



Управленческое
консультирование

Инжиниринг

Оценка и
финансовое
консультирование

Привлечение
финансирования

Юридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СМ-0613/18-1 ОТ 26.11.2018 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ОТРАДНЫЙ,
УЛ. ОРЛОВА, Д. 11, В СООТВЕТСТВИИ С
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ
ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО
ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
"ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 01.10"**

Заказчик:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	5
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Общие сведения об объекте оценки	10
3.2. Местоположение объекта оценки	13
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
3.4. Классификация недвижимого имущества	23
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	24
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	26
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	26
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	27
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	30
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2018 г.	31
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	33
5.4. Анализ рынка жилой недвижимости г. Отрадный по итогам III квартала 2018 г.	35
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
6.1. Основные положения и терминология	43
6.2. Классификация основных средств	45
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	48
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	48
6.5. Этапы проведения оценки.....	51
6.6. Характеристика подходов к оценке	51
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	57
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	59
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	59
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	59
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	72
7.4. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода с учетом поправки на снижение ликвидности	80
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83
8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	83
8.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.....	83
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	85
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей указан в Приложении №1 к заданию на оценку №1 и ниже в таблице 1.1 Отчета
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №1 от 01.11.2018 г. к договору №ОАБ-СМ-0613/18 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.08.2018 г. между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	26.11.2018 г.
Порядковый номер Отчета	ОАБ-СМ-0613/18-1
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	Данные не предоставлены Заказчиком
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	7 295 000 (Семь миллионов двести девяносто пять тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	Не применялся
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС¹	7 295 000 (Семь миллионов двести девяносто пять тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения Заказчиком сделки, связанной с возможностью отчуждения (передачи в залог) объекта оценки, принятия управленческих решений, а также для осуществления сделок купли-продажи. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей указан в Приложении №1 к заданию на оценку №1 и ниже в таблице 1.1 Отчета
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложении №1 к заданию на оценку №1 и ниже в таблице 1.1 Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Общая долевая собственность. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки закреплены за владельцами инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", что подтверждается правоудостоверяющими документами, приведенными в табл. 3.1

¹ Справедливая стоимость каждой квартиры, входящей в состав объекта оценки, представлена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 1.1).

Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10". Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	23.11.2018 г.
Срок проведения оценки	23.11.2018 г. — 26.11.2018 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины	Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем (ФСО №9, п. 11) – по согласованию сторон Договора указание данной расчетной величины не требуется. Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки (ФСО №9, п. 11) – по согласованию сторон Договора указание данной расчетной величины не требуется.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.	
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.	
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.	
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.	
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.	
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.	

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00015/18 от 11.07.2018 г. Срок действия полиса: с 22.07.2018 г. по 21.07.2019 г. Страховая сумма по страховым случаям — 5 000 000 (пять миллионов) руб.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08365/776/00023/7 от 19.12.2017 г. Срок действия полиса: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00009/18. Срок действия: с 05.06.2018 г. по 04.06.2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-

	менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" (ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г., ИНН 7728142469, КПП 770301001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1.

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки²	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (на русском языке), официальный перевод которого служит Приложением к приказу Минфина России от 18.07.2012 № 106н Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"
---	--

**Оценщик,
руководитель проектов,
практика "Оценка"**

**Партнер,
практика "Оценка"**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

² Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Справедливая стоимость квартир, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наименование собственника объекта	Реквизиты правоудостоверяющих документов	Кадастровый номер	Вид права	Справедливая стоимость, руб. НДС не облагается (округленно)
1	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,3 кв. м, этаж 7, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №406034 от 18.01.2011 г.	63:06:0000000:0:505/72	Общая долевая собственность	1 029 000
2	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 39,6 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 29	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296501 от 07.02.2011 г.	63:06:0000000:0:505/28	Общая долевая собственность	1 057 000
3	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 85,2 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №406597 от 07.02.2011 г.	63:06:0000000:0:505/3	Общая долевая собственность	2 054 000
4	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,1 кв. м, этаж 6, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296511 от 04.02.2011 г.	63:06:0000000:0:505/80	Общая долевая собственность	1 088 000
5	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,6 кв. м, этаж 7, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296518 от 04.02.2011 г.	63:06:0000000:0:505/96	Общая долевая собственность	1 038 000
6	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,3 кв. м, этаж 7, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 106	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296552 от 01.02.2011 г.	63:06:0000000:0:505/100	Общая долевая собственность	1 029 000
ИТОГО						7 295 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 23.11.2018 г.: 65,6067 руб./долл. США.
2. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
3. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
4. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
5. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
6. Согласно свидетельствам о государственной регистрации права 63-АЕ №406034 от 18.01.2011 г., 63-АЕ №296501 от 07.02.2011 г., 63-АЕ №406597 от 07.02.2011 г., 63-АЕ №296511 от 04.02.2011 г., 63-АЕ №296518 от 04.02.2011 г., 63-АЕ №296552 от 01.02.2011 г., на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
7. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
8. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
9. Выписки из ЕГРН Заказчиком не предоставлены. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что информация, отраженная в свидетельствах о государственной регистрации права актуальна на дату оценки.

10. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
11. При определении справедливой стоимости объекта оценки к расчету принималась площадь жилых помещений без учета площади летних помещений, так как Заказчиком не предоставлены документы БТИ.
12. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что технические документы на оцениваемые объекты не были предоставлены Заказчиком. Технические характеристики дома, в котором расположены оцениваемые объекты, использовались с интернет портала (<https://www.reformagkh.ru/>). Так же условно принято соответствие планировок квартир №№30, 76, 79 планам БТИ. В результате визуального осмотра, была выявлена перепланировка в квартире №29 – отсутствует ванная комната. Поскольку документы БТИ не предоставлены Заказчиком, невозможно определить характер проведенных работ по перепланировке и возможность ее согласования. По мнению оценщика необходимо восстановление исходной планировки. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком.
13. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 15.11.2018 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 23.11.2018 г. и верна при условии соответствия состояния объектов оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
14. Внутреннее состояние недвижимого имущества, расположенного по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26 и кв. 106, оценщиком осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Состояние помещений объекта оценки условно было принято к расчету как без отделки, планировка квартир условно соответствует поэтажному плану БТИ. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком.
15. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 01.11.2018 г. к договору №ОАБ-СМ-0613/18 от 10.08.2018 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,3 кв. м, этаж 7, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/72, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26;
- квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 39,6 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/28, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 29;
- квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 85,2 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/3, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30;
- квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,1 кв. м, этаж 6, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/80, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76;
- квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,6 кв. м, этаж 7, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/96, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79;
- квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,3 кв. м, этаж 7, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/100, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 106.

Общие сведения об оцениваемых квартирах представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых объектах

Наименование	Характеристика квартиры №26	Характеристика квартиры №29	Характеристика квартиры №30	Характеристика квартиры №76	Характеристика квартиры №79	Характеристика квартиры №106
Вид объекта недвижимости	Квартира, назначение: жилое	Квартира, назначение: жилое	Квартира, назначение: жилое	Квартира, назначение: жилое	Квартира, назначение: жилое	Квартира, назначение: жилое
Местоположение объекта недвижимости	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 29	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 106
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., №63-63-06/021/2010-409	Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., №63-63-06/021/2010-409	Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., №63-63-06/021/2010-409	Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., №63-63-06/021/2010-409	Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., №63-63-06/021/2010-409	Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., №63-63-06/021/2010-409
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №406034 от 18.01.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296501 от 07.02.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №406597 от 07.02.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296511 от 04.02.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296518 от 04.02.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ №296552 от 01.02.2011 г.

Наименование	Характеристика квартиры №26	Характеристика квартиры №29	Характеристика квартиры №30	Характеристика квартиры №76	Характеристика квартиры №79	Характеристика квартиры №106
Площадь объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м ³	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, кв. м ⁴	40,3	39,6	85,2	40,1	40,6	40,3
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Кадастровый номер объекта недвижимости	63:06:0000000:0:505/7 2	63:06:0000000:0:505/2 8	63:06:0000000:0:505/3	63:06:0000000:0:505/8 0	63:06:0000000:0:505/9 6	63:06:0000000:0:505/1 00

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

³ Площадь объекта оценки – общая площадь с учетом летних помещений.

⁴ Общая площадь объекта оценки (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Отрадный Самарской области, по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26, кв. 29, кв. 30, кв. 76, кв. 79, кв. 106.

Краткая характеристика области, в которой расположен объект оценки⁵

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Самара.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 193 514 чел. (2018 г.). Плотность населения — 59,62 чел./кв. км (2018 г.). Городское население — 79,98% (2018 г.). По численности населения область занимает 2-е место в Поволжье и 12-е в России (июль 2010 г.).

Административно-территориальное устройство.

Согласно Уставу Самарской области, субъект РФ делится на следующие административно-территориальные единицы:

- 10 городов областного значения;
- 27 районов.

Муниципальное устройство.

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области, регион включает соответственно следующие муниципальные образования по состоянию на 1 января 2016 г.:

- 10 городских округов;
- 27 муниципальных районов, в том числе:
 - 12 городских поселений и
 - 284 сельских поселений.

Промышленность представлена крупными и средними предприятиями, которых примерно 400, и малыми — их более 4 тысяч. Наибольшее развитие получили машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. Самара также носит неофициальное название "космической столицы" России: на территории области сосредоточены крупнейшие предприятия отрасли, такие как РКЦ "Прогресс", ПАО "Кузнецов" и др. На долю легковых автомобилей, производимых на ОАО "АВТОВАЗ" в Тольятти приходится более 70 % от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12 %.

Растениеводство специализируется на выращивании пшеницы, ячменя, проса, гречихи, подсолнечника, овощей и картофеля. Животноводство представлено разведением КРС мясомолочного направления, свиноводством, птицеводством.

Лидер по грузообороту — трубопроводный, по пассажирообороту — автомобильный. В Самарской области находятся железные дороги, принадлежащие ОАО "РЖД" и относящиеся к Куйбышевской железной дороге. Общая протяжённость водных судоходных путей Самарской области составляет 685 км. В Самарской области воздушным транспортом осуществляются перевозки как внутри области, так и внутри России, а также на международных авиалиниях. В регионе действуют аэропорты "Курумоч", "Смышляевка", "Безымянка", "Кряж", "Рождествено". На долю трубопроводного транспорта приходится 55,2 % общих грузоперевозок Самарской области. Общая протяжённость трубопроводов по территории области составляет около 2 тысяч км.

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская_область

Рисунок 3.1. Карта Самарской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика города, в котором расположен объект оценки⁶

Отрадный — город в Самарской области России. Город областного значения, образует муниципальное образование городской округ Отрадный с единственным населённым пунктом в его составе.

Численность населения на 1 января 2018 г. - 47 180 человек.

Расположен на левом берегу р. Большой Кинель бассейна Волги, Самара находится в 93 км.

Возникновение города связано с открытием в 1952 году залежей нефти и газа в Мухановском месторождении. Бурное развитие нефтяной промышленности привело к преобразованию в 1956 г. рабочего поселка Отрадного в город областного подчинения.

В 2002 г. основан ОАО Завод Нефтемаш (с 2013 г. входит в состав ООО "Уралмаш НГО Холдинг" г. Москва), производит буровое оборудование, 1996 г. — ПСМ (линолеум, др.), Тольяттинская Группа ПОЛАД, 1996 г. — Меховая ОТРАДА (в настоящее время работает только швейная фабрика), 2000 г. — ЗАО Таркетт (крупнейший в мире по производству топлинга, линолеума), ЗАО Тандер — сеть магазинов МАГНИТ, компании РОСБИ (Сеть продуктовых РАДНА, федеральная сеть бытовой техники и электроники Эксперт, розничная торговля стройматериалами, сеть автозаправочных станций Джентер, производство хлебобулочных изделий, мясных полуфабрикатов, кондитерские, охрана, молочное скотоводство), 2007 г. — ООО Технолайн производство нетканых материалов, 2008 г. — ООО Реметалл — переработка алюминия, ООО "Отрадное", НПП БУРЕНИЕ — крупные фирмы, оказывающие услуги по капитальному ремонту и бурению скважин, ООО Востокстрой строительство домов, объектов, БПО-Отрадный база производственного обслуживания. ЗАО Отрадненский ГПЗ — завод по переработке попутного нефтяного газа (ПАО РОСНЕФТЬ). В настоящее время проводится глубокая модернизация завода и оборудования. ЗАО НаДО успешно развивающееся предприятие,

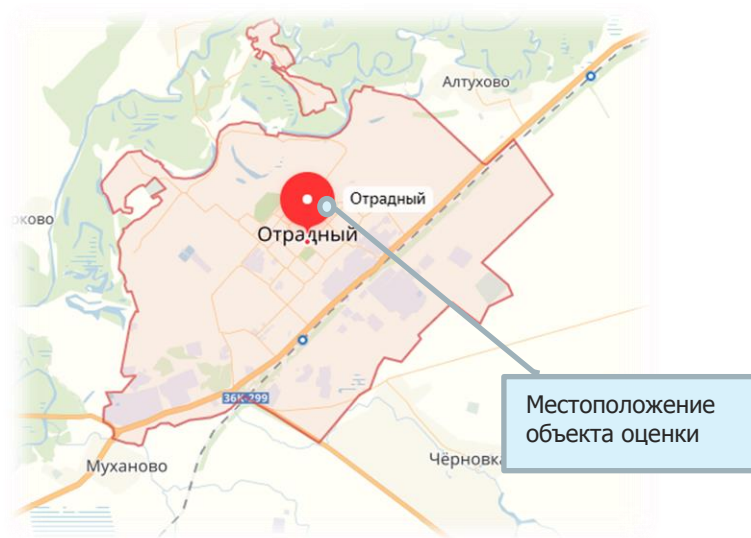
⁶<https://ru.wikipedia.org/wiki/Отрадный>; <http://gorodarus.ru/otradnyj.html>

пищевая промышленность, изготовление натуральных наполнителей для кондитерской. В настоящее время в районе железнодорожных путей в интересах фирмы строится большой склад для продукции.

В городе функционируют 6 школ (в том числе гимназия), нефтяной техникум (ОНТ), представительство СамГТУ (Самарский государственный технический университет), школа искусств, художественная школа, ДМО, ДЮСШ.

В городе находится железнодорожная станция Новоотрадная, которая соединяет Отрадный с Самарой, Уфой, Абдулино, Кинель-Черкассами. Общественный транспорт состоит из восьми автобусных маршрутов и нескольких маршрутных такси. С автовокзала города осуществляются автобусные рейсы в Самару, Похвистнево, Алькино, Кинель-Черкассы, Кабановку.

Рисунок 3.2. Карта г. Отрадный Самарской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

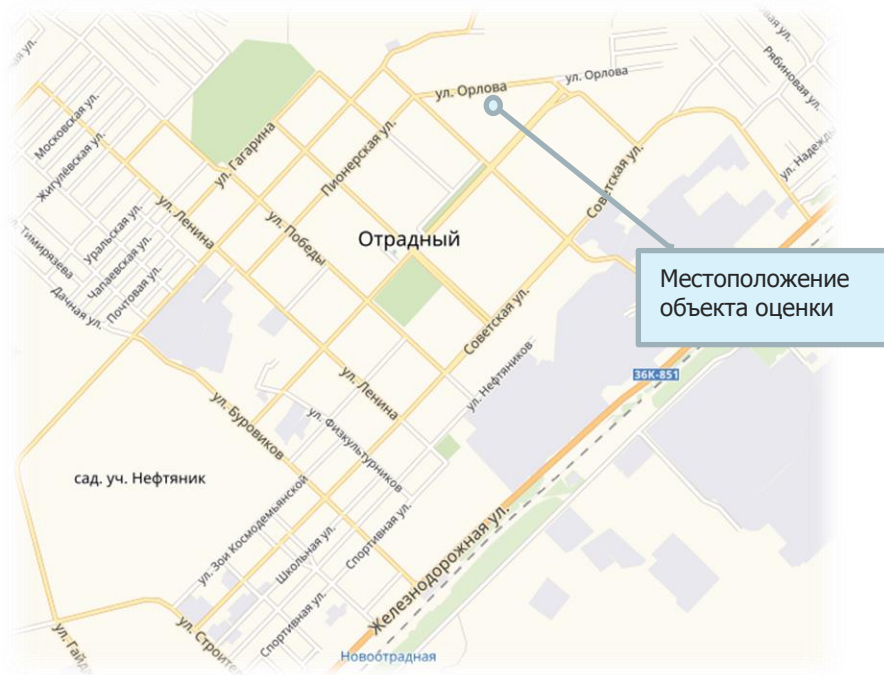
Наименование	Характеристика
Местоположение	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11
Субъект Российской Федерации	Самарская область
Населенный пункт	г. Отрадный
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые и общественно-социальные здания, зеленые зоны, промышленные зоны
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Низкая
Эстетичность окружающей застройки	Средняя (многоэтажные дома, церковь)
Форма участков, рельеф	Рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: электроснабжением, холодным водоснабжением, канализацией, газоснабжением; отопление и горячее водоснабжение от автономной котельной (крышная, встроено-пристроенная)
Близость к скоростным магистралям	2 км до Железнодорожной улицы (трасса 36К-851 Самара – Бугуруслан)
Транспортная доступность	Жилой дом, в котором расположен объект оценки, расположен на первой линии ул. Орлова, в 200 м от остановки общественного транспорта "Улица Орлова", в 4 км от ж/д станции "Новоотрадная", в 4 км от автостанции "Отрадный", в 2 км до Железнодорожной улицы (трасса 36К-851 Самара – Бугуруслан).
Расстояние от ж/д станции	4 км до ж/д станции "Новоотрадная"

Наименование	Характеристика
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта невысокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов — на уровне средних показателей по Самарской области. Уровень шума допустимый, экологическая обстановка удовлетворительная
Социальная репутация	Город с устойчивым спросом на жилую недвижимость
Социальная инфраструктура	Город обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры: магазины, школы, детские сады и т. п.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	В 100 м расположена Пантелеймоновская церковь, около 2 км до озер и леса
Внешнее благоустройство	На прилегающей к дому территории произведено комплексное благоустройство: организованы подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, наземная парковка
Качество обустройства двора:	
– наличие зеленых насаждений	– нет
– наличие детских площадок	– есть
– наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	– нет
Средняя стоимость 1 кв. м в данном типе домов, тыс. руб./кв. м	38,5 (28-77) ⁷
Средняя стоимость 1 кв. м квартир в доме, в котором расположена оцениваемая квартира, тыс. руб./кв. м	42 ⁹
Среднее рыночное время экспозиции для оцениваемых объектов, мес.	6 – для 1-й квартиры; 13 – для совокупности квартир
Срок экспозиции для оцениваемых объектов, мес.	6
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Детский сад, школа, магазины, аптека, предприятия социально-бытового обслуживания, амбулатория, стадион
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр", <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7459189>

⁷ См. Раздел 5 Отчета "Анализ рынка объекта оценки"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадный Самарской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадный Самарской области (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение. Объект оценки расположен в г. Отрадный Самарской области. Жилой дом, в котором расположен объект оценки, расположен на первой линии ул. Орлова, в 2 км до Железнодорожной улицы (трасса 36К-851 Самара – Бугуруслан), в 4 км от ж/д станции "Новоотрадная", в 4 км от автостанции "Отрадный". Остановка общественного транспорта "Улица Орлова" (автобусы) находится в 200 м от дома. На расстоянии 100 м расположена Пантелеймоновская церковь, 400 м и 500 м общеобразовательные школы, 600 м и 700 м расположены детские сады, 550 м амбулатория, 900 м отделение Сбербанка, около 2 км озера и лес.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком простые копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копию свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №406034 от 18.01.2011 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296501 от 07.02.2011 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №406597 от 07.02.2011 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296511 от 04.02.2011 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296518 от 04.02.2011 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296552 от 01.02.2011 г.;
- информацию и копии документов консультационного характера.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. На основании свидетельств о государственной регистрации права, на оцениваемые объекты недвижимости по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой квартиры, расположенные на 1, 6 и 7 этажах жилого дома.

