VORPOSTEN

VALUATION

know the price
of things

Отчет об оценке

№14/02/25-2 от 02.10.2015 г.

Заказчик

ООО "Цитадель Э.М." Д.У.
ЗПИФ недвижимости
"Панорама"

Москва

2015

VORPOSTEN
VALUATION
know the price of things

т. 8 (800) 555 -77- 69
т. +7 (495) 640 -12 -29
info@vorposten.ru

125315, г. Москва,
2-й Амбулаторный пр-д, д.8 стр.3
www.vorposten.ru

В соответствии с Договором №14/02/25 от 15.05.2014 г. и Заданием на оценку №П/М/002 от 30.09.2015 г. специалистами ООО "Форпост-оценка" оказаны услуги по определению рыночной стоимости 6 552/10 215 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, находящееся в подвале № 1, общей площадью 10 215,7 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280.

Целью оценки является оценка рыночной стоимости доли в праве на нежилое помещение в целях определения стоимости чистых активов и расчета стоимости инвестиционного пая фонда.

Оценка проведена по состоянию на 01.10.2015 г.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7, и утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г. и №611 от 25.09.2014 г.).

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.10.2015 г., округленно составляет (с учетом НДС):

63 834 911,94 руб.

(Шестьдесят три миллиона восемьсот тридцать четыре тысячи девятьсот одиннадцать) рублей девяносто четыре копейки.

В том числе величина НДС составляет:

9 737 528,94 руб.

(Девять миллионов семьсот тридцать семь тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей девяносто четыре копейки.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.10.2015 г., округленно составляет (без учета НДС):

54 097 383,00 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона девяносто семь тысяч триста восемьдесят три) рубля.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор Авдеев С.Н.

VORPOSTEN

VALUATION

know the pr ce
of th ngs

Отчет об оценке
№14/02/25-2 от 02.10.2015

Заказчик:
ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недві
"Панорама"

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 6 552/10 215 ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ПОДВАЛЕ №1, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 10 215,7 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, АНАПСКИЙ РАЙОН, Г. АНАПА, ПР-КТ РЕВОЛЮЦИИ, ДОМ №3, ПОМ. 1-251, 253-268, 276-280 В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.10.2015 Г.

МОСКВА 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки 6
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
1.6. Задание на оценку 7
1.7. Сведения о Заказчике и об Оценщике 7
1.7.1. Сведения о Заказчике 7
1.7.2. Сведения об Оценщике 7
1.7.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 8
1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 9
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

РАЗДЕЛ 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 12

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
3.1. Краткая характеристика Объекта оценки 14
3.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 15
3.3.1. Описание локального месторасположения 15
3.3.2. Бухгалтерская информация об Объекте оценки 16
3.3.3. Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки 16
3.3.4. Физические свойства Объекта оценки 17
3.3.5. Информация об износе и устареваниях 17
3.3.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки 17
3.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки 17
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость 18

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 19
4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе-июле 2015 г. 19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 26
4.3. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки 28
4.4. Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа 29

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 31
5.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений 31

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 32
6.1. Этапы проведения оценки 32
6.2. Общее описание подходов к Оценке 32
6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества 33
6.1.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода 33

6.1.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода 41
6.1.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода 43
6.2. Согласование результатов полученных с применением различных подходов ____ 45

РАЗДЕЛ 7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 46
7.1. Выбор подходов к оценке ____ 46
7.2. Выбор подходов и методов к оценке объектов недвижимости ____ 46
7.2.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости 46
7.2.2. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости 46
7.2.3. Обоснование применения доходного подхода к оценке объектов недвижимости 46

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
8.1. Сравнительный подход ____ 48
8.1.1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества 48
8.2. Доходный подход ____ 52
8.2.1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества 52

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 59

РАЗДЕЛ 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 60

РАЗДЕЛ 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 61

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 62

РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ 63
13.1. Фотографии Объекта оценки ____ 63
13.2. Документы, использовавшиеся при составлении отчета ____ 65
13.3. Документы оценщика ____ 84
13.4. Копии материалов по объектам-аналогам ____ 89

Раздел 1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Оценка проведена на основании Задания на оценку №П/М/002 от 30.09.2015 г. (далее "Задание на оценку") к Договору на проведение оценки №14/02/25 от 15.05.2014 г. (далее "Договор") и между ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" (далее "Заказчик") и ООО "Форпост-оценка" (далее "Исполнитель").

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №П/М/002 от 30.09.2015 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014 г. Объектом оценки в настоящем Отчете является 6 552/10 215 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, находящееся в подвале №1, общей площадью 10 215,7 кв. м., расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, кадастровый номер: 23:37:0101001:550.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Описание выбора применения подходов приведено в Отчете в соответствующем разделе Отчета об оценке (см. Раздел 7.).

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал сравнительный и доходный подходы. Результаты расчетов рыночной стоимости одного машиноместа, а также Объекта оценки в рамках каждого из подходов представлены в Табл. 1-1.

Табл. 1-1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	Рыночная стоимость одного машиноместа	Рыночная стоимость оцениваемого объекта
Результат расчета по сравнительному подходу, руб. (без НДС)	374 237,00	59 129 446,00
Результат расчета по доходному подходу, руб. (без НДС)	310 540,00	49 065 320,00
Результат расчета по затратному подходу, руб. (без НДС)	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки 6 552/10 215 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, находящееся в подвале №1, общей площадью 10 215,7 кв. м., расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, по состоянию на 01.10.2015 г. для целей определения стоимости чистых активов и расчета стоимости инвестиционного пая фонда составляет с учетом округления (с учетом НДС):

63 834 911,94 руб.

(Шестьдесят три миллиона восемьсот тридцать четыре тысячи девятьсот одиннадцать) рублей девяносто четыре копейки.

В том числе величина НДС составляет:

9 737 528,94 руб.

(Девять миллионов семьсот тридцать семь тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей девяносто четыре копейки.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.10.2015 г., округленно составляет (без учета НДС):

54 097 383,00 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона девяносто семь тысяч триста восемьдесят три) рубля.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки приведены в Разделе 1.8 настоящего Отчета.

Задание на оценку

Задание на оценку сформулировано в Задании на оценку №П/М/002 от 30.09.2015 г. к Договору на оценку №14/02/25 от 15.05.2014 г.

Положение "Задания на оценку" приведено в Табл. 1-2.

Табл. 1-2. Задание на оценку

Объект оценки:	6 552/10 215 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, находящееся в подвале №1, общей площадью 10 215,7 кв. м., расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Определение рыночной стоимости для целей определения стоимости чистых активов и расчета стоимости инвестиционного пая фонда
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата определения рыночной стоимости	01.10.2015 г.
Срок проведения оценки	3 (Три) рабочих дня, начиная с 01.10.2015 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения, на которых должна основываться оценка, указываются Исполнителем в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Источник: Задание на оценку №П/М/002 от 30.09.2015 г.

Сведения о Заказчике и об Оценщике

Сведения о Заказчике

Табл. 1-3. Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Панорама"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1057746368096
Дата присвоения ОГРН	04.03.2005 г.
Место нахождения	107045, г. Москва, Просвирин пер., д. 6

Сведения об Оценщике

Табл. 1-4. Сведения об Оценщике

ФИО	Авдеев Сергей Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Действительный член Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "АРМО")

щиков	
Св ьс тве в саморе е низации оценщиков	(о ис в са орег лиру)) зацн е щи I 10 N 1078-07 о 0 12.2007 Дата регистрации в реестре: 21.11.2007
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Фин нсовой академии при Правительстве РФ серии ПП № 315059, выдан 19.02.2003, программа Оценка стоимости предприятия (бизнеса) регистрационный номер 403-ИПК. Свидетельство о повышении квалификации Международного университета в Москве от 18.10.2005, регистрационный номер 002. Свидетельство о повышении квалификации НОУ "Институт профессиональной оценки" от 30.09.2009, регистрационный номер 1058 2009
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и Финансы" ГО-ОЦ-1189 15, срок страхования с 04.05.2015 по 03.05.2016, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Местонахождение оценщика	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, дом 8, стр. 3
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 5 лет

Табл. 1-5. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Форпост-оценка"
ОГРН	1127746719000
Дата присвоения ОГРН	10.09.2012
Местонахождение	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, дом 8, стр. 3
Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и финансы" ГО-ОЦ-665/14, срок страхования с 10.10.2014 г по 09.10.2015 г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Степень участия в проведении оценки Оценщиков, работающих на основании трудовых договоров с Исполнителем, указана в Табл. 1-6.

Табл. 1-6. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

ФИО	Должность	Степень участия
Авдеев Сергей Николаевич	Генеральный директор ООО "Форпост-Оценка", оценщик	Полный комплекс работ по проведению оценки и составлению Отчета

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, были сформулированы в Задании на оценку (Приложение №1 к договору об оценке №14/02/25 от 15.05.2014 г.).

В ходе выполнения работы Оценщиками дополнительно использовались следующие допущения, ограничения и условия, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. Отчет, составленный во исполнение Договора на оценку, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, используется стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от стоимости, определенной в отчете об оценке в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
3. От Оценщика, его представителей или персонала не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или на основании официального вызова суда.
4. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена Заказчиком или его представителями в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед, если содержание такой информации не противоречит профессиональному опыту Оценщика. И известным ему факторам.
5. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету об оценке не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
8. Оценщиком был произведен осмотр Объекта оценки в апреле 2015 г., в ходе которого установлены факт наличия оцениваемого имущества по заявленному адресу и его пригодность к эксплуатации. Визуально определено соответствие Объекта оценки документам, устанавливающим его количественные и качественные характеристики, осуществлено фотографирование Объекта оценки в целом и его составных частей, проведено интервьюирование специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии Объекта оценки, степени его физического износа и функционального устаревания.
9. С даты осмотра до даты оценки прошло 6 месяцев. По данным Заказчика, существенных изменений с даты осмотра до даты оценки не произошло. Объект оценки находится в пригодном к эксплуатации состоянии и не требует проведения ремонтных работ.
10. В тоже время Оценщик не измерял физические параметры Объекта оценки, а руководствовался сведениями, содержащимися в документах, предоставленных Заказчиком. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. В связи с этим на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов и устранению вызванных этим последствий.
11. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки (01.10.2015 г.). Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
12. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при

пересчете итоговых значений по округленным данным результаты иногда могут не совпасть с приведенными в Отчете.

