставки каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право аренды) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции (описанному выше и который составляет от 6 до 12 месяцев), нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Скидка на торг определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 8,4%.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района

местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В случае данной оценки корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. В данном расчете корректировка не применялась, так как определяется арендная ставка за 1 кв. м нежилого помещения

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка не применялась, так как определяется арендная ставка нежилого помещения на первом этаже.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка не применялась, так как у всех рассматриваемых объектов коммуникации присутствуют

Корректировка на использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

Корректировка на состояние отделки. Величина поправки определяется исходя из качества отделки помещения и необходимости проведения ремонта. Корректировка не вносилась, так как состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов идентичное. В случае необходимости косметического ремонта подвала у объекта оценки корректировка не вносилась, так как расходы на отделку помещения включаются в счет арендной платы.

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные на разных этажах. Расчет средневзвешенной арендной ставки для всей площади нежилого помещения представлен ниже.

Таблица – Расчет арендной ставки объекта оценки

№ п/п	Этаж расположения	Площадь расчетная, кв. м	Доля в площади, ед.	Арендная ставка базовая, руб.	Корректирующий коэффициент на этаж расположения, ед.	Арендная ставка скорректированная руб.	Арендная ставка с учетом доли в площади, руб.
1	подвал	154,91	0,35	700	0,72	504	179
2	первый этаж	140,83	0,32	700	1,00	700	226
3	второй этаж	140,83	0,32	700	0,86	602	194
	ИТОГО	436,58	1,00				599

Корректировка на разную этажность и площадь этажей установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 49			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

163

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 12,3%. Операционные доходы составляют 17,9% от потенциального валового дохода. Операционные расходы включают в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение.

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

215

7.3.1. Активный рынок
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

229

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	436,6
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	599
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	7 186
Потенциальный валовый доход, руб.	3 137 296
Потери от недозагрузки, руб.	385 887
Эффективный доход, руб.	2 751 408
Операционные расходы, руб.	561 576
Чистый операционный доход, руб.	2 189 832
Коэффициент капитализации, ед.	0,0938
Стоимость единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода к оценке, руб.	23 346 000

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Для оценки имущества применялись три подхода к оценке. Следовательно, для определения итоговой рыночной стоимости необходимо согласование стоимостей, полученных различными подходами.

Итоговая оценка стоимости движимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_C + d_D} + V_C \cdot \frac{d_C}{d_3 + d_C + d_D} + V_D \cdot \frac{d_D}{d_3 + d_C + d_D};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_C – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_D – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_C – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_D – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Расчет весовых коэффициентов

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:
какой из них важнее или имеет большее воздействие;
какой из них более вероятен.

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

Пусть:

$A_1 \dots A_n$ - множество из n элементов;

$W_1 \dots W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2) \cdot \dots \cdot (W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \cdot \dots \cdot (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	4,00	2,00	1,81	0,42
Б	0,75	1,00	3,00	0,75	1,14	0,26
В	0,25	0,33	1,00	0,50	0,45	0,11
Г	0,50	0,67	2,00	1,00	0,90	0,21
С учетом округления					4,30	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	0,42	0,26	0,11	0,21	
Доходный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сравнительный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сумма					1,00

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,5 ед., сравнительным – 0,5 ед.

Для оценки доли в праве общей долевой собственности на земельный участок использовался только сравнительный подход, удельный вес которого составляет 1,0 ед.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Согласование результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.		Доля подхода в итоговой стоимости, ед.		Согласованная рыночная стоимость, руб.
				Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	1	22 260 000	23 346 000	0,5	0,5	22 803 000
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	2					
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	3					
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	4					
ИТОГО								22 803 000

Сведем результаты расчетов рыночной стоимости в нижеследующую таблицу.

Таблица – Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:005040 8:57	1	20 421 000	3 115 068	17 305 932
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:005040 8:56	2	427 000	65 136	361 864
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:005040 8:58	3	254 000	38 746	215 254
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408 :9	4	1 701 000	НДС не облагается	1 701 000
ИТОГО				22 803 000	3 218 949	19 584 051

Распределение рыночной стоимости между отдельными помещениями осуществлялось путем сопоставления общей рыночной стоимости и доли конкретного помещения в общей площади с учетом доли в праве.