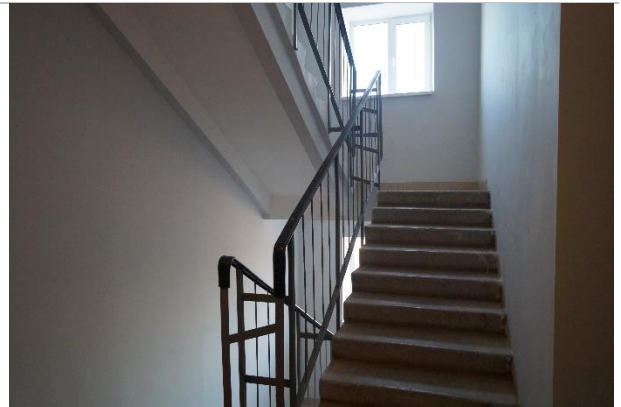
Жилой дом построен в 2009 году и представляет собой четырехсекционный семиэтажный кирпичный жилой дом. Каждый подъезд оснащен лифтом.

Внешний вид дома, в котором расположены оцениваемые квартиры, и состояние отделки оцениваемых квартир представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов и дома, в котором они расположены, приведены в таблицах ниже (3.4-3.5).

Таблица 3.3. Состояние объекта оценки



Фотография 3.1. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.2. Внутренние помещения объекта



Фотография 3.3. Типовые внутренние помещения объекта



Фотография 3.4. Типовые внутренние помещения объекта

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.4. Описание дома, в котором расположен объект оценки

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2009
Год ввода дома в эксплуатацию	2009
Год последнего капитального ремонта	Планируемые работы: 2047 г. - ремонт крыши; 2051 г. - ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения; - ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения; - ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения; - ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения; - ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации; 2053 г. - ремонт фасада; 2055 г. - ремонт фундамента многоквартирного дома
Группа капитальности	I
Физический износ дома, %	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем

Показатель	Характеристика
	сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 9%
Остаточный срок службы здания, лет	76 (на основании методик определения остаточного срока службы зданий)
Наличие/ отсутствие признаков аварийности на фасадах здания	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют
Исправность заполнений оконных и дверных проемов	Оконные и дверные проемы заполнены исправно
Тип здания	Многоквартирный многоподъездный жилой дом
Серия дома	Индивидуальный проект
Количество подъездов	4
Наличие подвала	Подвал, площадью 1 277,00 кв. м
Тип фундамента	Ленточный
Материал стен	Каменные, кирпичные
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Внешний вид фасада дома/состояние	Оштукатурен и окрашен светлой краской/хорошее
Этажность дома	7 (кроме того, подвал)
Количество квартир в доме	108
Общая площадь, кв. м	7 345,1
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, лифт
Благоустройства двора	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная парковка
Справка о состоянии перекрытий	Не требуется (т. к. дом построен в 2009 г., перекрытия железобетонные)
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется (т. к. дом построен в 2009 г.), дом не признан аварийным ⁸
Социальный состав жильцов	Смешанный
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроснабжение	Центральное
Теплоснабжение	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Система холодного водоснабжения	Центральная
Система горячего водоснабжения	Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)
Водоотведение	Центральное
Система газоснабжения	Центральная
Система вентиляции	Вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	Отсутствует

Источник: данные заказчика, результаты визуального осмотра,
<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7459189>

⁸ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7459189>

Таблица 3.5. Описание квартир

Показатель	Квартира №26	Квартира №29	Квартира №30	Квартира №76	Квартира №79	Квартира №106
Этаж расположения квартиры	7	1	1	6	7	7
Количество квартир на этаже	4	2	2	4	4	4
Тип планировки	Фиксированный	Фиксированный	Фиксированный	Фиксированный	Фиксированный	Фиксированный
Количество комнат в квартире	1	1	3	1	1	1
Площадь объекта оценки, кв. м	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, кв. м	40,3	39,6	85,2	40,1	40,6	40,3
Жилая площадь, кв. м	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Количество и тип санузла	1 (совмещенный)	1 (совмещенный)	1 (раздельный)	1 (совмещенный)	1 (совмещенный)	1 (совмещенный)
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Высота потолков, м	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Состояние квартиры	Помещения квартир без отделки: окна – стеклопакеты; входная дверь – деревянная; отопительные приборы – металлические радиаторы; межкомнатные двери – не установлены; материал сантехнического оборудования – не установлено	В квартире проведен косметический ремонт: окна – стеклопакеты; входная дверь – металлическая; отопительные приборы – металлические радиаторы; межкомнатные двери – шпон; материал сантехнического оборудования – фаянс унитаза, раковина	Помещения квартир без отделки: окна – стеклопакеты; входная дверь – деревянная; отопительные приборы – металлические радиаторы; межкомнатные двери – не установлены; материал сантехнического оборудования – не установлено	Помещения квартир без отделки: окна – стеклопакеты; входная дверь – деревянная; отопительные приборы – металлические радиаторы; межкомнатные двери – не установлены; материал сантехнического оборудования – не установлено	Помещения квартир без отделки: окна – стеклопакеты; входная дверь – деревянная; отопительные приборы – металлические радиаторы; межкомнатные двери – не установлены; материал сантехнического оборудования – не установлено	Помещения квартир без отделки: окна – стеклопакеты; входная дверь – деревянная; отопительные приборы – металлические радиаторы; межкомнатные двери – не установлены; материал сантехнического оборудования – не установлено

Показатель	Квартира №26	Квартира №29	Квартира №30	Квартира №76	Квартира №79	Квартира №106
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переустройств ⁹	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ	В квартире проведена перепланировка (по данным визуального осмотра): отсутствует ванная комната. Поскольку документы БТИ не предоставлены Заказчиком, невозможно определить характер проведенных работ по перепланировке и возможность согласования перепланировки. По мнению Исполнителя целесообразно восстановить исходное состояние (стоимость работ принята на уровне половины стоимости типового ремонта - 67 261 руб.).	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ
Поэтажный план	Не предоставлен	Не предоставлен	Не предоставлен	Не предоставлен	Не предоставлен	Не предоставлен
Степень ликвидности объекта	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира

Источник: свидетельства о государственной регистрации права, результаты визуального осмотра, <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7459189>, данные заказчика

⁹ См. п. 12 и п. 14 Раздела 2 Отчета

Таблица 3.6. Описание внутренней отделки квартир №№26, 30, 76, 79, 106¹⁰

Помещение	Пол	Стены	Потолок
Жилые комнаты/коридоры	цементная стяжка	штукатурка	бетонная плита
Кухня	цементная стяжка	штукатурка	бетонная плита
Санузел	цементная стяжка	штукатурка	бетонная плита

Источник: данные Заказчика и визуальный осмотр

Таблица 3.7. Описание внутренней отделки квартиры №29

Помещение	Пол	Стены	Потолок
Жилая комната/коридор	линолеум	обои	краска
Кухня	линолеум	обои	краска
Санузел	плитка	плитка	краска

Источник: данные Заказчика и визуальный осмотр

Информация об инженерных коммуникациях

Объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: электроснабжением, холодным водоснабжением, канализацией, газоснабжением; отопление и горячее водоснабжение от автономной котельной (крышная, встроено-пристроенная).

Количественные и качественные характеристики элементов в составе оцениваемых объектов, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оцениваемые объекты не сдаются в аренду.

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными ниже по тексту Отчета (п. 6.2).

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 7.3) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

¹⁰ См. п. 14 Раздела 2 Отчета.

Анализ открытых источников показал, что объекты схожие с объектом оценки достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данное имущество является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (жилые помещения). Объект оценки участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости г. Отрадный Самарской области.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в п. 6.3. Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Помимо вышеперечисленных источников, при определении оставшегося срока полезной службы объекта анализа Исполнитель опирался на экспертные мнения специалистов АО "НЭО Центр".

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}} + \text{ОСПИ}_Э \times \text{V}_Э,$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS – нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

Нокос — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

Ненао — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

ОСПИэ — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно;

Vms, Vокос, Vенао, Vэ — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются жилые помещения.

Определение срока полезной службы оцениваемых помещений представлено в таблице ниже.

Таблица 3.8. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые квартиры

Наименование объекта	Здание
Местоположение объекта	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11
Площадь, кв. м	7 345,1
Год постройки/реконструкции	2009
Хронологический возраст	9
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	51
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	91
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	74
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	95
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	86
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	85
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	76

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки. Оцениваемое имущество эксплуатируется на дату оценки и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемыми квартирами, подведены все центральные коммуникации.

Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	15.11.2018 г.
Представитель Исполнителя	Соловова М. Е. – представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Ковылина Н. Н. – представитель на объекте
Текущее использование объекта оценки	Жилые помещения (квартиры)
Примечание	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету. Фотографии объекта оценки в Приложении 6 к Отчету.</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на результатах проведенного визуального осмотра.</p>

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹¹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹² имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

В соответствии с аналитическим порталом Statrielt¹³ срок ликвидности квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м варьируется в диапазоне от 2 до 5 мес., площадью более 140 кв. м — от 4 до 13 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 5 мес. для однокомнатных квартир, 8 мес. для трехкомнатной квартиры, 13 мес. для совокупности квартир. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке жилой недвижимости г. Отрадный, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹¹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹² Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1559-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2018-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке жилой недвижимости г. Отрадный Самарской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения объектов жилого назначения. Наиболее эффективным использованием оцениваемых квартир также является их текущее использование.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

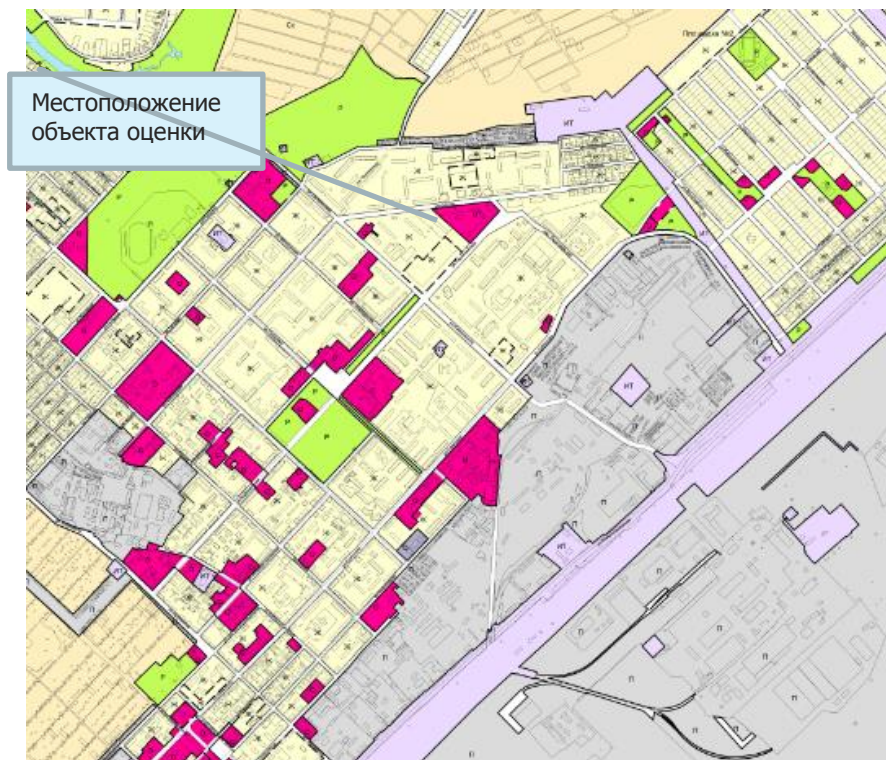
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014 г.) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.).










Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Отрадный территория оцениваемого участка отнесена к жилой зоне. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на данном земельном участке возможно строительство объектов жилой застройки, в т. ч. многоэтажного жилищного строительства. Строительство объектов производственно-складской недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов жилого назначения</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой внутри жилого квартала, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта. Расположен на 1 й линии ул. Орлова в районе жилых многоэтажных новостроек. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов жилого назначения</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Отрадный



Функциональные зоны		
Существующие	Планируемые	
		Жилая зона (Ж)
		Общественно-деловая зона (О)
		Зона производственного использования (П)
		Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)
		Зона сельскохозяйственного использования (Сх)
		Зона рекреационного назначения (Р)
		Зона специального назначения (Сп)
		Зона производственного использования
		Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
		Зона сельскохозяйственного использования
		Зона специального назначения

Источник: <http://otradny.org/gradostroitelstvo/dokumentyi-territorialnogo-planirovaniya/generalnyij-plan/>

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании проведенного визуального осмотра было сделано заключение об хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые квартиры. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями является продолжение их текущего использования.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

- По данным Росстата, за II кв. 2018 г. реальный ВВП России увеличился на 1,9% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. и составил 21 678,6 млрд. руб. Наибольший вклад в ВВП за II квартал был внесен такими отраслями экономики, как обрабатывающее производство (13,4% суммарного ВВП), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (10,1%) и государственное управление и обеспечение военной безопасности (8,3%).
- По оценкам Минэкономразвития, за август 2018 г. темп роста ВВП снизился до 1,0% по отношению к аналогичному периоду 2017 г. (в июле темп роста составил 1,8% к июлю предыдущего года). Замедление роста в августе связано с резким ухудшением динамики сельского хозяйства (на 10,8% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.), что обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 г. Кроме того, ухудшение годовой динамики растениеводства связано с высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Снижение годовых темпов роста в августе 2018 г. также было зафиксировано в отрасли грузооборота транспорта (2,5% г/г после 4,1% г/г в июле) и промышленном производстве (2,7% г/г после 3,9% г/г в июле). В целом за 8 мес. 2018 г. рост ВВП составил 1,6% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.
- По итогам 8 мес. 2018 г. промышленное производство увеличилось на 2,7% по отношению к аналогичному периоду 2017 г. При этом производство по виду деятельности "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" выросло на 5,5% к августу предыдущего года, отрасль добычи полезных ископаемых — на 4,5%, обрабатывающее производство — на 2,2%. Отрасль обеспечения электрической энергией, газом и паром в августе 2018 г. осталась примерно на одном уровне с аналогичным периодом 2017 г. (рост на 0,1%).
- По данным Росстата, инфляция в России в августе 2018 г. составила 0,01%. В июне и июле 2018 г. данный показатель составил 0,49% и 0,27% соответственно, в апреле и мае — по 0,38%, в марте — 0,29%, а феврале — 0,21%, а в январе — 0,31%. По итогам 8 мес. 2018 г. потребительские цены увеличились на 2,36%.
- По данным ФТС, экспорт товаров из России за 7 мес. 2018 г. составил 247,9 млрд долл. США (рост на 28,0% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Импорт товаров за 7 мес. 2018 г. составил 135,8 млрд долл. США (рост на 11,6% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 7 мес. 2018 г. составило 112,1 млрд долл. США, увеличившись относительно аналогичного периода прошлого года на 55,9%.
- По состоянию на 01.09.2018 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с началом 2018 г., до 68,0447 руб. за доллар США, курс евро к рублю увеличился на 16,5%, до 79,4966 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины увеличилась на 17,9%, до 73,1981 руб.
- Средний курс доллара и евро за 8 мес. 2018 г. составил 60,9026 руб. за долл. США и 72,8235 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за 8 мес. 2018 г. составила 69,73 долл. США за баррель, что на 39,2% превышает уровень средней цены за 8 мес. 2017 г., составившей 50,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в августе 2018 г. сложилась в размере 71,72 долл. США за баррель, что на 40,5% выше, чем в августе 2017 г. (51,02 долл. США за баррель).
- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5% годовых; с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. —

до 10,5% годовых; с 19.09.2016 г. — до 10% годовых; с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых; с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых; с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 Г. — до 8,50%, с 30.10.2017 г. — до 8,25%, с 18.12.2017 г. — до 7,75%, с 12.02.2018 г. — до 7,50%, с 26.03.2018 — до 7,25%. 15.06.2018 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. 17.09.2018 г. Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,5%.

- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

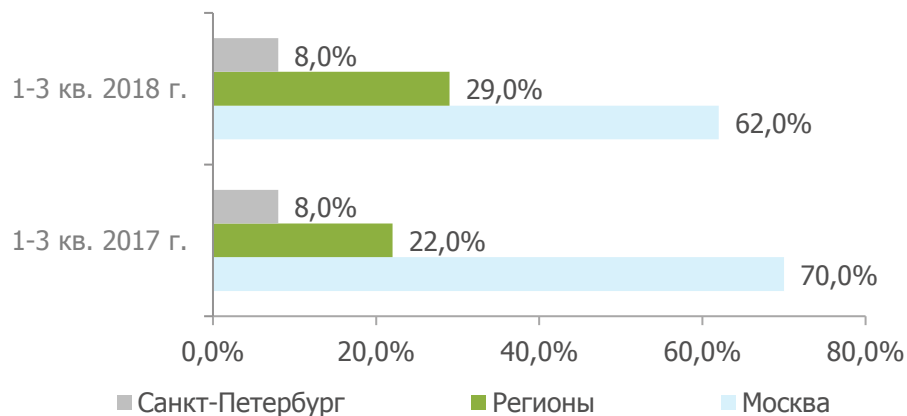
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2018 г. ¹⁴

5.2.1. Основные положения

В I-III кварталах 2018 г. объем инвестиционных сделок снизился на 28% в годовом сопоставлении и составил 1 900 млн долл. США. Ослабление рубля на 10% в августе в результате очередного раунда американских санкций, а также активная распродажа на развивающихся финансовых рынках стали причинами низкой активности инвесторов в 3 кв. 2018 года. При этом общий объем инвестиционных сделок за период составил 545 млн долл.

К концу 3 квартала 2018 г. более половины общего объема транзакций – 62% – было сосредоточено в Московском регионе. Последние два года наблюдается рост активности на петербургском рынке. За январь – сентябрь 2018 г. доля города в общероссийском объеме инвестиций оценивается на уровне 29%. Значительное влияние на региональное распределение долей инвестиций оказала сделка по продаже 12 гипермаркетов K-Rauta в России, 8 из которых расположены в северной столице.

Рисунок 5.1. Региональное распределение инвестиций

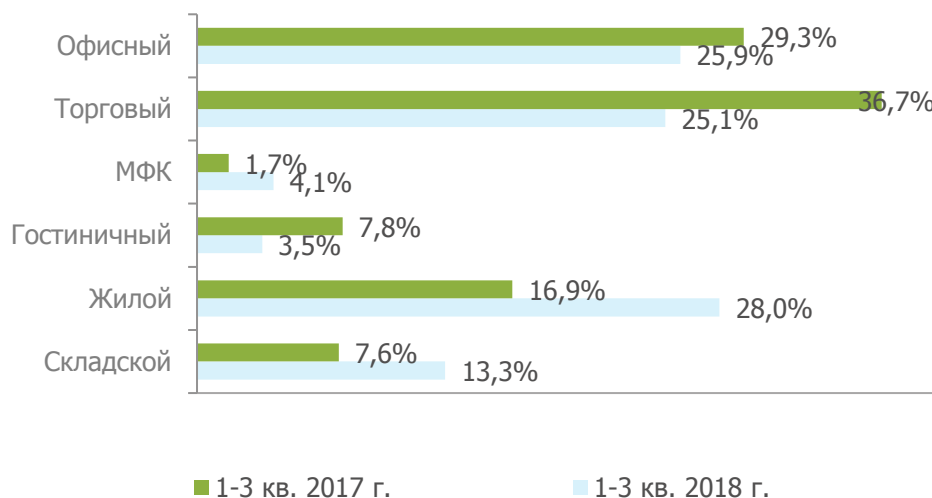


Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923

Доминирующими по объему вложенных средств в первые 9 месяцев года стали офисный и торговый сегменты, привлекая 492 и 477 млн долл. США, или 25,9% и 25,1% соответственно совокупного объема транзакций.

¹⁴ http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923f

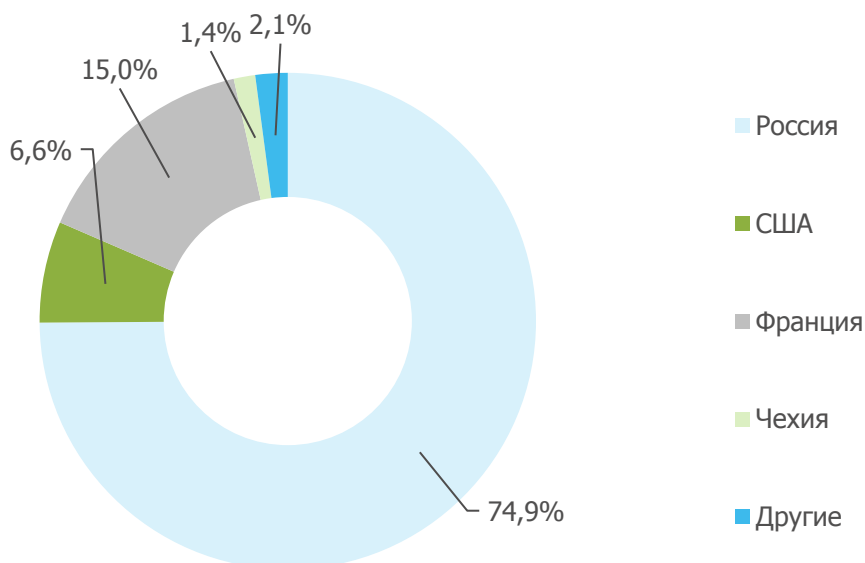
Рисунок 5.2. Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923

Доля сделок с участием иностранных игроков составила 25,1% в I-III кв. 2018 года, что незначительно отличается от уровня I-III кв. 2017 г. (рост на 1,4 п.п.)

Рисунок 5.3. Инвесторы по стране происхождения



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923

По оценкам аналитиков, до конца 2018 г. преобладающими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток. Продолжит наращивание доли в общем объеме транзакций Санкт-Петербург, где несколько высоколиквидных активов являются предметом переговоров. В целом ряд крупных сделок в настоящий момент находятся в процессе переговоров, что позволит достичь по итогам 2018 г. общий объем инвестиций на уровне 3,5 млрд долл. США.

Ставки капитализации активов институционального качества существенной не изменились.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости (III квартал 2018 г.)

Показатель	Минимум, %	Максимум, %	Среднее, %
Офисы	8,75%	10,25%	9,00%
Торговые центры	8,75%	10,25%	9,00%
Складские помещения	10,25%	12,25%	11,25%

Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923, анализ АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I-III кварталах 2018 г. составил 1,9 млрд долл. США, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- В первые девять месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций – 62% – было сосредоточено в Московском регионе.
- Доминирующим по объему вложенных средств по итогам 9 месяцев 2018 года стали офисный и торговый сегменты, привлекший суммарно 969 млн долл. США, или 51% совокупного объема транзакций.
- Доля сделок с участием иностранных игроков практически не изменилась и составила 25,1%.
- Ставки капитализации активов институционального качества существенной не изменились и составили: 9,0% для офисов и торговых центров, 11,25% для складов.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁵

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁶

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

¹⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁶ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах).

5.4. Анализ рынка жилой недвижимости г. Отрадный по итогам III квартала 2018 г.¹⁷

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость жилой недвижимости зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, этажом расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости приведены в табл. ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в результате переговоров
2	Вид сделки	Чистая продажа или альтернатива
3	Местоположение	Район, направление (шоссе) и удаленность от метро
4	Тип дома	Панельный, монолитный, кирпичный и т.п.
5	Площадь объекта	Площадь дома/квартиры/комнаты
6	Площадь кухни	Площадь кухни
7	Этаж расположения	Разница в этаже расположения
8	Балкон/Лоджия	Наличие/отсутствие Балкона/Лоджии
9	Вид из окна	Видовая квартира/окна во двор/на улицу
10	Тип санузла	Совмещенный, отдельный, 2 санузла и т.д.
11	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
12	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Общая ситуация

Город Отрадный числится в составе Самарской области и располагается неподалеку от сосредоточия небольших озер, раскинувшихся к северу от него. Через территорию населенного пункта проходит линия железной дороги, деля его тем самым на две неравные части. Экология в городе в пределах нормы.

Административно-территориальное деление в городе отсутствует, образованы только микрорайоны. Основные промышленные предприятия располагаются вдоль линии железной дороги, к жилой застройке промзоны прилегают практически вплотную. Центром города можно условно назвать местность вдоль улицы Первомайская. Цены на жилую недвижимость в Отрадном находятся на самой высокой отметке в его центральной части. Несмотря на советский жилфонд, местность считается

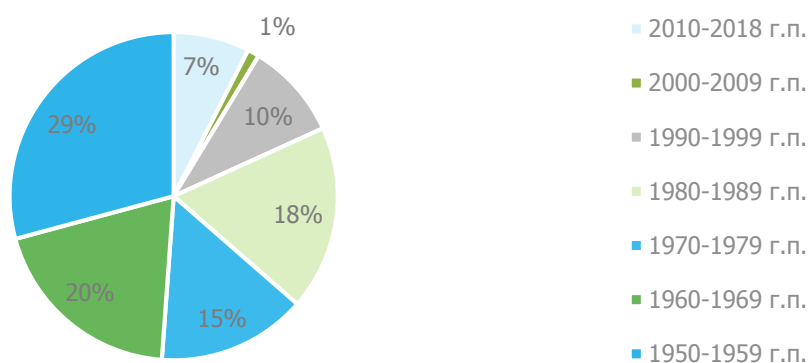
¹⁷ Подготовлено с использованием источника: <https://samarskaya-oblast.restate.ru/otradnyy/>; www.avito.ru/; <https://63.bn.ru/>

престижной для проживания, здесь разбит крупный сквер, работают административные и социально значимые учреждения.

Крупным кластером индивидуальной недвижимости Отрадный располагает в своей северо-западной части. Территория, заключенная в границы улиц Гайдара и Озерная, застроена частными домами различных ценовых категорий. Объектов социальной инфраструктуры в этом микрорайоне мало, недалеко присутствует сквер и городской парк со спортивным стадионом.

Всего в г. Отрадный построено 346 многоквартирных домов. Большая часть жилого фонда, около 50%, представлена домами 1950-1969 годов постройки, дома построенные в 2000-2018 г.г. составляют в структуре всего 8%.

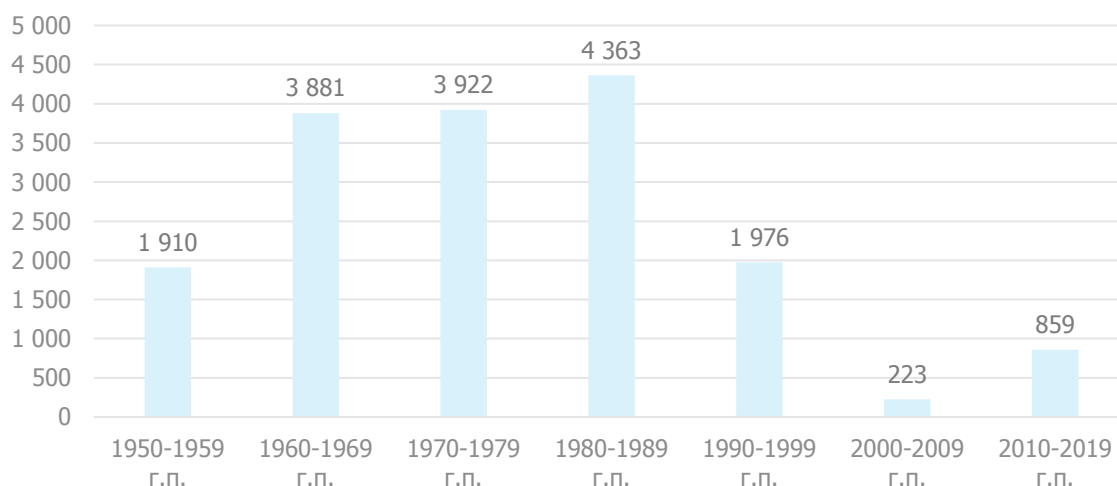
Рисунок 5.4. Структура многоквартирных домов, построенных в г. Отрадный Самарской области, по годам постройки, %



Источник: <http://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast/otradny#stats>

В городе Отрадный насчитывается 17 134 квартиры, основной период постройки приходится на 1960-1989 годы.

Рисунок 5.5. Структура квартирного фонда г. Отрадный Самарской области, по годам постройки домов, шт. квартир



Источник: <http://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast/otradny#stats>

Таблица 5.4. Ключевые показатели рынка жилой недвижимости г. Отрадный по состоянию на октябрь 2018 г.¹⁸

Тип квартиры	Количество предложений, шт.	Средняя площадь квартир, кв. м	Средняя цена предложения, руб./кв. м	Средняя цена предложения, руб.
1-комн.	119	32,1	30 441	976 067
2-комн.	153	46,0	32 227	1 487 954
3-комн.	93	61,3	33 509	2 077 108
4-комн.	26	71,5	34 312	2 465 769
Всего	391	47,1	32 127	1 537 315

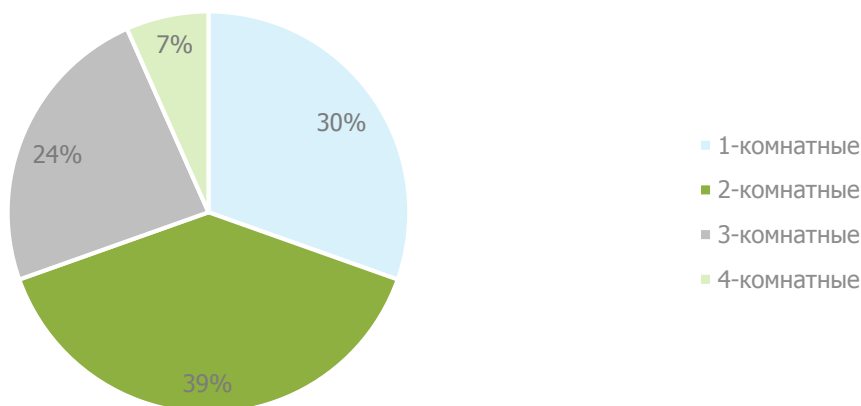
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.3. Предложение

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости г. Отрадный (одно-, двух-трех- и четырехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 391 уникальных предложения к продаже, опубликованных на интернет портале Avito.ru в конце октября 2018 года.

39% предложения на рынке г. Отрадный представлено двухкомнатными квартирами, 30% - однокомнатными квартирами, 24% - трехкомнатными и 7% - четырехкомнатными квартирами.

Рисунок 5.6. Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в г. Отрадный Самарской области по количеству комнат в квартире, %

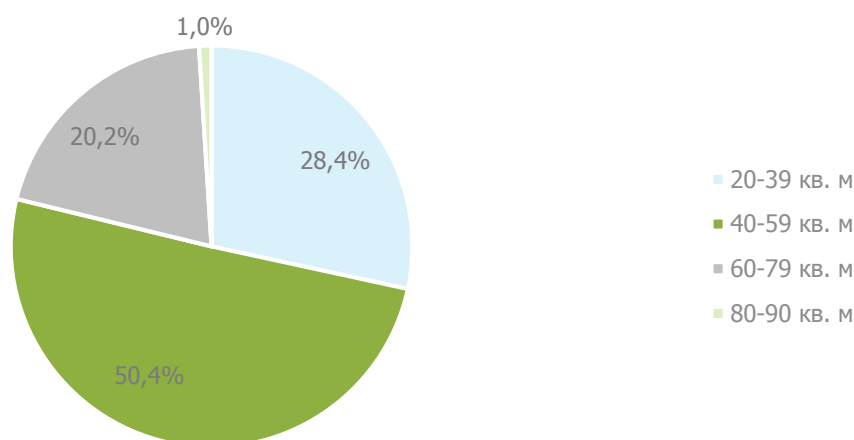


Источник: анализ АО "НЭО Центр", <https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/prodam?p=7>

Около половины предложенных к продаже квартир (50,4%) находится в диапазоне площади 40-59 кв. м. Средняя площадь однокомнатных квартир составила на конец октября 2018 г. - 32,1 кв. м, двухкомнатных - 45,95 кв. м, трехкомнатных - 61,34 кв. м, четырехкомнатных - 71,45 кв. м.