13. Оценщик отмечает, что информация, содержащаяся в принт-скринах по объектам-аналогам, может отличаться от данных, полученных в ходе переговоров с риелторами, собственниками и их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (раздел 13.4 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства, собственника или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию, а также с указанием даты переговоров. Контактная информация агентства, собственника или представителя собственника и информация о том, когда были проведены переговоры, содержится в таблицах с описанием объектов-аналогов.
14. В расчетах рыночной стоимости, там, где это необходимо, использовался курс доллара США и курс евро, равные курсу ЦБ РФ на дату оценки (01.10.2015 г.) – 66,2367 руб. за 1 долл. США и 74,5825 руб. за 1 евро.
15. Все допущения и ограничительные условия, носящие специфический характер (использованные при расчете рыночной стоимости одного или группы оцениваемых объектов) и приведенные в тексте настоящего Отчета, являются допущениями и ограничительными условиями, на которых основывался Оценщик при проведении оценки.
16. Заказчиком не была предоставлена информация о количестве машиномест расположенном на 6 552/10 215 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение общей площадью 10 215,7 кв. м. Согласно данным Заказчика на всей площади подземной парковки равной 10 215,7 кв. м расположено 246 машиномест. Что бы определить количество машиномест на оцениваемой доле в общедолевой собственности Оценщик рассчитал количество машиномест пропорционально площади всей парковки: (246 (м/м)*6 552 (кв. м))/10 215,7 кв.м = 158 м/м. Таким образом, количество машиномест, расположенное на оцениваемой доле в общедолевой собственности, составляет 158.
17. При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик исходил из предположения о том, что вне зависимости от того, является ли продавец объекта-аналога плательщиком НДС или нет, объекты будут выставляться на продажу по одинаковой цене, поэтому Оценщик, принимал, что цена предложения объектов-аналогов содержит НДС.
18. В соответствии с ФСО №1, п.8: "Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки".

    Как правило, дата составления отчета отличается от даты оценки. В этих условиях, для выполнения поставленной задачи на оценку, оценщик в ряде случаев вынужден использовать ценовую информацию на дату, следующую после даты оценки, что не должно рассматриваться как нарушение требований ФСО №1.

    Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО №1 терминов приводит к следующим логическим выводам:

    - Событие (в праве) - юридический факт, с которым закон связывает возникновение правоотношений. К событиям относятся "естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей"
    - Юридические факты - предусмотренные в законе обстоятельства, которые составляют основание для возникновения, изменения или прекращения конкретных правоотношений. Юридические факты подразделяются на события и действия.
    - Действие (в праве) - юридический факт; жизненный факт, который является результатом сознательной деятельности людей. Различают правомерные и неправомерные действия.

    Таким образом, информация, ставшая известной оценщикам после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются "результатом сознательной деятельности людей", не является событием и, следовательно, может быть использована Оценщиками при проведении оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиками при выполнении настоящей работы.

Федеральные стандарты оценки

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15 "Обязанности оценщика" Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Используемые федеральные стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.98 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и некоторых других нормативных актах.

Международные стандарты оценки

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) был создан в 1981 г. и представляет собой некоммерческую организацию, объединяющую профессиональные ассоциации оценщиков по всему миру. В настоящий момент Комитет объединяет ассоциации, представляющие 35 государств – полноправных членов. Основной задачей Комитета является разработка и опубликование Международных стандартов оценки, а также гармонизация стандартов различных государств. МКСО предпринял восемь пересмотров МСО. Эти редакции были опубликованы в 1985, 1994/97, 2000, 2001, 2003, 2005, 2007, 2008 и 2013 гг.

Стандарты саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик

Термины и определения

Рыночная стоимость[1] – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО-1).

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (ФСО-1).

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО-1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО-1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний(ФСО-1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО-1).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО-1).

---

[1] *ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.*

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО-1).

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).

Срок экспозиции объекта оценки – это срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Описание Объекта оценки

Краткая характеристика Объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку №П/М/002 от 30.09.2015 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014 г. Объектом оценки в настоящем Отчете является 6 552/10 215 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, находящееся в подвале №1, общей площадью 10 215,7 кв. м., расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, кадастровый номер: 23:37:0101001:550. Объект оценки представляет собой подземный паркинг, расположенный в подвале первой очереди жилого дома "Малая бухта". Общее количество машиномест на парковке площадью 10 215,7 кв. м составляет 246, а на доле в общедолевой собственности равной 6 552 кв. м, по расчету Оценщика – 158 машиномест.

Подробное описание оцениваемого объекта приведено далее.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности на оцениваемое помещение;
- копия поэтажного плана на помещение;
- копия кадастрового паспортов на оцениваемое помещение;
- копия технического паспорта на оцениваемое помещение;
- справочная информация в устной форме.

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Оценщик провел анализ документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и сделанные выводы представил ниже.

Анализ полноты исходной информации в рамках данного Отчета проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для проведения оценки.

Анализ полноты исходной информации показал, что вся информация необходимая для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и данных, указанных в документах, также предоставленных Заказчиком, на данное имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества, представленного к оценке, соответствует имуществу, указанным в предоставленных Заказчиком документах.

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в виде электронных таблиц и справок, является достоверной.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание локального месторасположения

Описание локального местоположения Объекта оценки приведено в Табл. 3-1.

Табл. 3-1.Описание локального местоположения

Наименование показателя	Описание
Адрес	Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
Расположение	Менее 200 метров от береговой линии
Тип окружения, застройки	Жилая застройка
Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Анапа	

Источник: maps.yandex.ru , анализ Оценщика

Бухгалтерская информация об Объекте оценки

ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" не предоставила бухгалтерскую информацию на оцениваемые помещения.

Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также информация о наличии обременений. Такая информация была предоставлена Предприятием в порядке, установленном ФСО №3 п. 12.

Оценщик проанализировал правоподтверждающие документы на Объект оценки, полученные от Заказчика.

На оцениваемое помещение была предоставлена копия свидетельства о регистрации права собственности, копия технического паспорта, оформленные по состоянию на даты, предшествующие дате оценки.

Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объекты недвижимости представлен в Табл. 3-2.

Табл. 3-2. Информация о документах, подтверждающих права на Объект оценки

Наименование оцениваемого объекта	Правоподтверждающий документ	Правоустанавливающий документ
Общая долевая собственность 6 552/10 215	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23 АН 513181 от 12.12.2014 г.	Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 23301000-52 от 22.05.2014 г.

Источник: данные правоподтверждающих документов, анализ Оценщика

Копии правоподтверждающих документов приведены в Разделе 13.2 Отчета.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Анализ обременений (ограничений) объекта оценки, проведенный Исполнителем, представлен в таблице ниже.

Табл. 3-3. Анализ обременений (ограничений) на объект оценки

Критерий	Характеристика
Долгосрочная аренда имущества	По данным Заказчика, оцениваемое имущество компании не сдается в долгосрочную аренду.
Залог	По данным Заказчика, оцениваемое имущество на дату оценки не находится в залоге.
Сервитут (на земельные участки) Обязательство по договору (кроме договоров залога и долгосрочной аренды)	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) регламентируется ст. 23 Земельного кодекса РФ. Проведенный анализ копий свидетельств о государственной регистрации и кадастровых паспортов оцениваемых земельных участков выявил, что среди объектов оценки нет земельных участков. По данным Заказчика, обязательств по прочим договорам, вносящих какие-либо обременения (ограничения), у ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" не имеется.
Право удержания имущества	По данным Заказчика, прав удержания имущества у других юридических или физических лиц на имущество ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" не имеется.
Решения суда об аресте имущества	По данным Заказчика, решений суда об аресте имущества, рассмотрения на дату оценки дел об аресте имущества ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" не имеется.
Передача прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость	По данным Заказчика, передаваемых прав и других установленных прав на недвижимое имущество ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" со стороны прочих юридических и физических лиц не имеются.

Источник: анализ Оценщика

Вывод об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом

Проведенный выше анализ имущественных прав и обременений на объект оценки позволил Оценщику сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Реквизиты правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на каждый объект, входящий в состав объекта оценки, приведены в Табл. 3-2 настоящего Отчета.

Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки не выявлены.

Физические свойства Объекта оценки

Объект оценки представлен нежилыми помещениями, расположенными в подвале. Подробное описание оцениваемых помещений представлено в Табл. 3-4.

Табл. 3-4. Основные сведения о нежилых помещениях

Наименование показателя	Описание
Адрес	Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251 253-268, 276-280
Вид право	Общая долевая собственность
Доля в праве	6 552/10 215
Кадастровый номер	23:37:0101001:550
Этаж расположения	Подвал
Кадастровая стоимость, руб.*	н/д
Наличие коммуникаций	электрические сети; водоснабжение; канализация, слаботочные системы

Источник: данные предоставленные ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама", анализ Оценщика, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Информация об износе и устареваниях

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект недвижимости находятся в хорошем техническом состоянии: явных повреждений внешних и внутренних конструкций не выявлено.

Объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого объекта недвижимости соответствуют стандартам, предъявляемым к жилым домам.

Проведя анализ рынка Объекта оценки (см. Раздел 4.) Оценщик не выявил признаков внешнего устаревания.

Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным полученным от ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама", оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки (01.10.2015 г.) находятся в хорошем состоянии.