Таблица – Расчет весовых долей помещений

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Доля в общей площади с учетом доли в праве, ед.
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	422,5	1	422,5	0,97

2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	27,6	32/100	8,8	0,02
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	16,4	32/100	5,2	0,01

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности), по состоянию на 19 сентября 2016 года составляет с учетом округления:

22 803 000 руб. 00 коп.

Двадцать два миллиона восемьсот три тысячи рублей 00 коп.*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.*

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

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 (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени может использоваться понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{\text{эксн}} = \frac{I}{\left[1 + \left(\frac{i}{m} \right) \right]^{n \times m}}$$

где:

n– разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости лет;

m– количество периодов начисления процентов в течение года;

i– годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности i принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 10,5%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости ($t_{\text{рын}}$) и ликвидационной стоимости ($t_{\text{ликв}}$) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 180 (сто восемьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,63 до 0,95:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,90 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,90 – 0,63
7	Предметы производства	0,90 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	6	6	1,03	0,75	0,77
- специального назначения	12	6	0,95	0,65	0,62
- производственно-складского назначения	12	6	0,95	0,70	0,66
- торгово-административного	12	6	1,00	0,75	0,75
-земельные участки	12	6	1,00	0,90	0,90
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	6	0,98	0,75	0,74
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	6	1,00	0,80	0,80
Автотранспорт:					
- с/х техника	6	6	1,00	0,70	0,70
- грузовой, автобусы	6	6	1,00	0,70	0,70
- легковой	5	6	1,02	0,90	0,92

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки с учетом срока вынужденной продажи 90 дней

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	1	20 421 000	0,75	15 316 000	2 336 339	12 979 661
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	2	427 000	0,75	320 000	48 814	271 186
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	3	254 000	0,75	191 000	29 136	161 864
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	4	1 701 000	0,75	1 276 000	НДС не облагается	1 276 000
	ИТОГО			22 803 000		17 103 000	2 414 288	14 688 712

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

17 103 000 руб. 00 коп.

Семнадцать миллионов сто три тысячи рублей 00 коп.*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше ликвидационная стоимость оцениваемого имущества **включает** в себя сумму НДС.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Центр красоты и здоровья «Татьяна» на праве собственности (общей долевой собственности), по состоянию на 19 сентября 2016 года составляет с учетом округления:

22 803 000 руб. 00 коп.

Двадцать два миллиона восемьсот три тысячи рублей 00 коп*

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 422,5 кв. м, этаж 1, 2 (подземных этажей - 1), инв. №333:098-2353/2, лит. 2, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 2	50:14:0050408:57	20 421 000	3 115 068	17 305 932
2	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 27,6 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/2, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 3	50:14:0050408:56	427 000	65 136	361 864
3	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, инв. №333:098-2353/4, лит. Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7, пом. 4	50:14:0050408:58	254 000	38 746	215 254
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг лечебно-оздоровительного характера, общая площадь 1490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д. 7	50:14:050408:9	1 701 000	НДС не облагается	1 701 000
ИТОГО			22 803 000	3 218 949	19 584 051

* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист – оценщик



Струков А.В.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные решением Совета НП «СРО «ЭС» от 31 августа 2010г., протокол №4/2010.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
9. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
10. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
11. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
12. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
13. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
15. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
16. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
17. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
18. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
19. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
20. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е, актуализированное и дополненное. – Н.

Новгород, 2016. – 362с.

21. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 205 с.

1. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

2. Табакова С.А., Дидковская А.В. Индексы цен в строительстве. Выпуск 76. Июль 2011. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 172 с.

3. Табакова С.А., Дидковская А.В. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464 с.

4. Табакова С.А., Дидковская А.В. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 736 с.

5. Табакова С.А., Дидковская А.В. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 400 с.

6. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

7. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

8. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Фотографии объекта оценки.**
- 2. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.**
- 3. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.**