¹⁸ Анализ проведен по объявлениям информационного портала Avito.ru (<https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/prodam?p=7>)

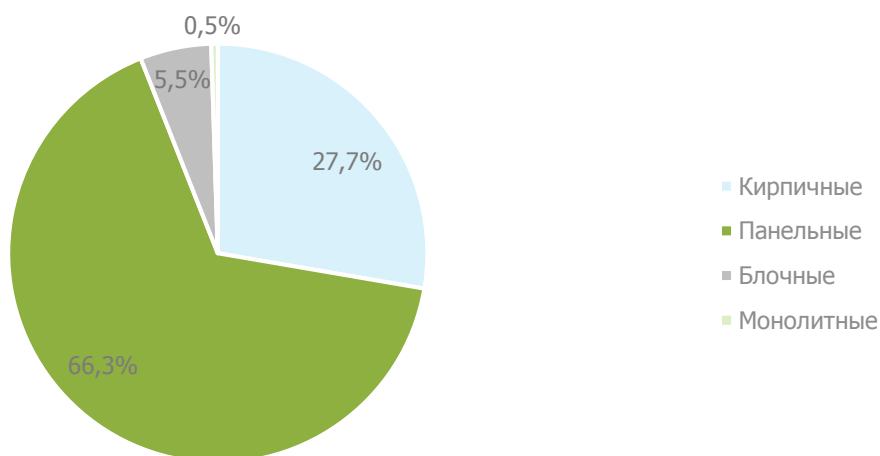
Рисунок 5.7. Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в г. Отрадный Самарской области по площади квартиры, %



Источник: анализ АО "НЭО Центр", <https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/prodam?p=7>

Большая часть выставленных на продажу квартир расположена в панельных домах (66,3%).

Рисунок 5.8. Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в г. Отрадный Самарской области по типу домостроения, %



Источник: анализ АО "НЭО Центр", <https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/prodam?p=7>

5.4.4. Спрос

В Самарской области проживают почти 3,2 млн человек, численность населения в последние годы растет. Благодаря развитию экономики региона – особенно автомобильной и нефтехимической промышленности – сюда приезжает все больше иногородних и иностранных специалистов. В последнее время покупательская активность в сегменте жилой недвижимости губернии выросла на 20%.

Рынок жилой недвижимости Самарской области отличается высокой активностью. В прошлом динамично развивался сегмент вторичного жилья, но сегодня первичный рынок интенсивно наращивает темпы строительства.

5.4.5. Финансовые условия

По итогам октября 2018 г. средняя цена квадратного метра жилой недвижимости г. Отрадный составила 32 тыс. руб. Средняя цена однокомнатных квартир составила 30 441 руб./кв. м, двухкомнатных - 32 227 руб./кв. м, трехкомнатных - 33 509 руб./кв. м, четырехкомнатных - 34 312 руб./ кв. м.

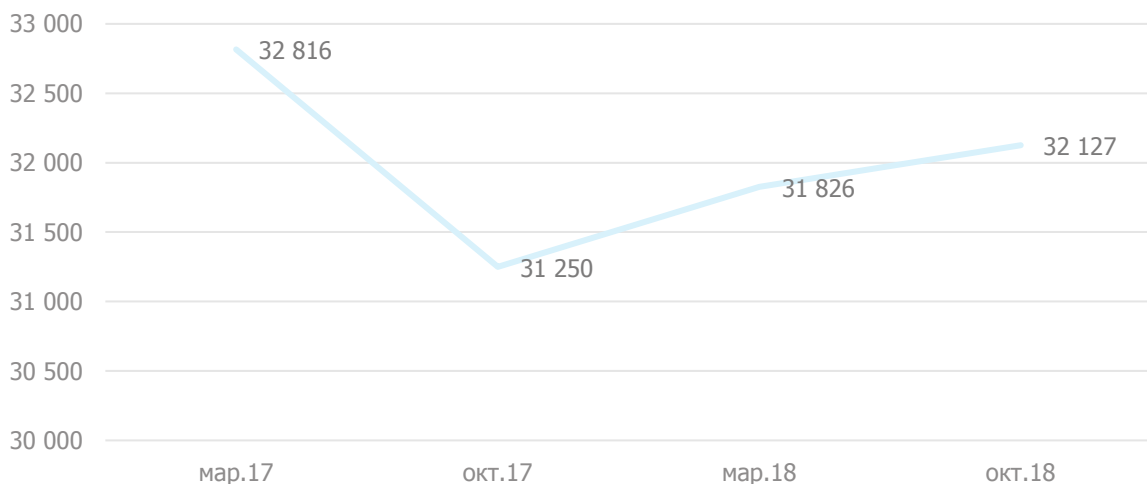
Рисунок 5.9. Средние цены на квартиры с разным количеством комнат в г. Отрадный Самарской области в октябре 2018 г., руб./кв. м



Источник: анализ АО "НЭО Центр", <https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/prodam?p=7>

Средняя цена квартир на протяжении года остается стабильной в районе 31-32 тыс. руб./кв. м.

Рисунок 5.10. Динамика средней цены квадратного метра квартир г. Отрадный Самарской области, руб./кв. м



Источник: анализ АО "НЭО Центр", <https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/prodam?p=7>,
<https://docplayer.ru/80166268-Rynok-zhiloy-nedvizhimosti-gorodskih-okrugov-samarskoy-oblasti.html>

Средняя цена однокомнатных квартир по состоянию на конец октября 2018 г. составила 976 067 руб., двухкомнатных - 1 487 954 руб., трехкомнатных - 2 077 108 руб., четырехкомнатных - 2 465 769 руб.

Рисунок 5.11. Средние цены на квартиры с разным количеством комнат в г. Отрадный Самарской области в октябре 2018 г., руб.



Источник: анализ АО "НЭО Центр", <https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/prodam?p=7>

Таблица 5.5. Предложения по продаже квартир, расположенных в кирпичных домах в локации оцениваемых объектов

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	40	1 600 000	40 000	https://realty.yandex.ru/offer/7860155292758666483/
2	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	84,9	3 350 000	39 458	https://realty.yandex.ru/offer/7860155292758666484/
3	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	35	1 000 000	28 571	https://samara.move.ru/object/s/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_35_kv_m_samarskaya_oblast_otradnyy_orlova_ulica11_6810975347/
4	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	40	1 200 000	30 000	https://samara.move.ru/object/s/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_40_kv_m_ul_orlova_11_6796469880/
5	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	40,4	1 200 000	29 703	https://samara.cian.ru/sale/flat/162989289/
6	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	43	1 500 000	34 884	https://samara.move.ru/object/s/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_43_kv_m_samarskaya_oblast_gotradnyy_ul_orlova_d11_6805208108/
7	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	73,9	3 500 000	47 361	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_73.9_m_27_et._1177021417
8	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	84,4	6 500 000	77 014	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_84.4_m_67_et._785149232

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
9	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 61 б	62,3	2 450 000	39 326	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_46_et._1600336266
10	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 61 б	95	2 800 000	29 474	https://nedvizhimost.mitula.ru/detalle/92982/1140002523112936023/4/1/%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%B0-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9-%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9
11	Самарская область, г. Отрадный, ул. Пионерская, д. 9Б	63	2 300 000	36 508	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_33_et._1038991490
12	Самарская область, г. Отрадный, ул. Пионерская, д. 9Б	31	992 000	32 000	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_23_et._1670821933
13	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3	65	2 600 000	40 000	https://samara.move.ru/object/s/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_65_kvm_otradnyy_samarskaya_oblast_ulica_sabirzyanova_32_podezd_2_6811202812/
14	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3	71	2 500 000	35 211	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_55_et._1570301461
15	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3	54	2 200 000	40 741	https://samara.n1.ru/view/28042891/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м квартир в кирпичных домах в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 27,7 до 77,0 тыс. руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью квартир, состоянием отделки, местоположением, социальной инфраструктурой и другими улучшениями.

5.4.6. Основные выводы

- Всего в г. Отрадный построено 346 многоквартирных домов. Большая часть жилого фонда, около 50%, представлена домами 1950-1969 годов постройки, дома построенные в 2000-2018 г.г. составляют в структуре всего 8%.
- В городе Отрадный насчитывается 17 134 квартиры, основной период постройки приходится на 1960-1989 годы.
- 39% предложения на рынке г. Отрадный представлено двухкомнатными квартирами, 30% - однокомнатными квартирами, 24% - трехкомнатными и 7% - четырехкомнатными квартирами.
- Около половины предложенных к продаже квартир (50,4%) находится в диапазоне площади 40-59 кв. м. Средняя площадь однокомнатных квартир составила на конец октября 2018 г. - 32,1 кв. м, двухкомнатных - 45,95 кв. м, трехкомнатных - 61,34 кв. м, четырехкомнатных - 71,45 кв. м.
- Большая часть выставленных на продажу квартир расположена в панельных домах (66,3%).

- Рынок жилой недвижимости Самарской области отличается высокой активностью. В прошлом динамично развивался сегмент вторичного жилья, но сегодня первичный рынок интенсивно наращивает темпы строительства.
- По итогам октября 2018 г. средняя цена квадратного метра жилой недвижимости г. Отрадный составила 32 тыс. руб. Средняя цена однокомнатных квартир составила 30 441 руб./кв. м, двухкомнатных - 32 227 руб./кв. м, трехкомнатных - 33 509 руб./кв. м, четырехкомнатных - 34 312 руб./ кв. м.
- Средняя цена однокомнатных квартир по состоянию на конец октября 2018 г. составила 976 067 руб., двухкомнатных - 1 487 954 руб., трехкомнатных - 2 077 108 руб., четырехкомнатных - 2 465 769 руб.
- Цена предложения 1 кв. м квартир в кирпичных домах в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 27,7 до 77,0 тыс. руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью квартир, состоянием отделки, местоположением, социальной инфраструктурой и другими улучшениями.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁹.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой;
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен²⁰.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

¹⁹ IFRS 1, п. 3.

²⁰ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²¹.

Основные средства²² представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²³.

Балансовая стоимость²⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁵ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²⁶.

Инвестиционное имущество²⁷ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

²¹ IAS 38, п. 8.

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²⁸.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание могут быть определяющими факторами²⁹.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости³⁰.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³¹.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.³²

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.³³

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.³⁴

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу

²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁹ IAS 1, п. 7.

³⁰ П. 10.1 МСО 2017

³¹ П. 30.1 МСО 2017

³² П. 50.1 МСО 2017

³³ П. 50.2 МСО 2017

³⁴ П. 50.3 МСО 2017

измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁵.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³⁶.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁷.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств,

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой.³⁸

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁹:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁴⁰.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴¹.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.10 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴².

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴² Фонд МСФО.

операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴³.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴⁴.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴⁵.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁴⁶.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁴⁷.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁴⁸.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами

⁴³ IFRS 13, п. 2.

⁴⁴ IFRS 13, п. 3.

⁴⁵ IFRS 13, п. 11.

⁴⁶ IFRS 13, п. 15.

⁴⁷ IFRS 13, п. 16.

⁴⁸ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁴⁹.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁰

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁵¹.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предположения оценки, которые могут быть сделаны⁵².

⁴⁹ IFRS 13, п. 32.

⁵⁰ IFRS 13, п. 38.

⁵¹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵² МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵³.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁴.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵⁵.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵⁶.

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

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁵⁵ Там же, п. 18.

⁵⁶ Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁵⁷.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵⁸:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

⁵⁷ Там же, п. 20.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵⁹.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁶⁰.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁰ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶¹ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁶². Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 предложений⁶³.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁶⁴

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶⁵:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

⁶¹ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶³ Там же, п. 13.

⁶⁴ Там же, п. 14.

⁶⁵ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- 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 т. ч. 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.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶⁶.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶⁷.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁸.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁹:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶⁷ Там же, п. 16.

⁶⁸ Там же, п. 17.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых квартир на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷⁰.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемого объекта — **сравнительного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 6.1).

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁷¹, что подтверждается ссылками на источники информации.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Отрадный Самарской области⁷², к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2018 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются квартиры, расположенные в новых кирпичных домах.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для квартиры, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке

⁷² Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru, www.move.ru, www.n1.ru и др.

недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

- тип объекта недвижимости;
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристика месторасположения объекта оценки;
- удаленность от метро;
- класс объекта;
- тип дома;
- срок ввода в эксплуатацию;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- вид из окон;
- наличие балкона/лоджии;
- тип санузла;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах 7.2-7.3.







Расположение оцениваемых объектов и соответствующих объектов-аналогов представлено на рисунках 7.1-7.2.

Допущение. Расчеты рыночной стоимости производился для базовой 1-комнатной квартиры и 3-комнатной квартиры. В качестве базовой была принята:

- 1-комнатная квартира №76, общей площадью 40,1 кв. м, расположенная на 6 этаже, кадастровый номер 63:06:0000000:0:505/80;

Расчет рыночной стоимости остальных однокомнатных квартир, входящих в состав объекта оценки, производился путем внесения соответствующих корректировок по выделенным элементам сравнения к стоимости 1 кв. м базовой квартиры.

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости базовой однокомнатной квартиры №76

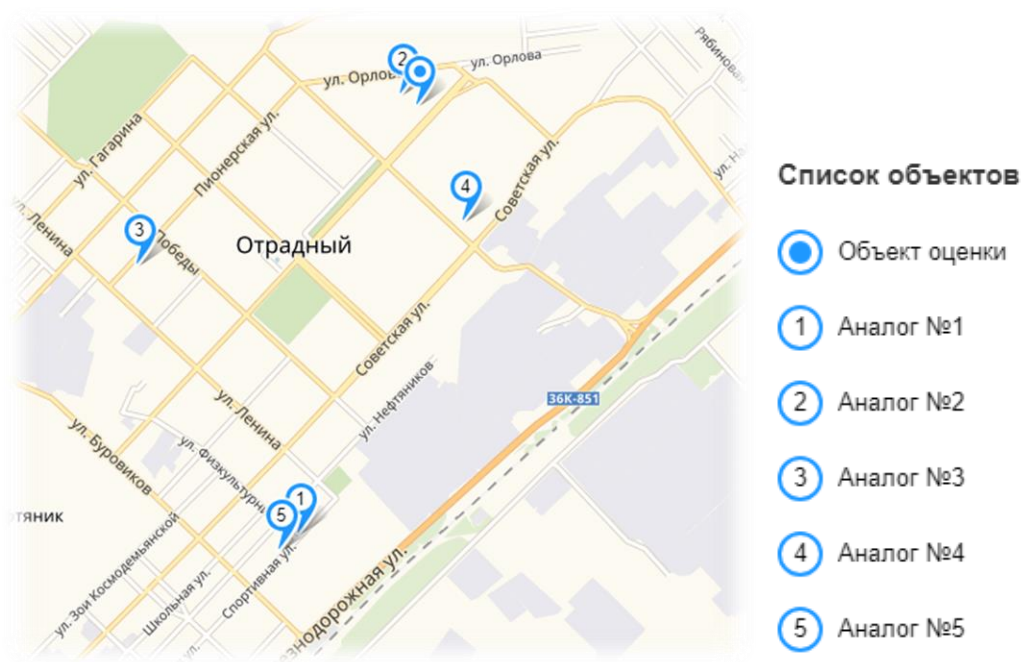
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Тип объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Краткое описание объекта недвижимости	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,1 кв. м, этаж 6, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/80, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	Двухкомнатная квартира общей площадью 45 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Спортивная, д. 52. Цена предложения 1,5 млн. руб.	Однокомнатная квартира общей площадью 43 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11. Цена предложения 1,5 млн. руб.	Однокомнатная квартира общей площадью 31 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Пионерская, д. 9Б. Цена предложения 992 тыс. руб.	Двухкомнатная квартира общей площадью 49,1 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3. Цена предложения 1,75 млн. руб.	Однокомнатная квартира общей площадью 36 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Спортивная, д. 52. Цена предложения 1,25 млн. руб.
3	Фотография						
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Тип сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	Самарская область, г. Отрадный, ул. Спортивная, д. 52	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	Самарская область, г. Отрадный, ул. Пионерская, д. 9Б	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3	Самарская область, г. Отрадный, ул. Спортивная, д. 52
10	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
11	Площадь без учета летних помещений, кв. м	40,1	45,0	43,0	31,0	49,1	36,0
12	Этаж расположения	6	2	3	2	5	3
13	Общее число этажей в доме	7	3	7	3	5	3
14	Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор и на улицу	Во двор
15	Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
16	Количество и тип санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
17	Наличие/отсутствие лифта	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
21	Состояние/уровень отделки	Без ремонта	Косметический	Без ремонта	Без ремонта	Экономичный	Экономичный
22	Цена предложения, руб. (НДС (18%) не облагается)	-	1 500 000	1 500 000	992 000	1 750 000	1 250 000
23	Цена предложения, руб./кв. м (НДС (18%) не облагается)	-	33 333	34 884	32 000	35 642	34 722

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
24	Источник информации	Данные Заказчика и интернет ресурсов	Информационный портал "multilisting.su", https://multilisting.su/g-otradnyy/sale-flat/secondary/two-rooms/11918519-45-0-m-etazh-2-3-1500000-rub-ul-sportivnaya-pod-ezd-2 , тел. +7 927 791-31-16, Андрей	Информационный портал "Move.ru", https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_pl-oschadyu_43_kvm_samarskaya_oblast_gotradnyy_ul_orlova_d11_6805 , тел. +7 922 208108/, тел. +7 922 405-91-87, Евгения	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_23_et._1670821933 , тел. +7 927 731-63-22	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_49.1_m_55_et._1411968588 , тел. +7 917 143-92-42, Любовь Николаевна	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_33_et._1253699675 , тел. +7 937 998-75-47