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

В случае если объект (инвентарный объект) представляет собой составной объект (состоит из нескольких частей, имеющих различные количественные и качественные характеристики, влияющие на результаты оценки такого объекта), элементы такого составного объекта оцениваются отдельно.

При определении стоимости составного объекта в рамках затратного подхода затраты на воспроизводство (замещение) и рыночная стоимость составного объекта равны сумме соответствующих стоимостей его составных частей. Накопленный износ составного объекта определяется путем отношения разницы между суммой затрат на воспроизводство составных частей и суммой рыночных стоимостей к сумме затрат на воспроизводство (замещение).

При определении стоимости составного объекта в рамках затратного и сравнительного подходов рыночная стоимость составного объекта равна сумме рыночных стоимостей его частей.

При определении стоимости составного объекта в рамках сравнительного и доходного подходов рыночная стоимость составного объекта равна сумме рыночных стоимостей его частей.

Следует отметить, что в составе оцениваемых объектов ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" отсутствуют составные объекты, стоимость которых определялась в соответствии с вышеуказанным алгоритмом.

Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и (или) от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если составные объекты этого имущества эксплуатируются как отдельные. Другие объекты имущества могут оказаться более полезными в составе некоторой группы, например, объектов имущества, находящихся в собственности и под управлением предприятия бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной

торговли, ресторанов быстрого питания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщики должны рассматривать имущество так, как его рассматривает рынок: либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля объектов. В типичных случаях Оценщики рассчитывают и составляют Отчет о стоимости имущества как отдельного объекта. Если стоимость имущества, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его индивидуальной стоимости, такую стоимость следует рассмотреть и включить в Отчет. Отдельный объект имущества может обладать дополнительной или специальной стоимостью сверх той стоимости, которую он имеет сам по себе, за счет своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом имущества, находящимся в собственности других лиц, благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. Обычно в отчете отдельно от рыночной стоимости следует указывать порядок или величину такой дополнительной или специальной стоимости (МСО 2007, "Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)", п. 7.3). На территории оцениваемой доли в общей долевой собственности, по расчетам Оценщика находится 158 машиномест. Рыночная стоимость определялась как стоимость одного машиноместа умноженная на количество машиномест.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Оценщиками не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

Анализ рынка Объекта оценки

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки (п. 11 ФСО-7).

К данным позициям относятся:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемых объектов.
- Анализ района расположения оцениваемых объектов.
- Анализ рынка парковок в районе расположения оцениваемых объектов.

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

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе-июле 2015 г.

Данные за июнь 2015 г. показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 2015 г. на 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в I кв. 2015 г. Замедление темпов падения ВВП в июне 2015 г. связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню 2014 г. составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 г. В июне 2015 г. наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и - 1,3% в апреле 2015 г. В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%). В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май – снижение на 0,7%, июнь – снижение на 0,2%). В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования. В сырьевых экспортоориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табак и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви. В июне 2015 г., по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно. В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне 2015 г., по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне 2015 г. с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1%. В июне 2015 г. динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае. Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне 2015 г., по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на

0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения – 5,4% экономически активного населения. Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 г.). Импорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 16,5 млрд долл. США (61,8% к июню 2014 г. и 105,9% к маю 2015 г.). Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6%. В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 г.).

Табл. 4-1. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014		2015		
Наименование показателя	июнь	январь–июнь	май	июнь	январь–июнь
ВВП	100,1	100,6	95,2	95,8	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,6	104,8	100,4	100,2	108,5
Индекс промышленного производства	100,4	101,5	94,5	95,2	97,3
Обрабатывающие производства	100,3	102,6	91,7	93,4	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3	96,7	92,4	92,9	94,6
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	96,9	94,3	89,7	90,0	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1	129,8	100,0	92,4	115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	96,6	99,0	93,5	96,5	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8	91,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33 726	31 509	34 380	35 930	33 220
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	92,0
Объем платных услуг населению	101,1	101,0	97,0	97,7	98,5
Экспорт товаров, млрд долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3	182,5
Импорт товаров, млрд долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5	94,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4	57,0

Источник: оценка Минэкономразвития

По данным Росстат, ВВП, рассчитанный методом использования доходов, за I кв. 2015 г. составил в текущих ценах 16 564,8 млрд руб. Индекс его физического объема относительно I кв. 2014 г. снизился на 2,2%. В ВВП за I кв. 2015 г. учтено изменение границ экономической территории Российской Федерации в связи с включением Крымского федерального округа.

В наибольшей степени снижение ВВП по счету использования было связано со снижением валового накопления основного капитала и прироста запасов материальных оборотных средств, в результате, индекс физического объема валового накопления сократился на 28,5%, в том числе валового накопления основного капитала – на 8,8% против 4,5% в I кв. 2014 г. к соответствующему периоду предыдущего года. Также вклад в снижение ВВП внесло физическое сокращение расходов на конечное потребление домашних хозяйств, которое составило 9,0% против роста на 4,0% в I кв. 2014 г., в то же время произошел рост конечного потребления некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, на 1,3% против снижения на 1,4% годом ранее. Отмечается рост и ряда других компонентов, используемого ВВП. Так, экспорт товаров и услуг вырос на 4,5% (2,0% в I кв. 2014 г.) при снижении импорта товаров и услуг на 25% (на 6,6% в I кв. 2014 г.). Продолжился, как и в I кв. 2014 г., небольшой рост расходов на конечное потребление государственного управления, оказывающего коллективные услуги (на 0,6%), в то время как расходы на конечное потребление государственного управления, оказывающего индивидуальные услуги, снизились на 1,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню 2014 г. составило 4,2% против 4,8% в мае 2015 г., соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 г.

С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 2015 г. – на 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в I кв. 2015 г. По итогам июня 2015 г., согласно оценке Росстата, индекс промышленного производства снизился на 4,8%, улучшив майский на 0,7 п. пункта. Наиболее заметным стало уменьшение темпов спада в обрабатывающих производствах (с -8,3% в мае до -6,6% в июне), в сфере производства и распределения

электроэнергии, газа и воды ситуация также улучшилась (с -1,4% в мае до -1% в июне). Ситуация в добыче полезных ископаемых изменений не претерпела (-0,9%).

Табл. 4-2. Динамика индексов промышленного производства в январе–июне 2015 г., в %

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Промышленное производство – всего	0,9	(1,6)	(0,6)	(4,5)	(5,5)	(4,8)
Добыча полезных ископаемых	1,5	0 1	0,4	(0,8)	(0,9)	(0,9)
Обрабатывающие производства	(0,1)	(2,8)	(1,9)	(7,2)	(8,3)	(6,6)
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1,2	(1,7)	0,8	1,8	(1,4)	(1,0)

Источник: оценка Минэкономразвития

Динамика производства в секторе товаров инвестиционного спроса в июне 2015 г. была худшей за последние полгода. Худшими по статистике были многие позиции в производстве строительных материалов, машиностроении, производстве транспортных средств. Вместе с тем, по итогам данных июня 2015 г. необходимо отметить, в первую очередь, некоторое замедление спада в традиционных в последнее время аутсайдерах сегмента – производстве строительных материалов, станкостроении, некоторых секторах машиностроения. Из нижеприведенной таблицы видно, что практически по всем позициям в производстве строительных материалов отмечено замедление темпов падения.

Табл. 4-3. Производство товаров инвестиционного спроса в апреле–июне 2015 г., в %

Показатель	апрель	май	июнь
Цемент	(15,6)	(9,3)	7,4
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	(32,9)	(17,9)	(3,3)
Кирпич керамический строительный	(4,5)	(8,4)	(7,2)
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	0,0	4,3	(15,8)
Конструкции и детали сборные железобетонные	(18,2)	(30,5)	(18,8)

Источник: оценка Минэкономразвития

В машиностроении ситуация остается достаточно сложной – эта отрасль считается наиболее чувствительной к колебаниям инвестиционного климата. Несмотря на сложную сложившуюся ситуацию, по ряду позиций также отмечены некоторые позитивные сдвиги. По сравнению с апрелем–маем 2015 г. (худшими месяцами во многих производствах) незначительно улучшилась динамика в производстве и продажах легковых автомобилей. Напомним, 1 апреля 2015 г. стартовала программа господдержки автопрома суммарным объемом государственных субсидий порядка 25 млрд руб. Госпрограмма подразумевает предложения льготных ставок автокредитования и лизинга, и, согласно данным Минпромторга России, за I полугодие 2015 г. на льготных условиях в России продавался каждый четвертый автомобиль.

Табл. 4-4. Производство транспортный средств в январе–июне 2015 г., %

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Автомобили легковые	(25,7)	(16,9)	(18,3)	(22,4)	(38,0)	(27,2)
Автобусы	(29,1)	(23,0)	(7,1)	(16,2)	(6,9)	(20,5)
Автомобили грузовые	(13,6)	(37,1)	(12,3)	(27,0)	(18,1)	(19,6)
Электровозы магистральные	(22,2)	(40,0)	(20,7)	(30,0)	(40,0)	0,0
Вагоны грузовые	(58,3)	(55,6)	(53,0)	(62,8)	(54,4)	(33,7)
Вагоны пассажирские	(100,0)	(54,5)	(94,5)	(80,2)	(45,2)	(46,6)

Источник: оценка Минэкономразвития

В секторе станкостроения ситуация, несмотря на высокую волатильность динамики процентных показателей, выглядит относительно обнадеживающей. Девальвация рубля и международные санкции обусловили определенное замещение некоторых видов импортного оборудования отечественными аналогами.

Табл. 4-5. Производство в секторе станкостроение в январе–июне 2015 г., %

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Станки металлорежущие	(30,5)	(5,7)	19,6	(35,4)	(40,1)	18,1
Сталеплавильное оборудование	(6,4)	(23,1)	154,0	(4,5)	44,0	3,4
Машины кузнечнопрессовые	140,5	40,5	58,5	11,2	43,2	44,2

Источник: оценка Минэкономразвития

Несмотря на сохраняющийся низкий инвестиционный спрос и определенное проседание потребительского рынка, ситуация в металлургии не выглядит катастрофической. Сокращение потребления проката автопроизводителями в определенной мере компенсируется Газпромом (активное строительство трубопроводов) и оборонными предприятиями (гособоронзаказ).

Табл. 4-6. Динамика производства металлургии в январе–июне 2015 г., %

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Чугун	1,2	5,8	2,4	2,4	9,0	1,7
Прокат черных металлов	9,1	4,4	(0,3)	(3,2)	(7,0)	(5,5)
Трубы стальные	30,2	7,4	17,5	4,2	(2,5)	6,6

Источник: оценка Минэкономразвития

Добывающая промышленность показала слабо отрицательную динамику. Объемы Газпрома продолжили снижаться заметными темпами – за I полугодие 2015 г. добыто 205 млрд куб. м газа (или -13% к 6 мес. 2014 г.), среди причин – как снижение спроса на внутреннем рынке, так и сокращение экспортных поставок. Вполне возможно, что во II полугодии ситуация несколько выправится, т.к. основные потребители будут вынуждены пополнять свои подземные газохранилища (ПГХ). По состоянию на июль 2015 г., ПГХ в странах Евросоюза были заполнены всего на 45%, ПГХ Украины – на 40%, что подразумевает дополнительный отсроченный спрос в 12–17 млрд куб. м газа.

Также цены на газ, следующие за нефтяными с лагом в полгода, сейчас находятся на локальном за несколько лет минимуме. Нефтяные компании завершили, как и сам июнь (+1,7%), так и первое полугодие 2015 г. (+1,2%) довольно стабильно.

Табл. 4-7. Динамика производства в топливно-энергетическом комплексе в январе–июне 2015 г., %

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Нефть	0,0	0,3	3,2	1,4	1,1	1,7
Газ	(7,5)	(8,5)	(3,7)	(0,9)	(9,9)	(8,7)
Уголь	12,4	3,4	4,7	2,8	8,5	2,4
Электроэнергия	2,1	0,5	1,1	3,2	(1,1)	0,0
Теплоэнергия	(0,4)	(12,3)	(0,3)	(0,6)	(3,9)	(2,9)

Источник: оценка Минэкономразвития

Несколько лучше ситуация выглядит в производстве товаров потребительского спроса. Несмотря на продолжающееся снижение оборота розничной торговли, по итогам июня 2015 г. наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса с возможным его оживлением во II полугодии 2015 г. Индекс потребительской уверенности Росстата, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во II кв. 2015 г. по сравнению с I кв. 2015 г. вырос на 9 п. п. Замедление инфляции и улучшение на этом фоне динамики реальных зарплат также будут способствовать стабилизации ситуации на потребительском рынке.

Табл. 4-8. Динамика производства в пищевой промышленности, %

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Мясо убойных животных	20,8	15,0	11,7	6,2	12,7	10,6
Мясо птицы	13,3	13,3	12,6	11,6	8,1	9,7
Изделия колбасные	(1,0)	(0,5)	2,7	(1,9)	(1,2)	(0,4)
Рыба и продукты рыбные	7,2	19,2	(0,5)	0,0	3,9	6,9
Мука	0,8	1,7	(0,8)	3,4	(0,6)	7,2

Источник: оценка Минэкономразвития

По данным Росстата, дальнейшему оживлению промышленного роста будет способствовать определенное улучшение настроений как населения, так и в бизнес-среде. Монетарные условия уже далеко не столь жестки, как это было в I кв. 2015 г.: Центральный банк РФ последовательно снижает учетную ставку, государство также проводит ряд мер на стимулирование внутреннего спроса в отдельных сегментах (ипотека, автокредиты).

Объем работ по виду деятельности "Строительство" за период с начала года снизился на 7,0%, в июне 2015 г. по сравнению с июнем 2014 г. - на 10%. При этом в июне впервые отмечен спад ввода жилых домов – на 7,6% после 18-месячного непрерывного роста. Благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам I полугодия прирост ввода жилья составил 15,3% (34,3 млн кв. м. общей площади жилых домов). Слабая активность вложений населения в недвижимость связана, как с окончанием пика, пришедшегося на конец прошлого – начало текущего года, так и со снижением реальных доходов населения и высокой

средневзвешенной ставкой по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца.

По данным Банка России, с 13,16% в январе 2015 г. она выросла до 14,73% в апреле, в июне в результате принимаемых мер отмечена тенденция к ее снижению (до 13,48%), однако она по- прежнему остается выше уровня января. На этом фоне количество и объем предоставленных рублевых ипотечных кредитов уменьшились, соответственно, на 39,7% и 41,5%. В I полугодии 2015 г. сохраняется устойчивая динамика роста производства продукции сельского хозяйства. Общий объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 399,8 млрд руб. Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. составил 102,9%.

В I полугодии 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем–июнем 2014 г. на 1,5%, в то время как в январе–июне 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. наблюдался рост на 1,0%. Деловая активность на российском рынке услуг во II кв. 2015 г. сохранила свое падение.

Финансовые проблемы домашних хозяйств неизбежно сказались на состоянии сервисных организаций – переходя в режим экономии, население пытается создавать личные резервные фонды и фонды семейного благосостояния, отказываясь от приобретения необязательных услуг. В июне 2015 г. объем платных услуг населению снизился на 2,3% по сравнению с июнем 2014 г., улучшив показатели мая 2015 г. на 0,7 п. п. (в мае -3,0%, соответственно).

По результатам января–июня 2015 г. реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В июне 2015 г. реальные располагаемые доходы снизились на 3,5% против снижения на 6,5% в мае относительно соответствующего периода 2014 г.

Реальная заработная плата в I полугодии 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 8,5%. При этом в июне она снизилась на 7,2% против снижения на 7,4% в мае соответственно.

Сальдированный финансовый результат

Сальдированный финансовый результат деятельности организаций в целом по экономике с февраля демонстрирует позитивную динамику, хотя и несколько затухающую (рост по итогам января–мая 2015 г. – в 1,6 раза, в январе–марте и в январе–апреле – в 1,9 раза). На фоне роста прибыли продолжает сокращаться количество убыточных организаций (в целом по экономике на 1,8 п. п.) и снижается сумма убытка (в целом по экономике – снижение на 0,7%, годом ранее – рост на 26,2%).

В структуре сальдированного финансового результата в январе–мае 2015 г. значительно возросла доля обрабатывающего сектора при одновременном снижении доли добывающих отраслей, торговли.

Рис. 4-1. Структура сальдированного финансового результата предприятий реального сектора экономики в январе–мае 2015 г. и январе–мае 2014 г., в %

Источник: оценка Минэкономразвития

Рост сальдированного финансового результата деятельности предприятий экономики был обусловлен улучшением (хотя и снижающимися темпами) финансовых показателей предприятий в промышленности за счет роста прибыли в обрабатывающих производствах и в энергетическом секторе, а также в транспорте и связи и в сельскохозяйственном секторе.

Падение прибыли наблюдается в уже ставших в 2015 г. традиционных видах деятельности – в строительстве и в секторе добычи полезных ископаемых. Финансовые показатели в строительстве продолжают демонстрировать негативную динамику на фоне углубления спада инвестиционного спроса и стагнации жилищного строительства после ажиотажного всплеска в конце предыдущего – начале текущего года. В добыче полезных ископаемых сальдированный финансовый результат с апреля 2015 г. сокращается на фоне

укрепления курса рубля, и по итогам января–мая 2015 г. снижение составило 3%. Основной вклад в негативную динамику внес сектор добычи сырой нефти и природного газа, где убыток в апреле 2015 г. составил 165,6 млрд руб. Практически единственным видом деятельности, демонстрирующим позитивную динамику в секторе добычи топливно-энергетических полезных ископаемых, является добыча каменного угля, бурого угля и торфа. Сальдированный финансовый результат в данном виде деятельности после устойчивых убытков, наблюдавшихся на протяжении двух последних лет, с февраля 2015 г. положительный. Причем масштаб его роста увеличивается: (по итогам января–мая сальдированный финансовый результат составил 56 млрд руб., годом ранее – отрицательный – снижение на 22,1 млрд руб.). Улучшению ситуации способствовал рост объемов производства на фоне увеличения цен и спроса на внутреннем рынке, а также значительного роста объемов экспорта каменного угля. В секторе добычи полезных ископаемых кроме топливно-энергетических, сальдированный финансовый результат устойчиво растет за счет значительного роста цен при продолжающемся увеличении объемов производства и эффективности поставок на экспорт (в январе–мае рост составил 2,4 раза, годом ранее – в 1,3 раза). Основной вклад в рост прибыли в обрабатывающем секторе внесли экспортноориентированные отрасли (сектор торгуемых на внешних рынках товаров). Однако рост прибыли в данных секторах с марта продолжает замедляется на фоне ухудшения мировой конъюнктуры и укрепления курса рубля.

В производстве нефтепродуктов темп роста сальдированного финансового результата несмотря на то, что остается достаточно высоким (в январе–апреле – рост в 4,4 раза), с февраля замедляется на фоне снижения спроса на внутреннем рынке и более вялой динамики цен. В химическом производстве сальдированный финансовый результат в январе–апреле 2015 г. продолжил уверенный рост – в 5,5 раза (годом ранее – снижение на 44,3%). Основной рост прибыли наблюдался в производстве основных химических веществ – в 8,6 раз (годом ранее – снижение на 57,3%) на фоне девальвации рубля и роста эффективности экспортных поставок. Также в связи с высоким спросом в результате импортозамещения растет прибыль в производстве мыла, моющих средств (рост на 34,0%, годом ранее – снижение на 12,5%) и в производстве фармацевтической продукции (рост на 2,7%, годом ранее – на 0,2%). В целлюлозно-бумажном производстве сальдированный финансовый результат продолжает с февраля оставаться положительным (в январе–апреле – 34,9 млрд руб., годом ранее – 0,77 млрд руб.) на фоне значительного роста цен и объемов экспорта. У предприятий, занятых производством неторгуемой на внешних рынках продукции и работающих на внутренний рынок, сальдированный финансовый результат по итогам января–апреля 2015 г. также демонстрировал в основном положительную динамику. Однако его рост был не таким выраженным по сравнению с экспортно-ориентированными видами деятельности в связи с продолжающимся сужением внутреннего инвестиционного и потребительского спроса на фоне продолжающегося падения реальных доходов населения.