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

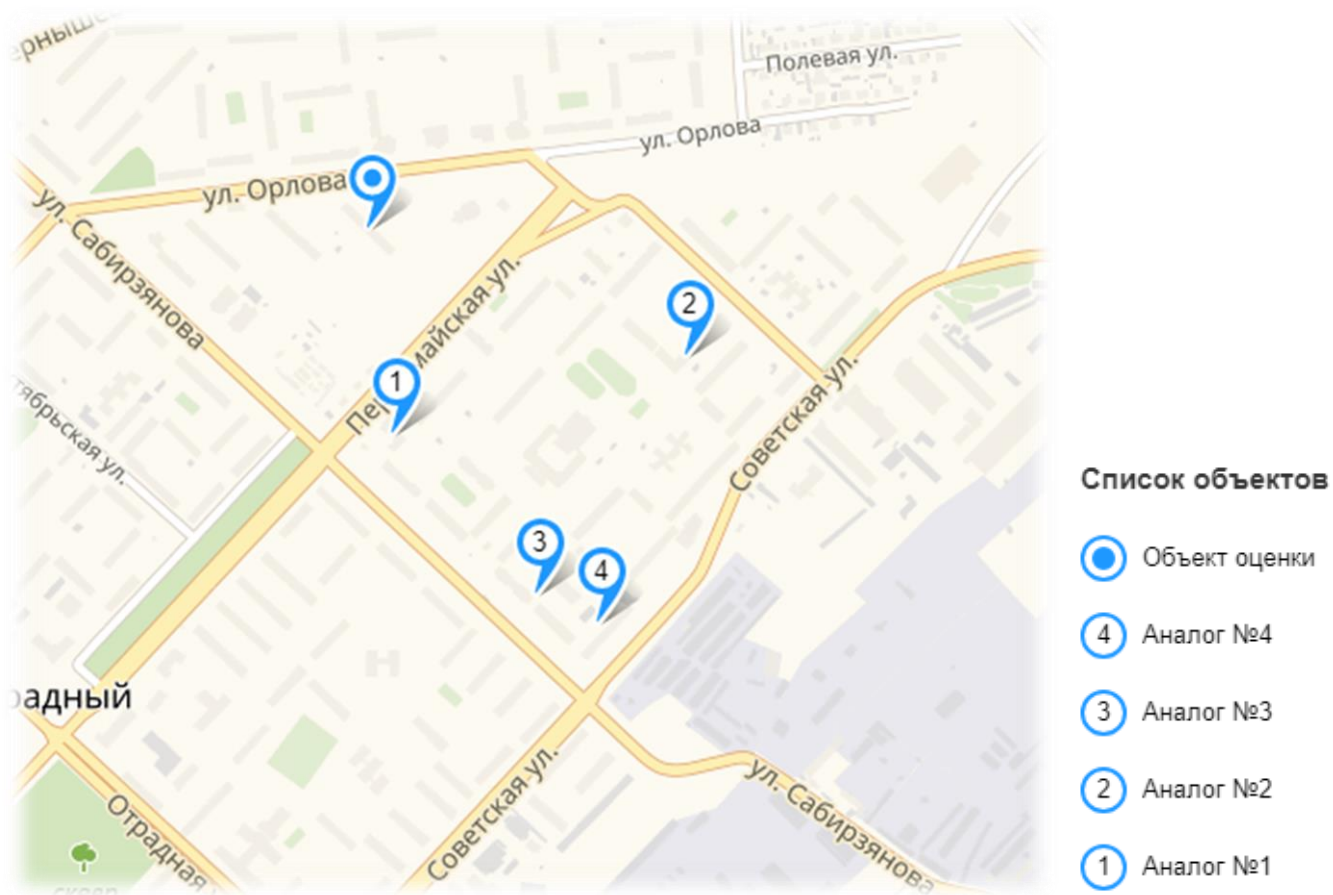
Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости трехкомнатной квартиры №30

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Краткое описание объекта недвижимости	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 85,2 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/3, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30	Четырехкомнатная квартира общей площадью 71 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 53. Цена предложения 2,6 млн. руб.	Двухкомнатная квартира общей площадью 60 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 61 б. Цена предложения 2,45 млн. руб.	Трехкомнатная квартира общей площадью 71 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3. Цена предложения 2,5 млн. руб.	Трехкомнатная квартира общей площадью 54 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3. Цена предложения 2,2 млн. руб.
3	Фотография					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Тип сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 53	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 61б	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3
10	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
11	Площадь без учета летних помещений, кв. м	85,2	71,0	60,0	71,0	54,0
12	Этаж расположения	1	9	4	5	3
13	Общее число этажей в доме	7	9	6	5	5
14	Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
15	Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
16	Количество и тип санузлов	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
17	Наличие/отсутствие лифта	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
21	Состояние/уровень отделки	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Экономичный	Косметический
22	Цена предложения, руб. (НДС (18%) не облагается)	-	2 600 000	2 450 000	2 500 000	2 200 000
23	Цена предложения, руб./кв. м (НДС (18%) не облагается)	-	36 620	40 833	35 211	40 741
24	Источник информации	Данные Заказчика и интернет ресурсов	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/4-k_kvartira_71_m_99_et_1443305063 , тел. +7 927 003-83-33, Александр	Информационный портал "multilisting.su", https://multilisting.su/g-otradnyy/sale-flat/secondary/two-rooms/9946063-60-0-m-etazh-4-6-2450000-rub-ul-pervomayskaya , тел. +7 927 722-32-89, Андрей	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_55_et_1570301461 , тел. +7 927 901-19-01, Ольга	Информационный портал "N1.RU", https://samara.n1.ru/view/28042891/ , тел. +7 927 752-31-11, Юрий

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с объектом недвижимости по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> тип объекта недвижимости; состав передаваемых прав на объект недвижимости; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи (предложения); тип сделки; период между датами сделок (предложений) и оценки; характеристики местоположения объекта недвижимости; класс объекта; тип дома; наличие балкон/лоджии; транспортная доступность; инфраструктура

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	
2	Общая площадь	Корректировка на различия в общей площади;	
3	Этаж расположения	Корректировка на различия в этаже расположения;	
4	Вид из окон	Корректировка на различия вида из окон объекта оценки и объектов-аналогов;	Применение данных корректировок отражено в таблицах 7.16-7.18
5	Количество и тип санузлов	Корректировка на количество и тип санузлов	
6	Наличие лифта в доме	Корректировка на наличие огороженной территории дома	
7	Состояние/уровень отделки	Корректировка на различия уровня отделки объекта оценки и объектов-аналогов	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного отчета скидка на торг была определена по данным аналитического портала Statrielt: для 1-комнатной квартиры скидка -7%, для 3-комнатной -9%. В рамках данного отчета Оценщик применил среднее значение корректировки на торг, что отражает реальную ситуацию на рынке недвижимости, подобной объекту оценки.

Таблица 7.6 Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для квартиры

№ п/п	Объект	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	-3,00%	-7,00%	-5,00%
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	-4,00%	-9,00%	-6,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1577-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2018-goda>

Корректировка на общую площадь объекта

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для квартир, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших квартир, ниже, чем меньших по площади квартир. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt⁷³.

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{oo}/S_{oa})^n,$$

где:

S_{oo} – площадь оцениваемого объекта;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника для квартир соответствует значению -0,13).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

⁷³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1568-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Таблица 7.7. Расчет корректировки на общую площадь для базовой 1-комнатной квартиры

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь квартиры, кв. м	40,10	45,00	43,00	31,00	49,10	36,00
Величина корректировки, %		1,51%	0,91%	-3,29%	2,67%	-1,39%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.8. Расчет корректировки на общую площадь для 3-комнатной квартиры

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
Площадь квартиры, кв. м	71,00	60,00	71,00	54,00	71,00	
Величина корректировки, %		-2,34%	-4,46%	-2,34%	-5,76%	-2,34%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на этаж

Квартиры, расположенные на крайних этажах, стоят дешевле квартир, расположенных на средних этажах. Данная корректировка принималась на основании "Справочника оценщика недвижимости 2016. Том IV. Жилая недвижимость" Нижний Новгород, 2016 г. под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Средний этаж	1-й этаж	Последний этаж
Средний этаж	0,0%	7,0%	6,0%
1-й этаж	-7,0%	0,0%	-1,0%
Последний этаж	-6,0%	1,0%	0,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2016. Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород, 2016 г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на вид из окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры, природные объекты. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор (на тихую улицу). Далее – "распашонки", т. е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние – квартиры, чьи окна выходят на улицу или оживленную магистраль.

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt⁷⁴.

Таблица 7.10. Корректировка на вид из окон

№ п/п	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартира с видом на внутренний двор или тихую улицу			1,00
2	Квартира с видом на шумную близко расположенную улицу, автодорогу или железную дорогу	0,89	0,96	0,93
3	Квартира с панорамным видом города или пригородного ландшафта (видовая)	1,02	1,12	1,06

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1571-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

⁷⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1571-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Корректировка на количество и тип санузлов

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt⁷⁵.

Таблица 7.11. Корректировка на тип санузла

№ п/п	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Величина корректировки, %
1	Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00	0,00
2	Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	0,98	0,97	-3,00
3	Два санузла (два туалета, ванны или душевые)	1,01	1,06	1,03	3,00

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1562-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-god>

Корректировка на наличие лифта

Наличие лифта в доме увеличивает стоимость квартиры. Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt⁷⁶.

Таблица 7.12. Корректировка на наличие лифта в доме

№ п/п	Параметр, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Значение корректировки
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	1,00	0,96	4,17%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1573-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал "Справочник оценщика недвижимости-2016" ("Жилая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., том 2, Нижний Новгород 2016 г.).

Таблица 7.13. Описание ремонтных работ для жилых помещений

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и включателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам

⁷⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1562-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-god>

⁷⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1573-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Косметический ремонт	Косметический ремонт предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка и т. д. К такому виду ремонта можно отнести шпаклевку, смену обоев.
Экономичный ремонт	При проведении такого ремонта осуществляется обработка стен, потолка, пола так, чтобы зрительно все казалось идеально ровным. Материалы используются недорогие.
Требуется легкий косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Комфортный ремонт	В данном случае используются качественные отделочные материалы, кроме того, налаживаются системы коммуникации. Это могут быть и системы водоснабжения, кондиционирования, канализации. Происходит замена окон и дверей.
Элитный ремонт	Технологически это самый сложный уровень с использованием высококачественных дорогих материалов. Обязательным при этом является привлечение специалиста - дизайнера. Этот вид ремонта применяется при желании перестроить квартиру, внести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016 ("Жилая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., том 2, Нижний Новгород 2016), стр. 250

Таблица 7.14. Стоимость ремонтных работ, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./кв. м
Косметический	2 250	1 147	3 397
Экономичный	4 567	2 329	6 895
Комфортный	6 833	3 485	10 318
Элитный	10 147	5 175	15 322

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016 ("Жилая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., том 2, Нижний Новгород 2016 г.)

Таблица 7.15. Корректировка на внутреннюю отделку жилых помещений

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога					
	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Комфортный	Евроремонт	Элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 896	-10 318	-15 322	0
Косметический	3 397	0	-3 499	-6 921	-11 925	3 397
Экономичный	6 896	3 499	0	-3 422	-8 426	6 896
Комфортный	10 318	6 921	3 422	0	-5 004	10 318
Евроремонт	15 322	11 925	8 426	5 004	0	15 322
Элитный	0	-3 397	-6 896	-10 318	-15 322	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016 ("Жилая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., том 2, Нижний Новгород 2016) стр. 255, расчеты АО "НЭО Центр"

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель провел расчет величины справедливой стоимости.

Справедливая стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры и 3-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода, представлены в (Таблица 7.16-7.17).

Расчет справедливой стоимости 1-комнатных квартир, входящих в состав объекта оценки, приведен в (Таблица 7.18) путем внесения соответствующих корректировок по выделенным элементам сравнения к стоимости 1 кв. м базовой квартиры для 1-комнатных квартир.

Таблица 7.16. Расчет справедливой стоимости базовой однокомнатной квартиры №76, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Тип объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м		33 333	34 884	32 000	35 642	34 722
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 333	34 884	32 000	35 642	34 722
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 333	34 884	32 000	35 642	34 722
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 333	34 884	32 000	35 642	34 722
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 000	32 442	29 760	33 147	32 292
7	Тип сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
	Корректировка на тип сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 000	32 442	29 760	33 147	32 292
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 000	32 442	29 760	33 147	32 292
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Самарская область, г. Отрадный,	Самарская область, г. Отрадный,	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	Самарская область, г. Отрадный,	Самарская область, г. Отрадный,	Самарская область, г. Отрадный,

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
		ул. Орлова, д. 11, кв. 76	ул. Спортивная, д. 52		ул. Пионерская, д. 9Б	ул. Сабирзянова, д. 3	ул. Спортивная, д. 52
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 000	32 442	29 760	33 147	32 292
10	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
	Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 000	32 442	29 760	33 147	32 292
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	40,10	45,00	43,00	31,00	49,10	36,00
11	Корректировка на размер площади, %		1,51%	0,91%	-3,29%	2,67%	-1,39%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 468	32 738	28 781	34 031	31 842
	Этаж расположения	6	2	3	2	5	3
	Общее число этажей в доме	7	3	7	3	5	3
13	Корректировка на этаж расположения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	6,0%
	Скорректированная цена объекта, руб./кв. м		31 468	32 738	28 781	36 073	33 753
14	Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор и на улицу	Во двор
	Корректировка на вид из окон (%)		0,0%	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 468	32 738	28 781	37 430	33 753
15	Наличие (отсутствие) балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка на наличие (отсутствие) балкона/лоджии, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		31 468	32 738	28 781	37 430	33 753
16	Количество и тип санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
	Корректировка на количество и тип санузлов, %		0,0%	0,0%	0,0%	-3,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	31 468	32 738	28 781	36 307	33 753
17	Наличие (отсутствие) лифта	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
	Корректировка на наличие (отсутствие) лифта и мусоропровода, %		4,2%	0,0%	4,2%	4,2%	4,2%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		32 779	32 738	29 980	37 820	35 159

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	32 779	32 738	29 980	37 820	35 159
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		32 779	32 738	29 980	37 820	35 159
22	Состояние/уровень отделки	Без ремонта	Косметический	Без ремонта	Без ремонта	Экономичный	Экономичный
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)		-3 397	0	0	-6 896	-6 896
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		29 382	32 738	29 980	30 924	28 263
23	Сумма абсолютных величин корректировок		23,0%	7,9%	14,5%	44,8%	38,2%
24	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,34	12,64	6,92	2,23	2,62
25	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		15,10%	43,97%	24,06%	7,76%	9,11%
26	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м						31 019
Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м							31 019

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.17. Расчет справедливой стоимости трехкомнатной квартиры №30, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м		36 620	40 833	35 211	40 741
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		36 620	40 833	35 211	40 741

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		36 620	40 833	35 211	40 741
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		36 620	40 833	35 211	40 741
	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 324	37 158	32 042	37 074
	Тип сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
7	Корректировка на тип сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 324	37 158	32 042	37 074
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 324	37 158	32 042	37 074
	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 53	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, д. 616	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3	Самарская область, г. Отрадный, ул. Сабирзянова, д. 3
9	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 324	37 158	32 042	37 074
	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
10	Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		33 324	37 158	32 042	37 074
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	85,20	71,00	60,00	71,00	54,00
11	Корректировка на размер площади, %		-2,34%	-4,46%	-2,34%	-5,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		32 543	35 502	31 292	34 940
	Этаж расположения	1	9	4	5	3
	Общее число этажей в доме	7	9	6	5	5
13	Корректировка на этаж расположения, (%)		-7,0%	-7,0%	-1,0%	-7,0%
	Скорректированная цена объекта, руб./кв. м		30 265	33 017	30 979	32 494
	Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
14	Корректировка на вид из окон (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		30 265	33 017	30 979	32 494
	Наличие (отсутствие) балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
15	Корректировка на наличие (отсутствие) балкона/лоджии, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		30 265	33 017	30 979	32 494
	Количество и тип санузлов	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
16	Корректировка на количество и тип санузлов, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	30 265	33 017	30 979	32 494
17	Наличие (отсутствие) лифта	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Корректировка на наличие (отсутствие) лифта и мусоропровода, %		0,0%	4,2%	4,2%	4,2%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		30 265	34 393	32 270	33 848
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
18	Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	30 265	34 393	32 270	33 848
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Корректировка на инфраструктуру, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		30 265	34 393	32 270	33 848
	Состояние/уровень отделки	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Экономичный	Косметический
22	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)		-3 397	-6 896	-6 896	-3 397
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		26 868	27 497	25 374	30 451
23	Сумма абсолютных величин корректировок		29,6%	44,7%	37,9%	36,0%
24	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,38	2,24	2,64	2,78
25	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		30,63%	20,27%	23,91%	25,19%
26	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м					27 541
	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м					27 541
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					85,20
	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС (18%) не облагается)					2 346 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.18. Расчет справедливой стоимости однокомнатных квартир, входящих в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Состояние квартиры	Базовая стоимость однокомнатной квартиры №76, руб./кв. м
1	Квартира	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26	63:06:0000000:0:505/72	40,30	7	без отделки	31 019
2	Квартира	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 29	63:06:0000000:0:505/28	39,60	1	Косметический	31 019
4	Квартира	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	63:06:0000000:0:505/80	40,10	6	без отделки	31 019
5	Квартира	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79	63:06:0000000:0:505/96	40,60	7	без отделки	31 019
6	Квартира	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 106	63:06:0000000:0:505/100	40,30	7	без отделки	31 019
ИТОГО				200,90			

Таблица 7.18. Расчет справедливой стоимости однокомнатных квартир, входящих в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода (окончание)

№ п/п	Местоположение	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Корректировка на состояние, руб.	Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	Итоговая величина справедливой стоимости объекта, руб. (НДС не облагается) без корректировки на восстановление исходного состояния	Корректировка на восстановление исходного состояния, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости объекта, руб. (НДС не облагается)
1	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26	0,00%	-6,00%	0	29 158	1 175 061	0	1 175 061
2	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 29	-0,23%	-7,00%	3 397	32 179	1 274 289	-67 261	1 207 029
4	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	-0,06%	0,00%	0	30 999	1 243 057	0	1 243 057
5	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79	0,10%	-6,00%	0	29 186	1 184 951	0	1 184 951
6	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 106	0,00%	-6,00%	0	29 158	1 175 061	0	1 175 061
ИТОГО						6 052 420		5 985 160

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.4. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода с учетом поправки на снижение ликвидности

В рамках настоящего отчета в качестве объекта оценки выступают 6 квартир совокупной площадью 286,10 кв. м, расположенных на разных этажах одного жилого дома. При проведении оценки справедливой стоимости объектов не учитывалась их совокупная площадь, то есть определялась стоимость каждой квартиры по отдельности. Однако, реализация совокупности квартир приведет к снижению ликвидности объекта в связи со значительным количеством входящих объектов. В связи с этим, оценщик применил корректировку на снижение ликвидности.