В производстве пищевых продуктов, включая напитки и табак, по итогам января–апреля 2015 г. сальдированный финансовый результат увеличился в 2,1 раза, годом ранее – снижение на 24,3%. Росту прибыли способствовали значительный рост цен (который позволил нивелировать негативный эффект от удорожания растительного сырья отечественного производства) и объемов производства в условиях ослабления конкуренции со стороны импорта в результате введения эмбарго. Однако рост объемов производства замедляется с марта на фоне сохраняющегося низкого уровня потребительского спроса (в апреле уже наблюдалось падение объемов производства – снижение на 0,6%, годом ранее – рост на 1,8%). В то же время в разрезе видов деятельности динамика финансового результата остается неоднородной. Большинство видов деятельности демонстрирует значительный рост прибыли, однако есть явный аутсайдер – производство мяса и мясопродуктов.

В производстве автомобилей сальдированный финансовый результат с февраля продолжает сохраняться положительным. В январе–апреле 2015 г. сальдированный финансовый результат составил 12,8 млрд руб., годом ранее – отрицательный, – 7,8 млрд руб.). Рост прибыли происходит на фоне роста цен, вызванного в основном ростом цен на импортные комплектующие, нивелировавшим значительное снижение объемов производства в связи с сокращением спроса. Сальдированный финансовый результат растет и в производстве грузовых автомобилей (3,4 млрд руб., годом ранее – убыток в размере 1,6 млрд руб.). В связи с этим в производстве транспортных средств и оборудования в январе–апреле 2015 г. сальдированный финансовый результат также оказался положительным – 47,3 млрд руб. (годом ранее – отрицательный –12,4 млрд руб.).

В легкой промышленности сальдированный финансовый результат в январе–апреле 2015 г. составил 4,7 млрд руб. (годом ранее – 1,8 млрд руб.) вследствие роста цен.

В производстве товаров инвестиционного спроса сальдированный финансовый результат растет несмотря на падение инвестиционного спроса. В производстве машин и оборудования рост составил 17,5 раза (годом ранее снижение на 91,6%), в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 2,5 раза (годом ранее – снижение на 20,7%) за счет ценового фактора. Однако динамика остается

неустойчивой вследствие продолжающегося снижения инвестиционного спроса.

Несмотря на охлаждение спроса и продолжающегося сокращения работ по виду деятельности "Строительство" в связанных видах деятельности (в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов) сальдированный финансовый результат с февраля положительный, и по итогам января–апреля 2015 г. составил 15,2 млрд руб. (годом ранее отрицательный, -9,3 млрд руб.). В секторе розничной торговли сальдированный финансовый результат продолжает начавшийся с февраля текущего года уверенный рост. В январе–апреле 2015 г. рост в 2,1 раза (годом ранее – рост на 32,9%), что во многом объясняется низкой базой предыдущего года. Ограничение доступа компаний к кредитным ресурсам мировых финансовых рынков и ухудшение условий заимствования на внутреннем рынке способствовало ухудшению качества долга предприятий и значительному росту просроченной кредиторской задолженности по кредитам банкам в конце прошлого – начале текущего года. В апреле 2015 г., в связи с некоторой стабилизацией экономической ситуации, ее темпы замедляются: в январе–апреле 2015 г. в целом по экономике был зафиксирован рост в 1,6 раза (в 1,2 раза годом ранее), в промышленности – в 1,5 раза (в 1,2 раза).

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017–2018 гг.

Базовый сценарий (вариант 1)

- Опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долл. США за баррель в 2015 г. до 60, 65 и 70 долл. США за баррель в 2016–2018 гг.
- Цены на газ, экспортируемый в дальнее зарубежье, снижаются с 235–240 долл. США за тыс. куб. м в 2015 г. до 185–190 долл. США за тыс. куб. м в 2016 г. с последующим восстановлением до 230–235 долл. США за тысячу куб. м к 2018 г.
- Базовый сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга. Чистый отток капитала в 2015 г. может составить около 110 млрд долл. США, в 2016 г. он сократится до 70 млрд долл. США и до 60–55 млрд долл. США в 2017–2018 гг.
- В то же время на фоне высокого оттока капитала ожидается улучшение платежного баланса по счету текущих операций благодаря стабилизации экспорта (в физическом выражении он будет расти в пределах 0,6–1,8% в год) при достаточно существенном снижении импорта товаров и услуг. В результате счет текущих операций в 2015 г. составит около 61 млрд долл. США, а к 2018 г. может достигнуть 70–85 млрд долл. США. Начиная с 2017 г. приток капитала в российскую экономику будет превышать чистый отток по счету операций с капиталом. Это создает фундаментальные предпосылки для укрепления курса национальной валюты.
- Среднегодовой курс рубля в 2015 г. ожидается на уровне 60 руб. за долл. США при среднегодовой цене на нефть "Urals" 50 долл. США за баррель.
- В среднесрочной перспективе курс национальной валюты будет укрепляться – примерно до 53 руб. за долл. США к 2018 г.
- По оценке Минэкономразвития России, даже при сокращении расходов бюджета в реальном выражении на 5% в 2015–2017 гг., потребуется использование значительной части Резервного фонда в этот период. Вместе с тем прогнозируемая динамика валютного курса и цен на нефть будет оказывать положительное влияние на доходы бюджета, что позволит в 2018 г. перейти от расходования резервных фондов к их накоплению.
- Всплеск инфляции, наблюдавшийся в конце 2014 г. – начале 2015 г., был обусловлен рядом факторов, прежде всего воздействием продовольственных контрсанкций и резким ослаблением рубля, влияние которых на инфляционные процессы заметно ослабнет к концу текущего года и уже в следующем году станет незначительным. При низком потребительском спросе ожидается, что инфляция в 2016 г. замедлится почти вдвое – до 6,5–7,5%. К 2018 г. в условиях укрепления рубля инфляция снизится до 5%. Снижение инфляции и возобновление экономического роста обеспечат рост реальных доходов населения темпами 1,1% в 2016 г. и 2,6–2,8% в 2017–2018 гг.

- В прогнозный период не о и щественно рост безработицы. Росту безработицы б репятствовать демографичес ий фа тор (сокращение численности населения трудоспособного возраста в ближайшие годы почти на 1 млн человек в год) и снижение стоимости трудовых ресурсов. Сокращение реальной заработной платы снизило нагрузку на бюджеты компаний, и это делает маловероятным сценарий массовых увольнений и резкого роста безработицы. Уровень безработицы в 2015 г. повысится не более чем на 0,6%, и уже с 2016 г. безработица вновь начнет снижаться.
- В 2015 г. на фоне существенного падения инвестиций и сокращения расходов домашних хозяйств ВВП в реальном выражении снижается на 2,8%. При этом уже в конце 2015 г. предполагается возобновление экономического роста до 2,3% в 2016 г. и до 2,3–2,4% в 2017-2018 гг.
- Базовый сценарий (вариант 1) предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016–2018 гг.

Оптимистичный сценарий (вариант 2)

- Базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 г.
- В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals – с 60 долл. США за баррель в 2015 г. до 70, 80 и 90 долл. США за баррель в 2016–2018 гг. Предпосылки для более быстрого восстановления нефтяных цен создают отмечаемое ускорение роста спроса на нефть (акцентирует внимание именно на стимулировании спроса, а не на сокращении производства) и торможение роста добычи нефти на сланцевых месторождениях в Северной Америке.
- Рост ВВП в этом сценарии в 2016 г. может достичь 3,1%, в 2017 г. составит 2,7% и к 2018 г. повысится до 3,3%.
- Среднегодовая динамика инвестиций составит около 4%. Важный вклад в увеличение инвестиционной активности внесет восстановление доступа российских компаний к мировому рынку капитала, однако частичная отмена санкций не приведет к резкому всплеску притока капитала в российскую экономику.
- Одной из особенностей этого сценария является существенное увеличение профицита счета текущих операций при одновременном сокращении чистого оттока капитала (до 25 млрд долл. США в 2018 г.).
- Финансирование дефицита федерального бюджета в 2015 г. также предполагается преимущественно за счет средств Резервного фонда, однако прогнозируется его пополнение с 2017 г. Кроме того, в данном сценарии ожидается восстановление внутреннего долгового рынка, что позволит осуществлять государственные заимствования в больших объемах по сравнению с базовым сценарием.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

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.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

- движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу – нежилые помещения, представляющие собой машиноместа.

В свою очередь рынок машиномест делится на три основных сегмента рынка:

- Гаражные комплексы/гаражи;
- Паркинги в домах-новостройках;
- Паркинги в новых и реконструируемых бизнес-центрах.

Классификация паркингов

Рис. 4-2. Классификация паркингов

Источник: http://coolbusinessideas.info/wp-content/buklet_parking_new-3.pdf

Наземные паркинги являются самым простым видом парковок. Они широко распространены во всех городах, но имеют существенные недостатки. Неправильно припаркованная машина мешает остальным, занимает много места и уменьшает территории, отведенные для газонов.

Подземные паркинги являются многоуровневыми, что помогает не только защитить автомобиль от воздействия отрицательных факторов, погодных условий и мошенников, но и вместить большее количество автомобилей.

Механизированные паркинги включают механизированное парковочное оборудование, осуществляющее парковку автомобиля при условии обязательного вовлечения в процесс парковки человека – оператора парковочной системы или водителя. В механизированных паркингах отпадает необходимость в подъездных путях и пандусах, поэтому они достаточно компактны.

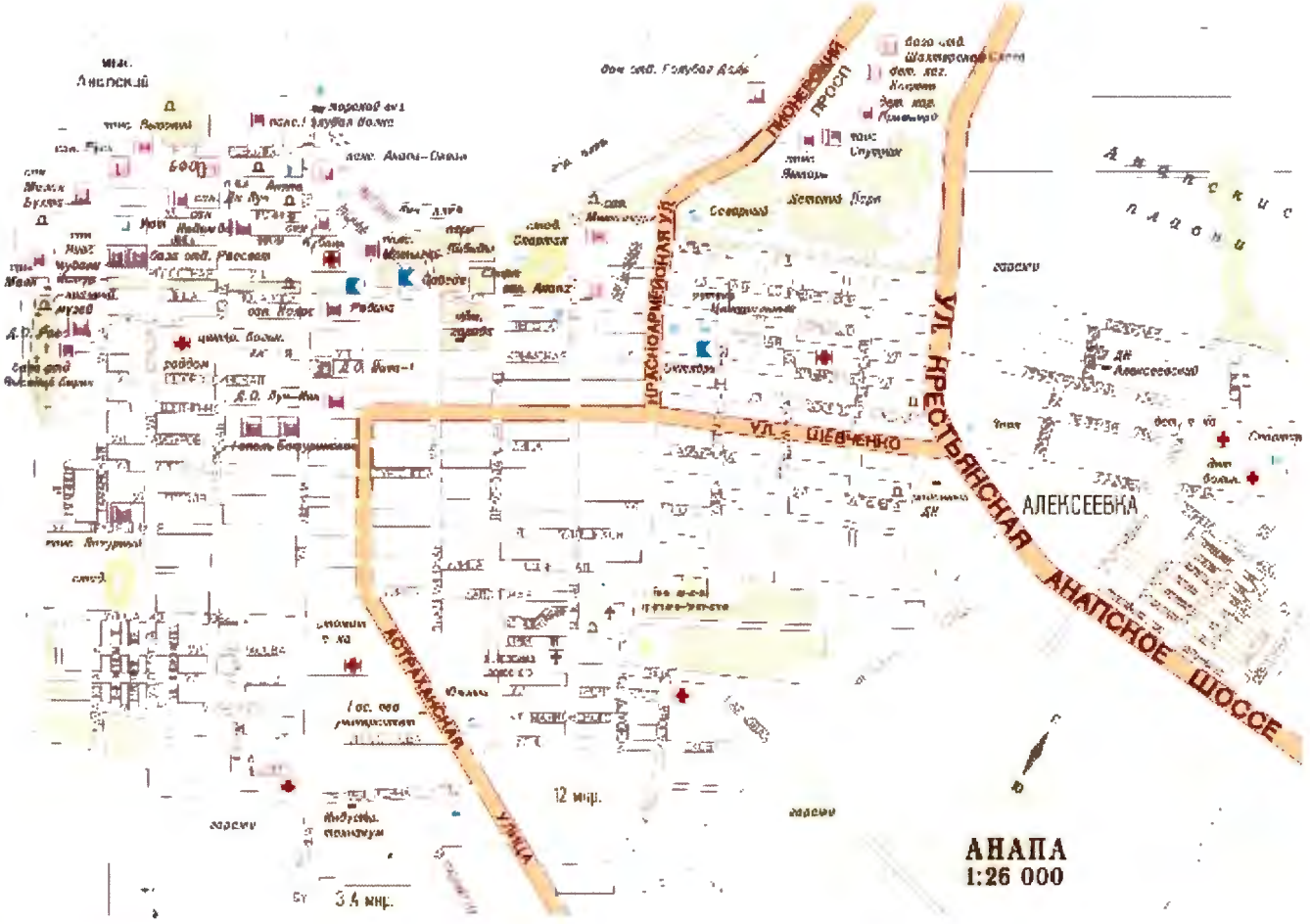
Автоматизированные системы парковки – сложный комплекс программно- аппаратных средств, полностью исключающий участие человека в процессе парковки. Автоматизированные парковки являются эффективным способом решения проблем парковки автомобилей, позволяющим размещать большее количество автомобилей на меньшей площади.

Вывод: согласно классификации, положенной в основу сегментации рынков недвижимости, объект оценки является недвижимым имуществом и относится к сегменту рынка машиномест в подземных паркингах домов-новостроек с классической системой парковки.

Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки

Анапа — город на юге России, административный центр муниципального образования "город-курорт Анапа" на западе Краснодарского края, город воинской славы.

Анапа находится в юго-западной части Краснодарского края России, на берегу Чёрного моря. Анапа расположена в 1691 км от Москвы, в 170 км от Краснодара, в 360 км от Сочи на стыке Большого Кавказа и Таманского полуострова.



Экономика

Туризм

В городе-курорте Анапа развита инфраструктура отдыха и гостеприимства. Большое количество санаториев, которые работают круглогодично, пансионатов, баз отдыха, больших и малых гостиниц.

В 2010 в Анапе отдохнуло 2,6 млн человек, что сделало город третьим в России по количеству туристов.

В 2012 году в Анапе отдохнуло более 4 млн человек.

Протяжённость пляжа составляет: 42 километра песчаного и 12 километров галечного. Работает множество магазинов по продаже различных сувениров и пляжного инвентаря. По итогам 2011 года в Анапе отдохнуло 4 миллиона 200 тысяч гостей курорта. В 2011 году Анапа признана "Лучшим бальнеологическим курортом мира" по версии ФЕМТЕК (Международной Ассоциации климато- и бальнеолечения).

Сфера услуг

В городе имеется множество предприятий общественного питания (кафе, столовых, баров, ресторанов).

Как федеральный курорт, ежегодно принимающий миллионы гостей, Анапа является крупнейшим рынком для сбыта сельскохозяйственной и промышленной продукции кубанских и российских производителей. В 2010-м году рост торговой отрасли составил более 120 %. В структуре потребительского рынка города-курорта Анапа работают более 2-х тысяч хозяйствующих субъектов, жителям города и района предоставлено более 17-ти тысяч рабочих мест. Ежегодно потребительская сфера наполняет бюджет города более чем на 400 миллионов рублей. Чтобы обеспчить анапчан и гостей курорта самой качественной сельхозпродукцией по доступным ценам (мясо-свежая свинина от 250 р/кг), в городе выполнена программа "ярмарка-привоз — в каждый район". Во всех 10 сельских округах муниципалитета и 5 районах города работают на постоянной основе ярмарки-привозы с самым широким ассортиментом продукции. Количество посадочных мест на предприятиях общепита составляет 200 на 1000 населения (при норме 40). В городе работают 3 специализированных детских кафе: "Любимое", "Ангел", "Баскин Робинс" (цены от 500р/чел).

Промышленность

В Анапе развито производство стройматериалов и пластиковых изделий. Есть предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, винзавод и др.). На территории города-курорта Анапы из двух винзаводов действующий остался один — ЗАО "Джемете". Это самый старый винзавод в Анапе, расположен в курортной зоне на высоком берегу Чёрного моря. Другой был переоборудован под выпуск минеральной воды. При этом в окрестностях Анапы хорошо развито виноградарство и виноделие.

Мясокомбинат, молочный завод и прядильно-ткацкая фабрика (земли, на которых находились данные объекты, проданы частным лицам под гостиничные комплексы), пивоваренный завод (ООО "Богерхаус").

Транспорт

В Анапе находится крупный аэропорт, железнодорожная станция Анапа, пассажирский морской порт (для малотоннажных прогулочных судов), автовокзал, развитая сеть шоссейных дорог.

В 2014 году Анапа была выбрана в качестве одного из двух пересадочных узлов по поездке по единому билету. При этом через город (в отличие от другого пересадочного узла — Краснодара) проходит два маршрута: автобус-катамаран и автобус-паром-автобус.

4.4 Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа

Общая ситуация

Стоянка может быть в виде специальной открытой площадки или сооружения, зданий, предназначенных для парковки (хранения) транспортных средств, в основном – автомобилей.

Квалифицировать автостоянки г. Анапы можно по размещению в городских застройках:

- в нежилых, коммунальных зонах;
- жилые зоны – районные, дворовые, внутриквартальные;
- в зоне городской застройки – культурные, общественные, спортивные, аэропорты, торговые центы, вокзалы и так далее;
- в зонах городского транспорта – мосты, улицы, площади, транспортные развязки.

Паркинги в г. Анапе делят по длительности хранения: сезонное, временное и постоянное. Автостоянки различают по размещению относительно других объектов: пристроенные, комбинированные, отдельно стоящие, встроенные. Парковки делят на: подземные, надземные, многоэтажные и одноэтажные, закрытые и открытые, отапливаемые и неотапливаемые. По междуэтажном размещении автостоянки бывают: механизированные, рамповые и автоматизированные.

По организации хранения различают следующие виды автопарковок[2]:

- боксовые;
- манежные;
- комбинированные;
- ячейковые.

Так же существуют экологические паркинги - парковки-газоны предоставляют желание создать автостоянку максимально сохранив количество зелени. Такие паркинги в Анапе встречаются, где высокая плотность транспорта, а для его хранения не хватает свободных мест. Польза таких парковок заключается в том, что

[2] http://anapa.spravka-region.ru/avtostoyanki-parkingi

кусты и трава удаляют из воздуха пыль, регулируют его влажность, а также дают кислород. Огромные деревья автомобили закрывают от солнечных лучей, этим же предотвращают их перегрев.

Спрос

По словам риэлторов, все большее количество людей при приобретении жилья задумывается о приобретении места для хранения автомобиля. Почти все застройщики при проектировании своих жилых домов закладывают сегодня создание парковочных мест – в подземных, полуподземных или отдельно стоящих паркингах. И это несмотря на то, что себестоимость строительства паркингов очень высока, а окупить затраты на них сразу не получается.