Корректировка на ликвидность рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{ликв} = (СЭ - СЭ_{совок.} / 12) * СД (год),$$

где:

К_{ликв} — корректировка на ликвидность;

СЭ — средневзвешенный срок экспозиции каждого объекта по отдельности;

СЭ_{совок.} — средневзвешенный срок экспозиции совокупности объектов оценки;

СД (год) — годовая ставка дисконтирования для объекта оценки.

Расчет **ставки дисконтирования** в рамках настоящего Отчета осуществлялся с помощью метода кумулятивного построения. В рамках метода кумулятивного построения расчет ставки дисконтирования осуществляется путем суммирования безрисковой ставки дохода и рискованных надбавок, присущих объекту оценки.

Формула расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения представлена ниже.

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Подробное описание премий приведено в Приложении 3 к Отчету.

В рамках настоящего Отчета в качестве безрисковой ставки, принята ставка по государственным облигациям со сроком погашения 30 лет на 21.11.2018 г. в размере **8,89%**⁷⁷.

Премия за риск инвестирования в объект оценки составляет 1%. Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 7.19. Расчет премии за риск инвестирования в объект

Вид и наименование риска	Категория риска	Систематический риск									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

⁷⁷ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve>

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ускоренный износ здания	статичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неполучение арендных платежей	динамичный	1	0	0	0		0	0	0	0	0
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Криминогенные факторы	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Бизнес риск	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма											10
Количество факторов											10
Средневзвешенное значение балла											1,0
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											1,0%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Премия за низкую ликвидность рассчитывается на основании безрисковой ставки и срока экспозиции:

$$8,89\% * (13 \text{ мес.} / 12) = 9,63\%.$$

Премия за инвестиционный менеджмент в данном случае принята на уровне **1,0%**.

Расчет ставки дисконтирования, используемой в целях настоящей оценки, представлен ниже в таблице.

Таблица 7.20. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,89%
Премия за риск	1,00%
Срок экспозиции	13
Премия за низкую ликвидность	9,63%
Премия за инвест. менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования, %	20,52%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, ставка дисконтирования была определена в размере **20,52%**.

Расчет корректировки на снижение ликвидности в рамках данного отчета представлен ниже:

Таблица 7.21. Расчет корректировки на снижение ликвидности

Показатель	Объект оценки
Средневзвешенный срок экспозиции объекта оценки, мес.	5,73
Средневзвешенный срок экспозиции совокупности объектов, мес.	13
Ставка дисконтирования, %	20,52%
Поправка на ликвидность, %	-12,4%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина корректировки, учитывающей скидку на снижение ликвидности, для объекта оценки составляет **-12,4%**.

Таблица 7.22. Расчет справедливой стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	Корректировка на пул	Итоговая величина справедливой стоимости с учетом корректировки на пул, руб. (НДС не облагается)
1	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26	63:06:0000000:0:505/72	40,30	1 175 061	-12,4%	1 029 000
2	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 29	63:06:0000000:0:505/28	39,60	1 207 029	-12,4%	1 057 000
3	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30	63:06:0000000:0:505/3	85,20	2 346 000	-12,4%	2 054 000
4	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	63:06:0000000:0:505/80	40,10	1 243 057	-12,4%	1 088 000
5	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79	63:06:0000000:0:505/96	40,60	1 184 951	-12,4%	1 038 000
6	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 106	63:06:0000000:0:505/100	40,30	1 175 061	-12,4%	1 029 000
ИТОГО			286,10	8 331 160		7 295 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода, стоимость объекта оценки с учетом корректировки на пул, по состоянию на дату оценки, НДС (18%) не облагается, составляет:

7 295 000 (Семь миллионов двести девяносто пять тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к итоговому мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного значения.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

8.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

В связи с тем, что стоимость оцениваемых объектов была рассчитана только в рамках сравнительного подхода, Исполнитель принял данную величину, как наиболее вероятную справедливую стоимость и установил вес данного подхода — 100%.

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (НДС (18%) не облагается):

7 295 000 (Семь миллионов двести девяносто пять тысяч) руб.

Таблица 8.1. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом корректировки на пул, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., НДС (18%) не облагается
1	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26	63:06:0000000:0:505/72	40,30	1 029 000	1,0	1 029 000
2	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 29	63:06:0000000:0:505/28	39,60	1 057 000	1,0	1 057 000
3	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30	63:06:0000000:0:505/3	85,20	2 054 000	1,0	2 054 000
4	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 76	63:06:0000000:0:505/80	40,10	1 088 000	1,0	1 088 000
5	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79	63:06:0000000:0:505/96	40,60	1 038 000	1,0	1 038 000
6	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 106	63:06:0000000:0:505/100	40,30	1 029 000	1,0	1 029 000
ИТОГО			286,10	7 295 000		7 295 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н.
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
руководитель проектов,
практика "Оценка"**

**Партнер,
практика "Оценка"**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №406034 от 18.01.2011 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296501 от 07.02.2011 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №406597 от 07.02.2011 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296511 от 04.02.2011 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296518 от 04.02.2011 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 63-АЕ №296552 от 01.02.2011 г.;
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки (IVS 2017);
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.



Отчет об оценке №ОАБ-СМ-0613/18-1 от 26.11.2018 г.
для ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.ocenschiki-i-eksperty.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.sklad-i-ofis.ru;
- www.jll.ru;
- www.colliers.com

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" *Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»»*

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № **1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор



А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/00015/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **08305/776/00015/18** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Акционерное общество «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00015/18



Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2018 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»

 /Ордов Д.А./

на основании Доверенности №3685/16 от 10.05.2016г



Страхователь:
 Акционерное общество «НЭО Центр»

 /Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Москва
 «11» июля 2018 г.



Полис № 08305/776/00015/18



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00023/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **08305/776/00023/7** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: АО «НЭО Центр»
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1,
офис 160

ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;

б) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанному в п. а) п. 2.1 Договора обстоятельствам.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором и Правилами страхования, является причинение убытков Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщик или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность:

профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.



Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» января 2018г. и действует до «31» декабря 2018г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 01 января 2015 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2018 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Горин А.Э. /

Страхователь:



/Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«19» декабря 2017 г.



127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 07 сентября 2018 г.

Акционерное общество «НЭО Центр (АО)» является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор
Ассоциации «СМАО»



Демчева А.Г.



Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
 Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Соломенникова Татьяна Алексеевна
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2019 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

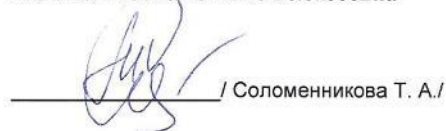
Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д.А./



Страхователь:
 Соломенникова Татьяна Алексеевна



/Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Москва
 «22» мая 2018 г.



23.05.2018

Полис № [] /776/ [] /



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, ф (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 25066
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за
регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.08.2018 г.

Дата составления выписки 10.08.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева





ДОВЕРЕННОСТЬ №79/18

Двадцать седьмое апреля две тысячи восемнадцатого года
город Москва

Настоящей доверенностью

акционерное общество «НЭО Центр», ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны**, действующей на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица

 **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор


В. В. Плотникова



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁷⁸.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁷⁹.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций⁸⁰.

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать

⁷⁸ П. 10.1 МСО 2017

⁷⁹ П. 30.1 МСО 2017

⁸⁰ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁸¹.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки⁸².

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁸³.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁸⁴.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁸⁵.

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности⁸⁶.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

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.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

⁸¹ П. 80.1 МСО 2017

⁸² П. 200.3 МСО 2017

⁸³ П. 200.4 МСО 2017

⁸⁴ П. 20.1 МСО 2017

⁸⁵ П. 40.1 МСО 2017

⁸⁶ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁷.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁸.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁹.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату⁹⁰.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже⁹¹.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска⁹².

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁹³.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁹⁴

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

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

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

⁸⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁸⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹⁰ <http://www.interstomost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹¹ <http://www.interstomost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁹² <http://www.interstomost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹³ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁹⁴ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), раздел VI п. 12-21.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. 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.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);

- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- MCO 101 "Составление задания на оценку";
- MCO 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- MCO 103 "Составление отчетов";
- MCO 104 "База оценки";
- MCO 105 "Подходы и методы к оценке";
- MCO 400 "Права на недвижимое имущество";
- MCO 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁹⁵.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен⁹⁶.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁹⁷.

Основные средства⁹⁸ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;

⁹⁵ IFRS 1, п. 3.

⁹⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁹⁷ IAS 38, п. 8.

⁹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги⁹⁹.

Балансовая стоимость¹⁰⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁰¹ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁰².

Инвестиционное имущество¹⁰³ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁰⁴.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹⁰⁵.

⁹⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №1н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁰⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁵ IAS 1, п. 7.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹⁰⁶.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁰⁷.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹⁰⁸

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹⁰⁹

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹¹⁰

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;

¹⁰⁶ П. 10.1 МСО 2017

¹⁰⁷ П. 30.1 МСО 2017

¹⁰⁸ П. 50.1 МСО 2017

¹⁰⁹ П. 50.2 МСО 2017

¹¹⁰ П. 50.3 МСО 2017

- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹¹¹.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹¹².

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹¹³.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹¹⁴.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹¹⁵:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;

¹¹¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹¹² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹¹³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹¹⁶:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

¹¹⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹¹⁷:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹¹⁸:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹¹⁹.

¹¹⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹¹⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹¹⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹²⁰.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹²¹.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

¹²⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹²² объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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, т. е. 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 в форме 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.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹²³.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹²⁴.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹²⁵.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹²⁶.

¹²² Фонд МСФО.

¹²³ Фонд МСФО.

¹²⁴ IFRS 13, п. 2.

¹²⁵ IFRS 13, п. 3.

¹²⁶ IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹²⁷.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹²⁸.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом¹²⁹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹³⁰.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹³¹

¹²⁷ IFRS 13, п. 15.

¹²⁸ IFRS 13, п. 16.

¹²⁹ IFRS 13, п. 27.

¹³⁰ IFRS 13, п. 32.

¹³¹ IFRS 13, п. 38.

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹³².

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

¹³² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹³³.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹³⁴.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹³⁵:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

¹³³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹³⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹³⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹³⁶);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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 целей¹³⁷.

¹³⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹³⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹³⁸:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹³⁹.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

¹³⁸ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹³⁹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"¹⁴⁰ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

¹⁴⁰ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K_1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K_1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K_2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К6)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁴¹

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

¹⁴¹Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

где:

С_б – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С_б**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁴².

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁴³:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁴⁴.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

¹⁴² Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁴³ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁴⁴ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Издержки на финансирование (**И_ф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф}\%),$$

где:

И_ф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

И_п — прямые издержки на строительство;

И_к — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф}\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф}\% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (**С_{стр}**) в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (**R**) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$D_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($D_{сс}$) и доли заемных средств ($D_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{сс} = 0,4;$$

$$D_{зс} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁴⁵. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁴⁶.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁴⁷.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁴⁸:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (**P**) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;

¹⁴⁵ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁴⁶ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁴⁷ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁴⁸ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
 - Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
 - Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
 - Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 10.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										%

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁴⁹:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

¹⁴⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁵⁰:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁵¹:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = XВ * СПС * 100\%,$$

где:

I_{физ.} – физический износ, %

XВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁵².

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁵³.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

¹⁵⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁵¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁵² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

¹⁵³ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

Таблица 10.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁵⁴:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания¹⁵⁵:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;

¹⁵⁴ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁵⁵ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁵⁶.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁵⁷:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁵⁸.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁵⁹:

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

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁶⁰. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

¹⁵⁶ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁵⁷ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁵⁸ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁵⁹ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁶⁰ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- 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 стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого 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.

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.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости

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

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единичных объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁶¹ определения стоимости земли.

¹⁶¹ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁶². Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁶³.

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 предложений¹⁶⁴.

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.¹⁶⁵

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁶⁶:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- 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;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁶⁷:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁶⁸.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

¹⁶⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁶⁸ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁶⁹.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;

¹⁶⁹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁷⁰.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁷¹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁷².

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁷³:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁷⁴:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁷⁵. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

¹⁷⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁷⁶:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁷⁷.

Операционные расходы делятся¹⁷⁸:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;

¹⁷⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁷⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁷⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁷⁹. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 10.4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2018	1,50%	1,50%
2019	1,50%	1,50%
2020	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05 ноября 2003 г. (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), Закон Московской области №50/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 7 апреля 2017 г.)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии

¹⁷⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁸⁰

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей

¹⁸⁰ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

Таблица 10.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁸¹.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁸².

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 10.6).

Таблица 10.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%

¹⁸¹ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁸² http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁸³.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться¹⁸⁴ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предположений:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($D_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;

¹⁸³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁸⁴ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$PФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кз} \times Д_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкз — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁸⁵, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному

¹⁸⁵ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management,

управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 10.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 10.8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 10.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁸⁶:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.

¹⁸⁶ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \sum K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁷:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

¹⁸⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁸⁸.

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁸⁹.

Согласно п. 25 ФСО №1: "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)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"¹⁹⁰.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁹¹.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁹²:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;

¹⁹² http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

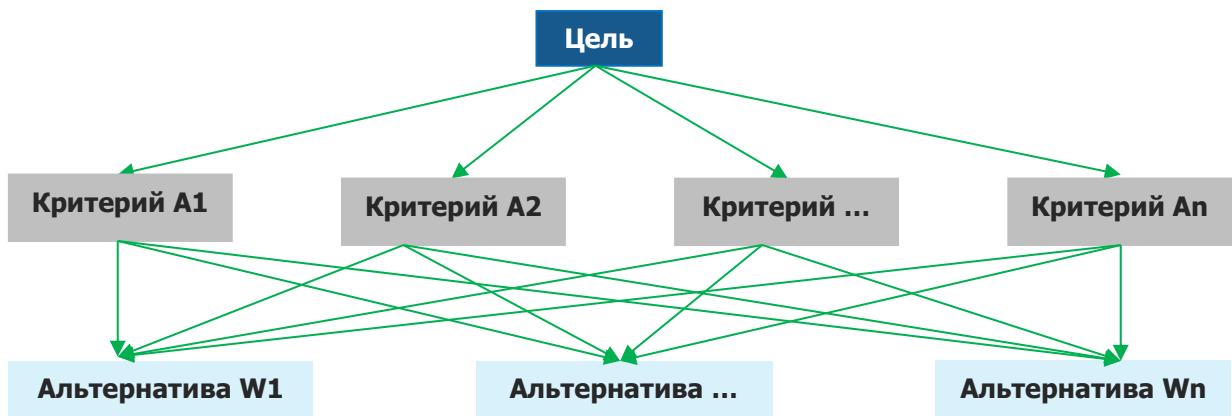
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 10.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

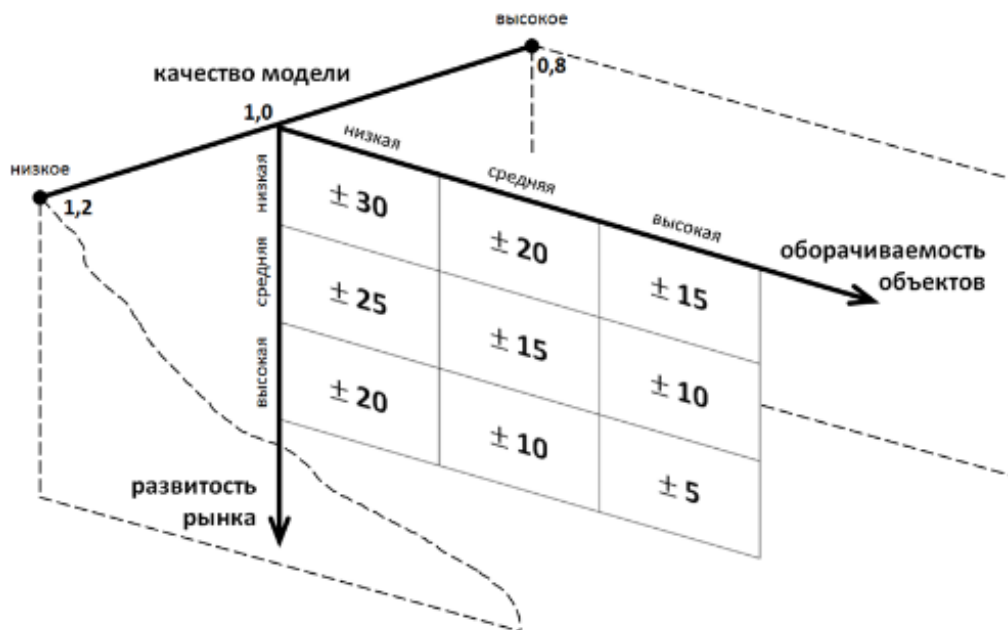
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁹³ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 10.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁹⁴



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁹³ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁹⁴ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 10.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "18" января 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., № 63-63-06/021/2010-409.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,3 кв. м, этаж 7, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 26.

Кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" января 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-06/021/2010-463

Регистратор

А.В. Супиченко

М.П.



(подпись)

63-АЕ 406034







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "07" февраля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., № 63-63-06/021/2010-409.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 85,2 кв. м, этаж I, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 30.

Кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/3

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-06/001/2011-383

Регистратор

Л.Н. Самойлова



М.П. (подпись)

63-АЕ 406597



РОССИЯ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "04" февраля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартир от 09.12.2010 г., дата регистрации 17.01.2011 г., № 63-63-06/021/2010-409.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 40,6 кв. м, этаж 7, адрес объекта: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11, кв. 79.

Кадастровый (или условный) номер: 63:06:0000000:0:505/96

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-06/001/2011-359

Регистратор

Л.Н. Самойлова



МП (подпись)

63-АЕ 296518



РОССИЯ



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Обновлено 22 сен в 14:53 Просмотров: всего 41, сегодня 5
цена: 1 500 000 ₽

Ремонт квартир - "Супер-Акция!"
remont.master-bobr.ru >

✓ собственник Andrej_Dorofeev
☎ 89277913116
объявление № 11918519 на сайте мультистинг.ру
Q Проверить эту квартиру перед тем, как купить её

этаж: 2
этажей: 3
площадь: 45.0 м.кв.
комнат: 2
адрес: г Отрадный, ул Спортивная, 52
Лоджия застекленная

14 марта < 120 (+6 за сегодня) Обновлено вчера в 13:02

Показать фото

Евгения Риелтор
+7 (922) 405-91-87
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!
Принимать размещение
Поднять объявление

smindex
ДАРИТ 40 минут на ТРЕНИРОВКУ
ВРЕМЯ ДЛЯ ЖИЗНИ
СВОЙ ФИТНЕС-ЗАЛ
НОВОСЛОБДСКАЯ, 24

Аналог 2

Продается 1-комнатная квартира, 43 м², Отрадный, улица Орлова, 11
1 500 000 ₽ цена за м² 34 884 ₽
руф дол евро руб

14 марта < 120 (+6 за сегодня) Обновлено вчера в 13:02

Показать фото

Евгения Риелтор
+7 (922) 405-91-87
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!
Принимать размещение
Поднять объявление

smindex
ДАРИТ 40 минут на ТРЕНИРОВКУ
ВРЕМЯ ДЛЯ ЖИЗНИ
СВОЙ ФИТНЕС-ЗАЛ
НОВОСЛОБДСКАЯ, 24

Квартира в продажу

Цена:	1 500 000 Р	Тип объекта:	квартира
Цена за м²:	34 884 Р	Тип объявления:	в новостройке
Комиссия агенту:	без комиссии	Общая площадь:	43 м²
Количество комнат:	1	Дата публикации:	14 марта
Этаж:	3/7	Дата обновления:	вчера в 13:02

Информация о доме

Новостройка: да
 Адрес: обл. Самарская, г. Отрадный, ул. Орлова, Дом 11
 Тип здания: Кирпичное
 Управляющая компания: ООО УК "Жилстрой"
 Год постройки: 2009
 Количество подъездов: 4
 Количество этажей: 7
 Серия: 04/07
 Тип дома: Многоквартирный дом
 Количество жилых помещений: 108
 Тип фундамента: Ленточный
 Тип перекрытия: Железобетонные
 Детская площадка: Есть

Описание

Жилой дом расположен в центре города в районе с хорошо развитой инфраструктурой, рядом с домом расположен православный храм. Здание представляет собой 4-секционный 7-ми этажный кирпичный жилой дом. Квартира с черновой отделкой, установлена металлическая дверь фирмы Гардиан. Газовая плита в подарок.

1-комнатная квартира, 33 м²
 1 200 000 руб

Информация

Аналог 3

1-к квартира, 31 м², 2/3 эт.
 № 1670821933, размещено 6 октября в 08:24 1306 (+8)

992 000 Р

8 927 731-63-22

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Продавец
 Частное лицо
 На Авито с августа 2011

2 объявления пользователя

Адрес
 Отрадный, Самарская область,
 Пионерская улица, 9Б

Евротрешка за 6,6 млн.р
 на Лиговском!

Квартиры от 3,2 млн.р

1-к квартира, 31 м², 2/3 эт. 992 000 ₽

Продавец: 8 927 731-63-22

Этаж: 2
 Этажей в доме: 3
 Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 1-комнатные
 Общая площадь: 31 м²

Адрес: Отрадный, Самарская область, Пионерская улица, 9Б

Строительная компания предлагает к продаже однокомнатные квартиры в 3-х этажных жилых домах, расположенных в центре города в очень тихом районе с развитой инфраструктурой (школа, детская поликлиника, магазины и т.д.). В квартирах произведена разводка инженерных сетей и выполнена ПРЕДЧИСТОВАЯ отделка (электропроводка, штукатурка стен, цементная стяжка пола, радиаторы отопления). Также во всех квартирах произведен монтаж автономного отопления, что позволяет сэкономить на оплате

Набор «Дом Мари» Sylvanian Families
 mytoys.ru

Костюм сварщика купить...
 centrogas.ru

1-к квартира, 31 м², 2/3 эт. 992 000 ₽

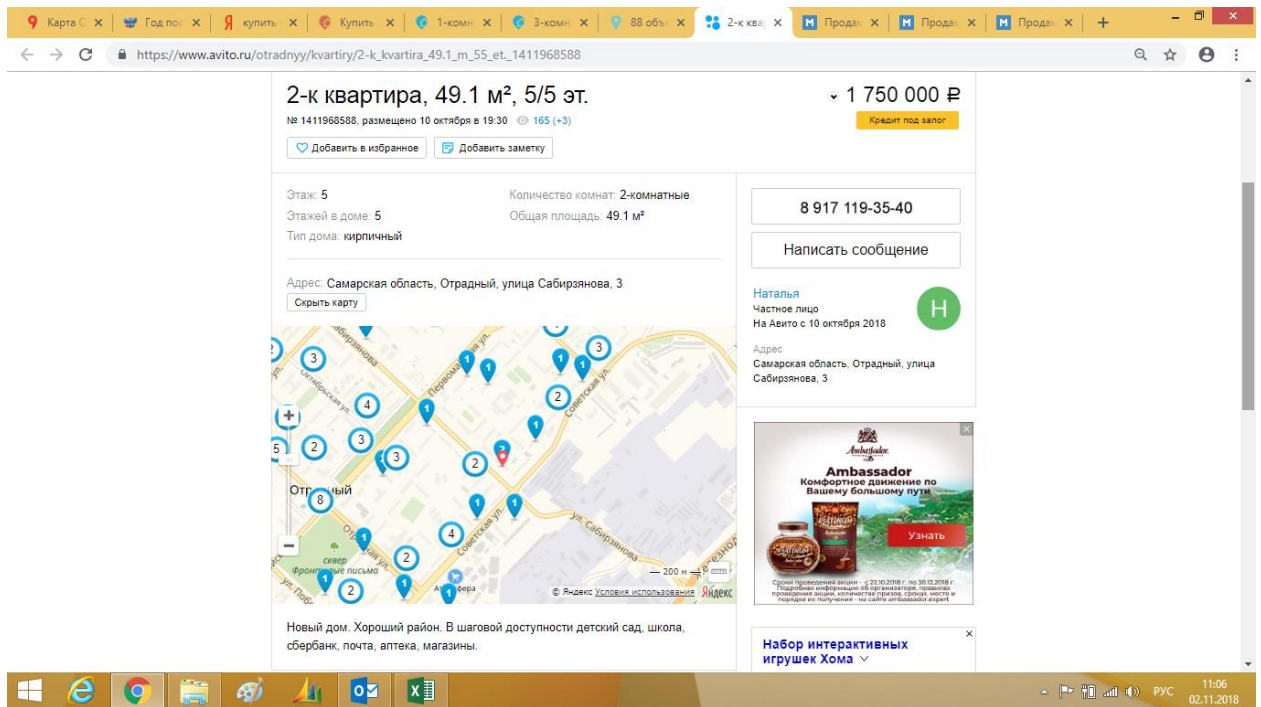
Продавец: 8 927 731-63-22

Строительная компания предлагает к продаже однокомнатные квартиры в 3-х этажных жилых домах, расположенных в центре города в очень тихом районе с развитой инфраструктурой (школа, детская поликлиника, магазины и т.д.). В квартирах произведена разводка инженерных сетей и выполнена ПРЕДЧИСТОВАЯ отделка (электропроводка, штукатурка стен, цементная стяжка пола, радиаторы отопления). Также во всех квартирах произведен монтаж автономного отопления, что позволяет сэкономить на оплате коммунальных платежей и дальнейшем. Полностью произведены работы по благоустройству прилегающей территории (подъездные пути, тротуары, автомобильная парковка, детская игровая площадка). Дома введены в эксплуатацию, имеются свидетельства о праве собственности.

Похожие объявления

1-к квартира, 31 м²
 1-к квартира, 30,8
 1-к квартира, 31 м²
 1-к квартира, 31 м²

Аналог 4



2-к квартира, 49.1 м², 5/5 эт.
№ 1411968588, размещено 10 октября в 19:30 | 165 (+3)
Кредит под залог

Добавить в избранное | Добавить заметку

Этаж: 5 | Количество комнат: 2-комнатные
Этажей в доме: 5 | Общая площадь: 49.1 м²
Тип дома: кирпичный

Адрес: Самарская область, Отрадный, улица Сабирзянова, 3
Скрыть карту

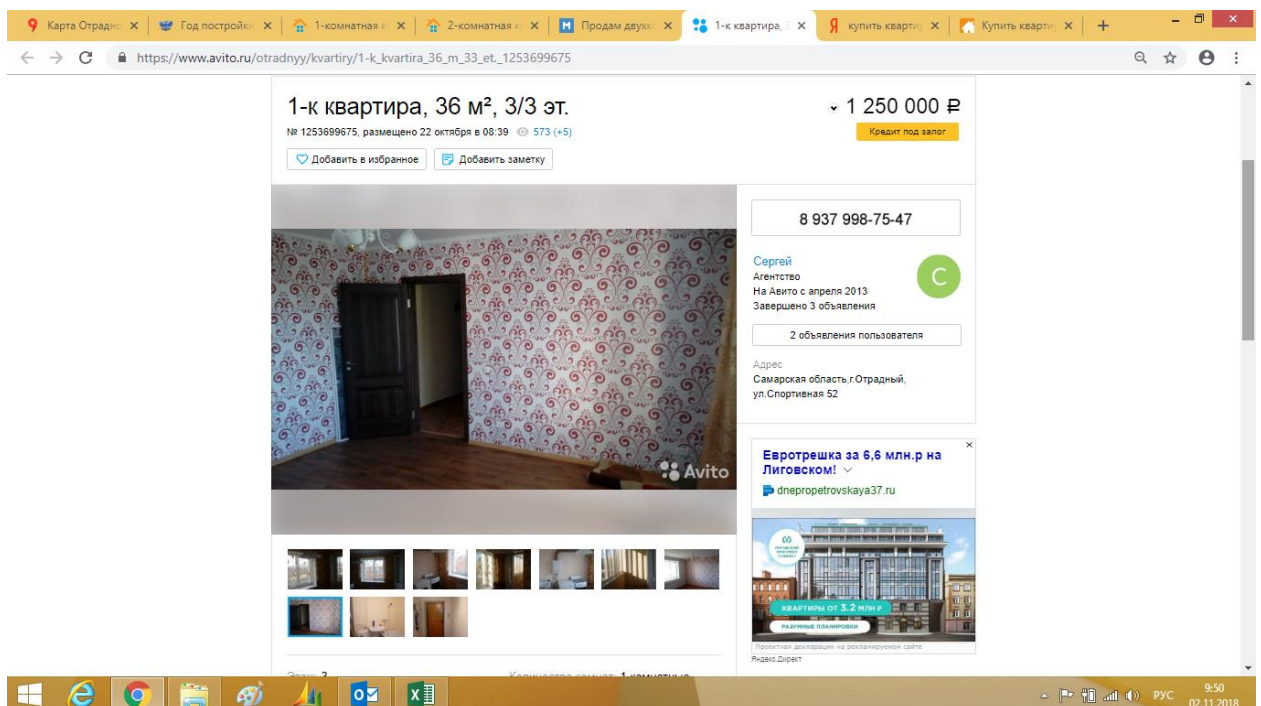
8 917 119-35-40
Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Авито с 10 октября 2018
Адрес: Самарская область, Отрадный, улица Сабирзянова, 3

Новый дом. Хороший район. В шаговой доступности детский сад, школа, сбербанк, почта, аптека, магазины.

Набор интерактивных игрушек Хома

Аналог 5



1-к квартира, 36 м², 3/3 эт.
№ 1253899675, размещено 22 октября в 08:39 | 573 (+5)
Кредит под залог

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 937 998-75-47

Сергей
Агентство
На Авито с апреля 2013
Завершено 3 объявления
2 объявления пользователя

Адрес: Самарская область, г.Отрадный, ул. Спортивная 52

Евротрешка за 6,6 млн.р на Лиговском!
dnepropetrovskaya37.ru

Проектная декларация на рекламируемом сайте
Агентство Direct

1-к квартира, 36 м², 3/3 эт. 1 250 000 ₽

Сергей 8 937 998-75-47

Этаж: 3
 Этажей в доме: 3
 Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 1-комнатные
 Общая площадь: 36 м²
 Жилая площадь: 19 м²

Адрес: Самарская область, г.Отрадный, ул. Спортивная 52

Квартира улучшенной планировки, хороший ремонт, большая кухня и лоджия(все новое).

Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости 3-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

4-к квартира, 71 м², 9/9 эт. 2 600 000 ₽

№ 1443305063, размещено 10 октября в 03:18 (225 (+6))

Добавить в избранное Добавить заметку

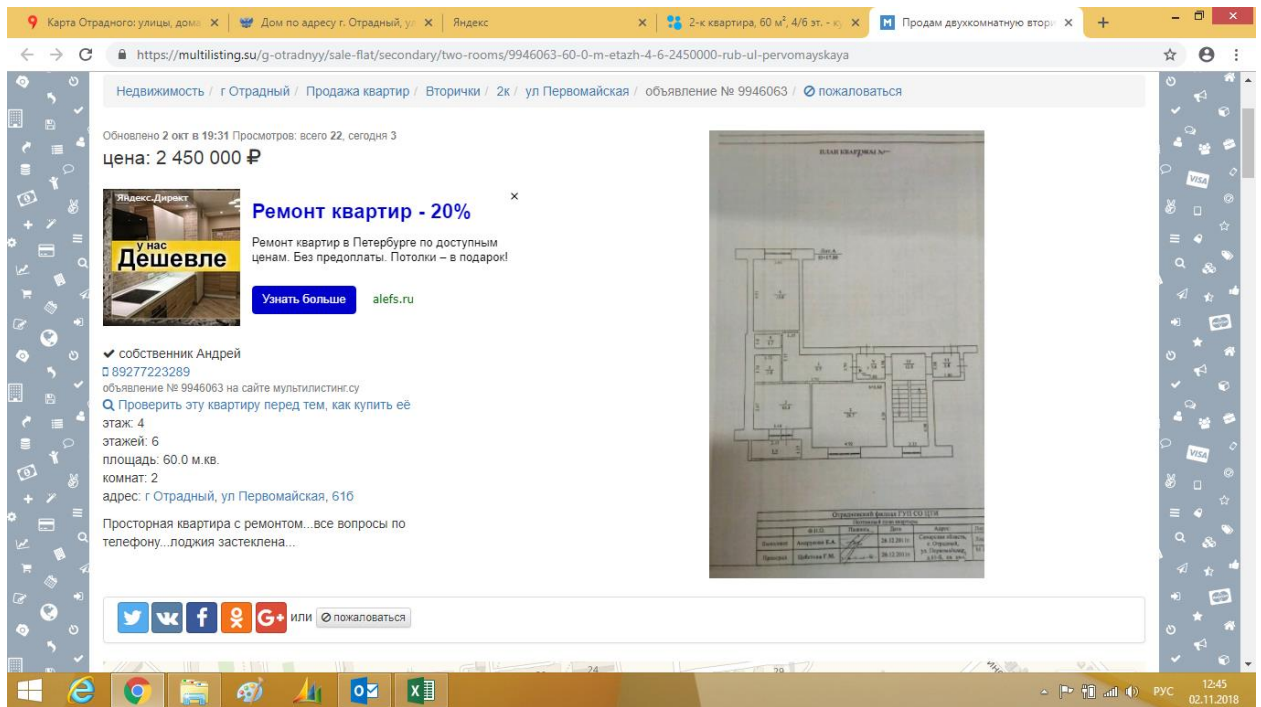
Этаж: 9
 Этажей в доме: 9
 Тип дома: кирпичный
 Количество комнат: 4-комнатные

Общая площадь: 71 м²
 Площадь кухни: 9 м²
 Жилая площадь: 62 м²

Адрес: Отрадный, Самарская область, Первомайская улица, 53

Продаю срочно квартиру. Требуется ремонт. Счетчики на воду и электричество. Горячая холодная вода от котельной. Лифт всегда работает. Тихая сторона, солнечная. Собственник. Реальному покупателю торг.