Предложение

Недостаток пространства является большой проблемой в развитии городской инфраструктуры, особенно в условиях застройки "старого" города и оптимизации промышленных зон. Одним из современных решений является технология автоматизации паркингов, которая не только экономически выгодна застройщику, но и предлагает широкие возможности при проектировании объектов различного уровня сложности.

Предложения о продаже машиномест в г. Анапе представлено в 85% местами в отдельно стоящих гаражах или гаражных комплексах. Объем парковочных мест в подземных паркингах жилых домов увеличивается по мере строительства новых жилых комплексом. Количество предложений продажи машиномест на сегодняшний момент в подземных паркингах жилых домов г. Анапы крайне мало. В ближайшие несколько лет рынок подземных паркингов ожидает значительное оживление, связанное с окончанием строительства и вводом в эксплуатацию строящихся в настоящий момент жилых комплексов.

Коммерческие условия

В зависимости от класса жилого комплекса стоимость машиноместа находится в диапазоне 280 000 до 800 000 руб. с учетом НДС в г. Анапа. Площадь парковочного места при этом не влияет на стоимость машиноместа. Менее распространена сдача машиномест в аренду: арендные ставки за машиноместо колеблются от 2 000 до 5 000 руб./мес./с НДС. Строители считают такие цены объективными и стремятся продать парковочные места с помощью различных рекламных акций, скидок и рассрочек. Тем не менее места для авто пустуют после сдачи объектов в эксплуатацию. По причине высокой цены продажи мест на подземном паркинге не каждый может позволить себе приобретение парковочного места в дополнении к приобретаемой квартире. Поэтому, по словам риэлторов, около 30% машиномест в паркингах остаются вакантными длительное время и полностью распродаются только за 3-5 лет.

Таким образом, инвесторы пытаются снижать стоимость строительства паркингов. Например, при многоуровневом наземном паркинге, по словам девелоперов, такая возможность есть: сэкономить можно хотя бы за счет минимизации ограждающих конструкций, когда в здании используются стены из панельных блоков вместо монолитной технологии. Цена снижается и за счет того, что убираются пандусы, а въезды организуются через этажи. Можно возвести наземный паркинг с монолитными или железобетонными перекрытиями, который по периметру здания будет обнесен простой сеткой.

По словам инвесторов, им редко удается заработать на парковке: хороший вариант для компании – продать все платные парковочные места по себестоимости, поскольку себестоимость строительства паркинга изначально очень высока. Многие покупатели ошибочно рассчитывают ее исходя из площади 15-18 кв.м бетонной поверхности, необходимой для непосредственного размещения автомобиля. Но в себестоимость строительства надо обязательно включать всю инженерию, системы безопасности, диспетчеризации и пожаротушения, подъезды, фасады паркинга.

В случае, когда уже после сдачи дома в эксплуатацию машиноместа в паркингах остаются нераспроданными, застройщики предлагают их жителям соседних домов, если для них это удобно и посильно по деньгам. Есть и другой вариант: сдать жильцам дома непроданное машиноместо в аренду. Человек через какое-то время привыкает и покупает это парковочное место у компании. Но этот процесс весьма длителен, говорят эксперты: от сдачи дома до момента продажи всех мест в паркинге может проходить до двух лет.

Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка в предположении отсутствия улучшений.
- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

Поскольку среди объектов оценки отсутствуют земельные участки, то Анализ наиболее эффективного использования земельного участка в предположении отсутствия улучшений не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых улучшений предоставлен в Табл. 5 1.

Табл. 5-1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений

Параметр	Характеристика
Физическая возможность	Как следует из характеристик оцениваемых объектов недвижимости, наиболее эффективным, с точки зрения физической возможности использования, является использование объектов по целевому назначению - в качестве подземного паркинга.
Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве подземного паркинга) соответствует законодательно разрешенному использованию.
Экономическая целесообразность	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве подземного паркинга) обеспечит доход, превышающий затраты на их содержание.
Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объекты недвижимости обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по их целевому назначению – в качестве подземного паркинга.

Источник: анализ Оценщика

По мнению Оценщика, указанные варианты использования оцениваемых объектов являются финансово целесообразными, так как объекты могут приносить положительные потоки доходов от эксплуатации при использовании под указанные выше цели.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая назначение оценки и вид определяемой стоимости, дальнейший расчет рыночной стоимости произведен для варианта использования оцениваемых объектов недвижимости по текущему целевому назначению - в качестве подземного паркинга.

Методика оценки

Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Общее описание подходов к Оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 25 ФСО-1 Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. 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.

В соответствии с п. 28 ФСО-7 В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Краткое описание подходов приведено далее.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[3]. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

---

3 п. 12, ФСО-1

В соответствии с п. 13 ФСО-1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[4].

В соответствии с п. 16 ФСО-1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1 Методика оценки объектов недвижимого имущества

6.1.1 Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Методика оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков, как правило, применяют сравнительный и доходный подходы. Затратный подход при оценке земельных участков, как правило, используется в части определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка в методах распределения и выделения.

Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков описаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Министерством имущественных отношений РФ.

Перечень методов приведен далее:

---

4 п. 15, ФСО-1

- метод сравнения продажи – данный метод является одним из самых надежных [illegible] для определения рыночной стоимости земельных участков. Приемлемая точность результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли (а при их отсутствии - о ценах предложения). Данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.
- метод распределения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию;
- метод выделения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются: - наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости; -соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод предполагаемого использования – данный метод применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка;
- метод остатка – данный метод предназначен для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод капитализации земельной ренты (дохода) - данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков и относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Условием применения данного метода является существование открытого рынка аренды земельных участков.

Методика оценки улучшений земельных участков в рамках затратного подхода

Согласно ФСО-1, затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость улучшений земельного участка в рамках затратного подхода определяется как разница между затратами на воспроизводство (замещение) и накопленным износом.

Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизводство (замещение):

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т. п.

Как правило, в рамках данного метода используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости, справочники Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ".

Метод укрупненных элементных показателей стоимости

Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т. д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ "Стоимость

конструктивных элементов" и др.

Метод единичных расценок

Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники ЕРЕР-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.

Метод индексации первоначальной стоимости

Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная стоимость отражает сумму фактических осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени "Индексы цен в строительстве" (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, Региональных центров ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

Наиболее часто в оценочной практике для определения затрат на воспроизводство (замещение) применяются следующие методы:

- метод сравнительной единицы на основе справочников Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ";
- метод индексации первоначальной стоимости.

Метод сравнительной единицы на основе Справочников оценщика КО-ИНВЕСТ

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка на дату оценки имеет вид:

$$C_{в(з)} = \left(C_o + \sum_{i=1}^{n} K_i^{абс}\right) * \prod_{j=1}^{n} K_j^{отн} * O * K_{сейсм} * K_{инфл} * K_{рег.эк.} * K_{пп}$$

где:

$C_{в(з)}$– затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.

C_o– стоимость строительства единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м, 1 м и т.д.) в соответствующих ценах.

$\sum_{i=1}^{n} K_i^{абс}$ – сумма поправок, выраженных в руб. на ед. измерения объекта.

$\prod_{j=1}^{n} K_j^{отн}$ – произведение поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов.

O– количество единиц измерения (строительный объем здания, общая площадь здания, протяженность сооружения и др.).

$K_{сейсм}$– поправка на сейсмичность. Вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, характерной для Московской области (6 баллов)и рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{a_j}{a_c}$$

где:

α_c, α_j – коэффициенты уровня стоимости строительства соответственно при сейсмичности, учтенной в Справочниках оценщика, издательство "КО-ИНВЕСТ" (6 баллов, условия Московской области), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

$K_{инфл}$ – поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки по базовому региону – Московская область, и определяется как индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) с даты выпуска соответствующего Справочника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. Определяется на основе раздела 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве". В случае если дата оценки отлична от даты, по состоянию на которую приведены индексы в разделе 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", используется диаграмма прогноза месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы (Раздел 2.6 бюллетеня "Индексы цен в строительстве").

– поправка на региональное различие в уровне цен (регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент показывает соотношение на определенную дату стоимости строительства в конкретном регионе (где располагаются оцениваемые объекты) и стоимости строительства в Московской области. Данный коэффициент изменяется с течением времени. Значения данного коэффициента приводятся в Ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" (Раздел 8).

$K_{пп}$ – коэффициент прибыли предпринимателя. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Список возможных поправок, применяемых при расчете стоимости в рамках затратного подхода, приведен в Табл. 6-1.

Табл. 6-1. Список возможных поправок

№	Наименование поправки	Условное обозначение
	Первая группа поправок, выраженная в рублях на единицу измерения объекта	
1	На отсутствие какой-либо наружной стены здания	$\Delta C_{ст}$
2	На различие в высоте этажа	ΔC_h
3	На различие в количестве перегородок	$\Delta C_{пер}$
4	На наличие подвалов	$\Delta C_{под}$
5	На учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос}$
6	На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд}$
7	На различие в конструктивных решениях	$\Delta C_{кр}$
	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
1	На различие в объеме здания	$К_о$
2	На сейсмичность	$К_с$
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	$К_{пр.з}$
4	На региональное различие в уровне цен	$К_{рег.-эк}$
5	На зональное различие в уровне цен	$К_{клим.}$
6	На изменение цен после издания справочника	$К_{инфл.}$

Источник: Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ

Порядок расчета поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта

Перечень возможных поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемыми и оказывающими значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта являются следующие поправки:

1.Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$) применяется тогда, когда оцениваемое здание – пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{ст} = -a_{ст} * C_{ст}$$

где:

$a_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта в предположении, что он не пристроен;

$C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в описании объекта-аналога, руб./ куб. м.