Аналог 2



Недвижимость / г Отрадный / Продажа квартир / Вторички / 2к / ул Первомайская / объявление № 9946063 / пожаловаться

Обновлено 2 окт в 19:31 Просмотров: всего 22, сегодня 3
цена: 2 450 000 ₪

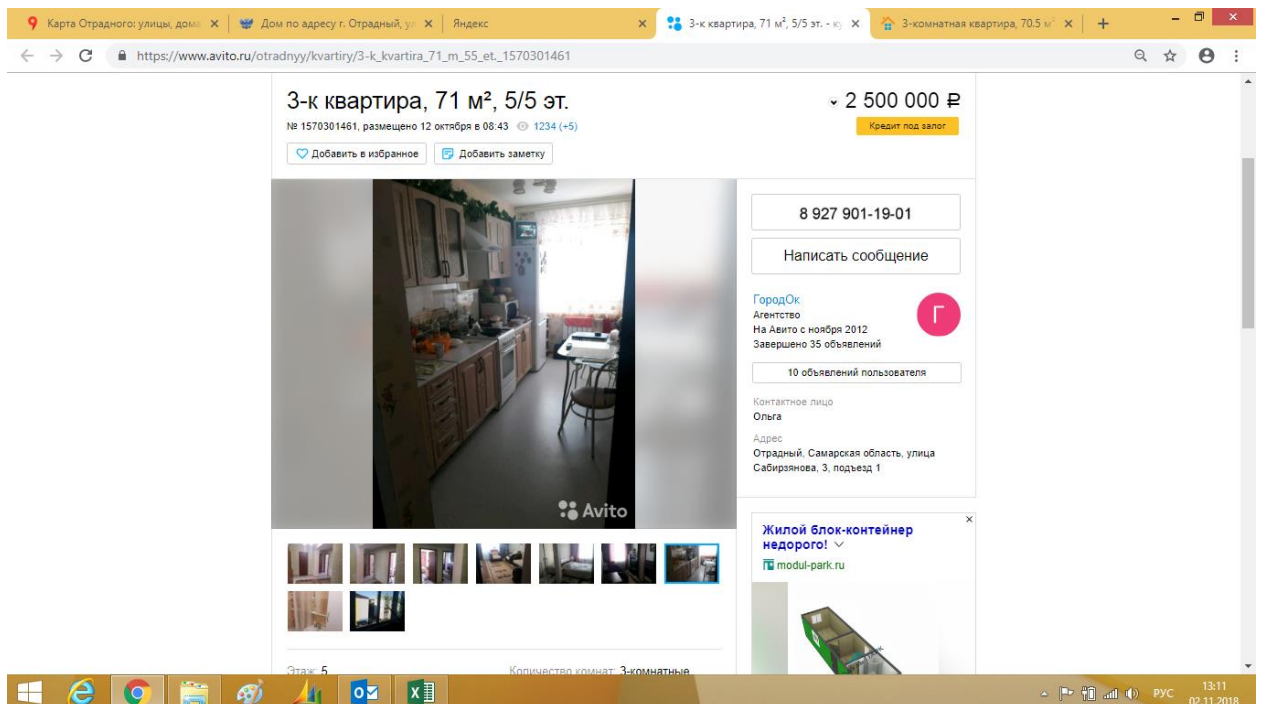
Ремонт квартир - 20%
Ремонт квартир в Петербурге по доступным ценам. Без предоплаты. Потолки – в подарок!
[Узнать больше](#) alefs.ru

✓ собственник Андрей
☎ 89277223289
объявление № 9946063 на сайте multilisting.ru
Q Проверить эту квартиру перед тем, как купить её
этаж: 4
этажей: 6
площадь: 60.0 м.кв.
комнат: 2
адрес: г Отрадный, ул Первомайская, 616

Просторная квартира с ремонтом... все вопросы по телефону... лоджия застеклена...

Twitter VK Facebook Odnoklassniki Google+ или пожаловаться

Аналог 3



3-к квартира, 71 м², 5/5 эт.
№ 1570301461, размещено 12 октября в 08:43 | 1234 (+5)
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) [Кредит под залог](#)

8 927 901-19-01
Написать сообщение

ГородОк
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 35 объявлений
10 объявлений пользователя

Контактное лицо
Ольга
Адрес
Отрадный, Самарская область, улица Сабирзянова, 3, подъезд 1

Жилой блок-контейнер недорого!
modul-park.ru

Этаж: 5
Количество комнат: 3-комнатные

Карта Отрадного: улицы, дома | Дом по адресу г. Отрадный, ул. | Яндекс | 3-к квартира, 71 м², 5/5 эт. - Ю | 3-комнатная квартира, 70.5 м² | +

← → ↻ 🔒 https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_55_et_1570301461 🔍 ☆ ⌂

3-к квартира, 71 м², 5/5 эт. 2 500 000 ₽ Ольга 8 927 901-19-01 [Написать сообщение](#)

Этаж: 5 Количество комнат: 3-комнатные
 Этажей в доме: 5 Общая площадь: 71 м²
 Тип дома: кирпичный

Адрес: Отрадный, Самарская область, улица Сабирзянова, 3, подъезд 1
[Скрыть карту](#)

Продается 3-х комн квартира на 5эт/5 дома общая площадь 71 кв.м. Новый дом во дворе по ул. Сабирзянова. Просторная квартира с лоджией застекленной 3 м, все ходы раздельные, большой зал и холл (настоящая радость детям) имеется гардеробная, счетчики, пожарная система оповещения. в квартире все новое заезжай и живи!! В квартире хочется жить и радоваться где будет царить детский смех и счастливая семья!! Гарнитур куханный остается в подарок!! Торг уместен. звоните и приходите ее надо

Куклы от фабрики игрушек «Весна!»
 vesna.kirov.ru

Набор «Дом Марии» Sylvanian Families
 mytoys.ru

Windows | 13:12 02.11.2018

Аналог 4

Карта Отрадного: ули... | Дом по адресу г. Отрад... | Яндекс | Купить квартиру г. отрад... | Купить квартир в горо... | Объявление №R28042891 | +

← → ↻ 🔒 https://samara.n1.ru/view/28042891/ 🔍 ☆ ⌂

N1.RU Продажа - Аренда - Новостройки - Статьи - Оценка - Компании | Личный кабинет | Избранное | [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Отрадном - Продажа - Квартиры - Вторичные квартиры - Трехкомнатные квартиры

Продам 3-к, Сабирзянова, 3
 2 200 000 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)

ул. Сабирзянова
 40 741 ₽ за м² - Торг - Средняя цена на похожие объекты 2 200 000 ₽

В избранное

Собственник Юрий +7 927 752-31-11 [Показать фото](#)

SAMSUNG Galaxy Note9
 Новое умное перо S Pen

Продаю квартиру, 3 комнаты, в хорошем состоянии, район от застройщика. Большая кухня, вид на две стороны. Подходит для большой семьи.

Квартира	Общая площадь 54 м²	Дом	Год постройки 2017 г.
Кухня	9 м²	Этаж	3 из 5
Состояние	хорошее	Материал дома	кирпич
Количество банюшек	2	Все квартиры в этом доме	

Обновлено 02.11.2018, опубликовано 20.10.2018

Статьи
 Как использовать интернет-версию программы...
 Подборка интересных статей от N1.RU
 Распространены ли для пенсионеров в сфере недвижимости
 На какие тонкости стоит рассчитывать пенсионеры и как их получить

Новости
 14 ноя 2018 Национальный конкурс по недвижимости в 2018 году пройдет в

Windows | 15:19 02.11.2018

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"15" ноября 2018 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 от "01" ноября 2018 г. к договору № ОАБ-СМ-0613/18 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от "10" августа 2018 г. между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" и АО "НЭО Центр"

я, Соловова Мария Евгеньевна, представитель
АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____ (должность)

_____ (фамилия, инициалы)

произвела осмотр оцениваемого имущества, расположенного по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11.

Полный перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"

Солф, Соловова М.Е.

Представитель на объекте

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

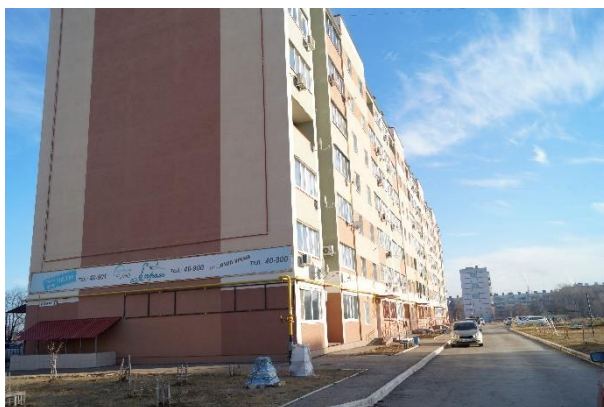
ООО " Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Жилая недвижимость 01.10"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фасад жилого дома



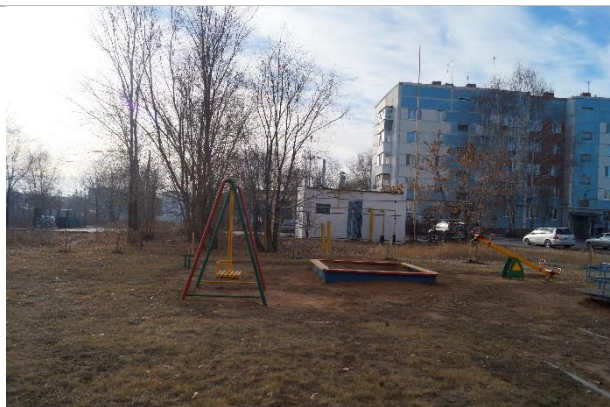
Фасад жилого дома



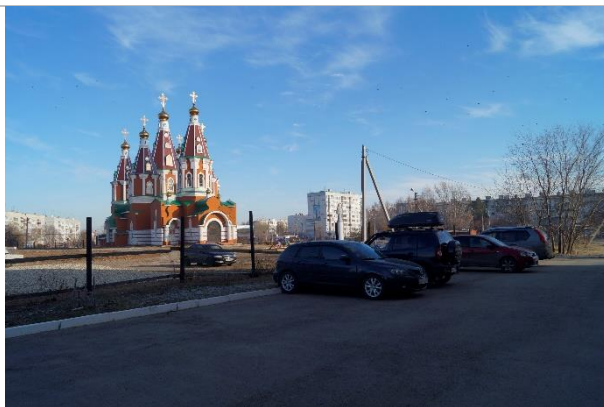
Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



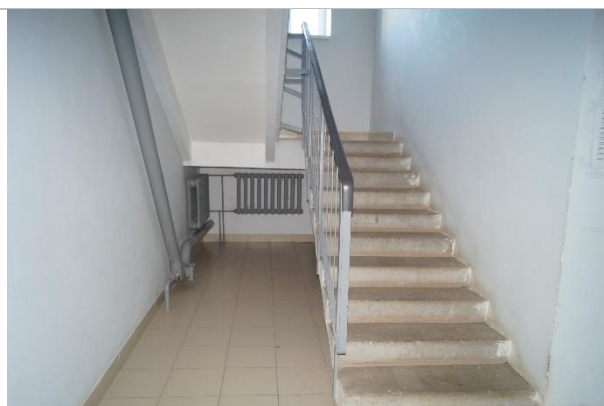
Прилегающая территория



Прилегающая территория



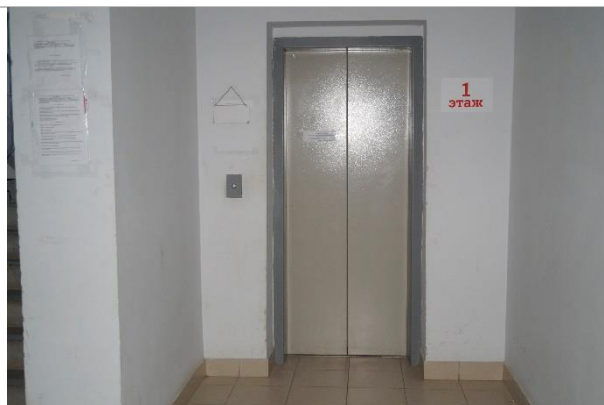
Помещения подвезда



Помещения подвезда



Помещения подвезда



Лифт



Помещения подвезда



Помещения подвезда



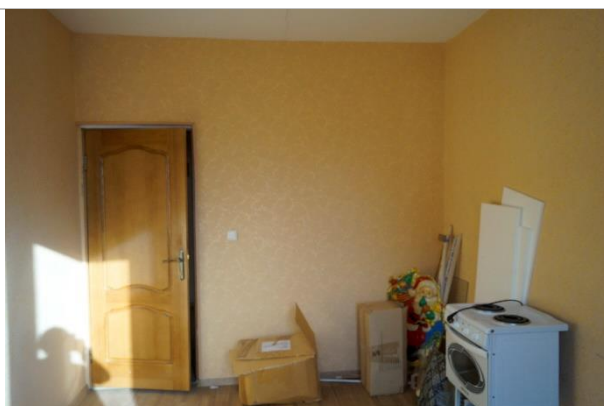
Квартира №29



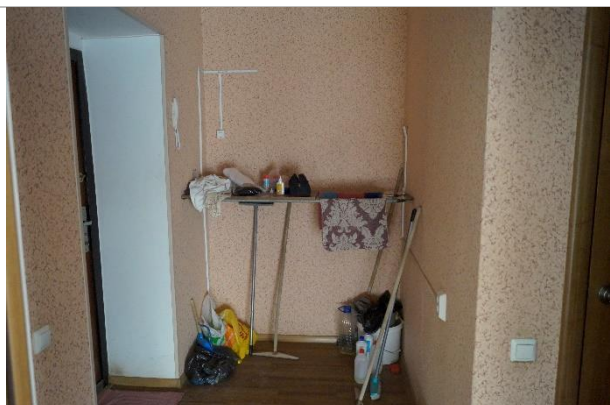
Квартира №29



Квартира №29



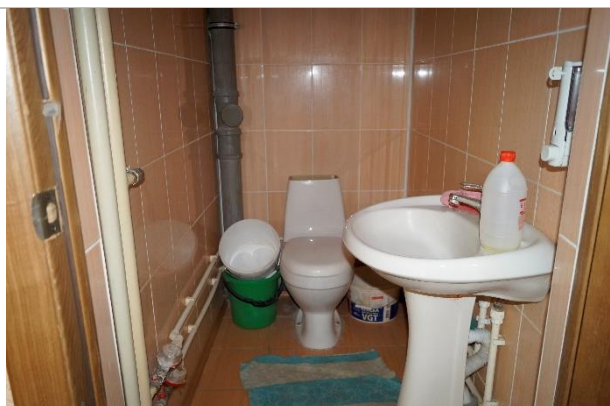
Квартира №29



Квартира №29



Квартира №29



Квартира №29



Квартира №29 (входная дверь)



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30



Квартира №30 (входная дверь)



Квартира №76



Квартира №76



Квартира №76



Квартира №76



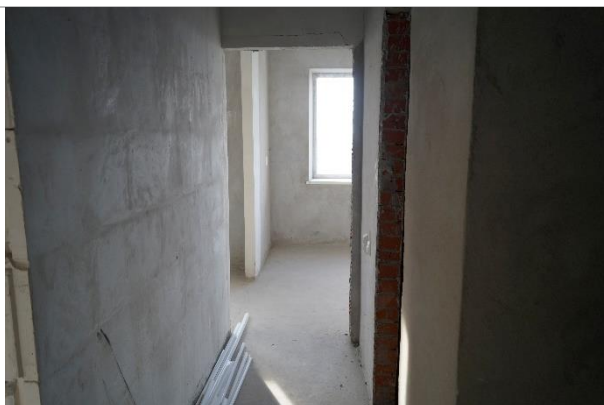
Квартира №76



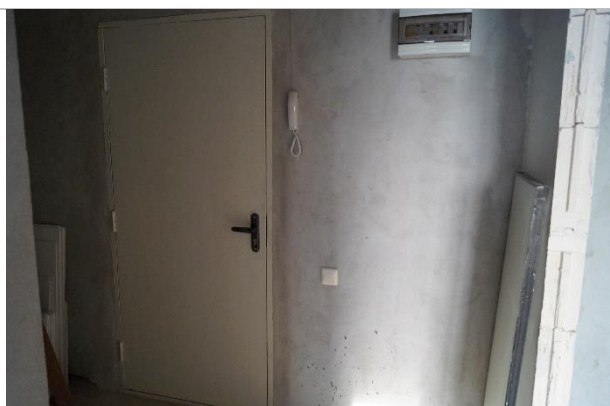
Квартира №76



Квартира №76 (вид из окна)



Квартира №76



Квартира №76



Квартира №76



Квартира №76



Квартира №76 (входная дверь)



Квартира №79



Квартира №79



Квартира №79



Квартира №79



Квартира №79



Квартира №79 (лоджия)



Квартира №79 (вид из окна)



Квартира №79



Квартира №79



Квартира №79



Квартира №79



Квартира №79 (входная дверь)