2.Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (P_{пер} + P_{пол} + 0,6 * P_{карк}) * \frac{(h_a - h_o)}{h_o}$$

где:

$P_{пер}$, $P_{пол}$, $Pк_{арк}$ – удельные справочные показатели стоимости перекрытий, пола, каркаса, соответственно, руб.;

h_a, h_o – средняя высота этажа здания-аналога и оцениваемого здания, соответственно, м.

3.Поправка на различие в конструктивных решениях ($\Delta C_{кр}$) рассчитывается с использованием показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" 2010 г. "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий", путем вычитания (добавления) разности стоимостей отличающихся конструктивных элементов (в расчете на единицу удельного показателя) по формуле:

$$\Delta C_{кр} = C_{эл} * \frac{C^{о}_{кэ}}{C^{ан}_{кэ}} - 1$$

где:

$C_{эл}$ - стоимость конструктивного элемента, подлежащая корректировке, приведенная в описании объекта-аналога, руб.;

$C^{о}_{кэ}$ - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.;

$C^{ан}_{кэ}$ - сметная стоимость конструктивного элемента объекта-аналога, руб.

При необходимости проведения корректировки на отсутствующие элементы оцениваемого объекта по сравнению с объектом-аналогом, поправка определяется по Справочникам оценщика путем вычитания стоимости конструктивного элемента, приведенной в описании объекта-аналога.

4.Поправка на различие в конструктивных решениях является поправка на наличие/отсутствие подвала ($\Delta C_{под}$).

В случае если оцениваемый объект имеет подвал, а аналог не имеет подвала, поправка рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{па}}{V_x}$$

где:

$\Delta C_{под}$- поправка на наличие/отсутствие подвала, руб.;

$V_{по}$- строительный объем подвала объекта, куб. м;

V- полный строительный объем объекта, куб. м;

C_1- стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;

$C_{1п}$- стоимость строительства единицы строительного объема подвала, руб.

В случае если оцениваемый объект не имеет подвала, а аналог имеет подвал, поправка рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{na}}{V_x} * (C^1 - C^1_n)$$

где:

V_{na}- строительный объем подвала аналога, куб. м;

V_x- полный строительный объем аналога (если в справочнике указан объем аналога) или полный строительный объем объекта оценки (если в справочнике не указан строительный объем аналога), куб. м.

Порядок расчета поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов

Перечень возможных поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемой и оказывающей значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) является поправка на различие в объеме/площади оцениваемого объекта и объекта-аналога, порядок расчета которой приведен в вышеуказанном Разделе Справочников оценщика.

Расчет накопленного износа улучшений

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$D_н = (1 - (1 - D_ф) * (1 - D_{фун}) * (1 - D_в))$$

где:

$D_н$– накопленный износ, доли ед.;

$D_ф$– физический износ, доли ед.;

$D_{фун}$– функциональное устаревание, доли ед.;

$D_в$– внешнее устаревание, доли ед.

Физический износ

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в затратах на воспроизводство (замещение). При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. Как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. К данной группе методов относится экспертный метод.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, строительной организацией или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе Постановления Совета Министров СССР №1071 от 22.10.1990 о "Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств", справочнике Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors.

К первой группе методов относится экспертный метод, ко второй и третьей группе методов – метод срока жизни.

Экспертный метод

Физический износ экспертным методом определяется с помощью шкалы экспертных оценок технического состояния (см. Табл. 6-2).

Табл. 6-2. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_ф = \frac{T_{эф}}{T_э}$$

где:

$D_ф$- физический износ оцениваемого объекта, доли ед.;

$T_{эф}$ - эффективный возраст оцениваемого объекта, мес.;

$T_э$ - экономический срок службы оцениваемого объекта, мес.

В случае если у оцениваемых объектов проводилась реконструкция, то физический износ рассчитывался следующим образом:

$$D_ф = \frac{T_к}{T_э} + 0,225$$

где:

$T_к$ – период времени с даты последнего капитального ремонта или реконструкции, мес.

Данная формула основана на следующих предпосылках:

- Износ полностью отремонтированного объекта со средними сроками эксплуатации составляет 15-30%;
- Реконструкция или капитальный ремонт восстанавливает экономический срок службы объекта до 70-85% от экономического срока службы нового объекта.

Для определения экономического срока службы Оценщик опирался на:

- Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors (см. Табл. 4 3). В справочнике приведены сроки службы объектов, в течение которых объекты способны приносить положительный поток доходов без значительных затрат на их ремонт.
- Экспертное мнение Оценщика.

Табл. 6-3. Экономические сроки службы объектов недвижимого имущества

№	Группа	Срок экономической жизни, лет	Источник
Здания			
1	Здания КС 1	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
2	Здания КС 2	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
3	Здания КС 3	50	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
4	Здания КС 4	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
5	Здания КС 5	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
6	Здания КС 6	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
7	Здания КС 7	40	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
Сооружения и передаточные устройства			
8	Дороги, площадки	20	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, раздел "Элементы здания"
9	Ж/д пути		
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, бесстыковой путь	40	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, звеньевой путь	25	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути магистральные	18-30 в зависимости от класса, группы и категории пути	ВНИИЖТ
10	Теплосети, водопровод, канализация		
	Теплосети и паропроводы	28	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
	Водопроводы и канализация	24	Marshall&Swift, Section 97, page 13, раздел "Заменяемые компоненты"
11	Прочие трубопроводы (газопроводы и нефтепроводы), в том числе магистральные	22	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"

№	Группа	Срок экономической жизни, лет	Источник
12	Во[illegible] линии эле[illegible] тро[illegible] ч	30	Marshall&Swift, Section 97, p[illegible] 14 15 раздел 'Оборудование'
13	Кабельные линии электропередач	30	Marshall&Swift, Section 97 page 14 - 15 раздел "Оборудование"
14	Подстанции	40	Экспертное мнение ООО "ФБК
15	Линии связи	30	Marshall&Swift, Section 97, page 14 15, раздел "Оборудование"
16	Резервуары и емкости		
17	Резервуары бетонные	35	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, раздел "Элементы здания"
18	Резервуары вертикальные металлические (емкостью более 100 куб. м)	35	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13 раздел "Элементы здания
19	Резервуары металлические (емкостью до 100 куб. м включительно)	20	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, раздел "Элементы здания
20	Прочие сооружения	20	Экспертное мнение Оценщика

Источник: Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors; экспертное мнение

В качестве эффективного возраста оцениваемых объектов недвижимости принимается хронологический возраст объектов, что объясняется штатным режимом их эксплуатации.

Хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой постройки объекта и датой оценки. При отсутствии данных о дате постройки хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой ввода объекта в эксплуатацию и датой оценки.

При анализе оцениваемого имущества разных предприятий оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект эксплуатируется, и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данных объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются шкала экспертной оценки износа (см. Табл. 6-2).

Таким образом, в расчетах в рамках данного Отчета максимальный показатель физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации, составляет 0,8 (80%).

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Оно рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат[5].

Оцениваемые здания и сооружения обладают функциональными и конструктивными характеристиками,

5 МСО 2007, МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности", п. 5.4.2

отвечающими всем требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Конструктивные элементы зданий, строительные материалы, снижающие функциональность, полезность зданий, отсутствуют. Таким образом, Оценщик не выявил функционального устаревания у оцениваемых объектов.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Расчет рыночной стоимости улучшений

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка производится по формуле:

$$C_{зат} = C_{в(з)} * (1 - D_н)$$

где:

$C_{зат}$ – рыночная стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;

$C_{в(з)}$ – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;

$D_н$ – накопленный износ, доли ед.

Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т. п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов и корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщики обычно используют цены предложений на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой, отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т. д. Цены предложений объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;

- цена пре[illegible] ия пре пол[illegible] лючение сделки [illegible]ли-продажи между продавцом и покупате[illegible]м, связанными типичными [illegible]ля рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т. д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования оцениваемого объекта;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, территориально наиболее близко расположенным к оцениваемым объектам, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Определение корректировок

Для расчета корректировок используются, как правило, следующие методы:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к оцениваемым объектам или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым объектом и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с оцениваемым объектом и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является метод Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемого объекта.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из анализа наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Существует два основных метода доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости, но при этом имеет ряд ограничений в применении.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- период, в течение которого поступает доход, достаточно велик;
- величина дохода постоянна или равномерно изменяется;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемые объекты не требуют затрат на реконструкцию, ремонт и т. д. и могут приносить доход с даты оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Метод прямой капитализации

Основные этапы метода прямой капитализации представлены ниже:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение коэффициента капитализации.
- Определение рыночной стоимости объекта.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке. Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемым.

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей (V1) и неплатежей арендной платы (V2), всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Определение операционных расходов осуществляется на основе анализа фактических издержек по

содержанию оцениваемых объектов и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи расходов включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

Операционные расходы (Ео) включают в себя следующие статьи:

- Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.
- Резерв на замещение – величину средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод сравнения продаж (рыночной экстракции);
- техника инвестиционной группы;
- метод расчета с учетом возмещения капитальных затрат.

Метод рыночной экстракции предполагает два варианта расчета:

- Выявление объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, которые одновременно выставляются на продажу и сдаются в аренду, и анализ ценовой информации по ним.
- Подбор объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, выставленных на продажу, и дальнейший подбор наиболее адекватной арендной ставки, характерной для данных объектов.

В общем случае, коэффициент капитализации методом рыночной экстракции рассчитывается по формуле:

$$R = \frac{I_{чод}}{C}$$

где:

R– коэффициент капитализации;

C– цена предложения (сделки);

$I_{чод}$– чистый операционный доход от объекта.

Техника инвестиционной группы применяется в случае, если в собственности имеется несколько интересов, суммарная стоимость которых равна стоимости собственности. В этом случае общий доход должен распределяться между всеми интересами пропорционально их вкладу в общую стоимость. При этом каждый интерес имеет свое значение коэффициента капитализации, соответствующее требованиям его владельца. Общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям всех интересов, что в практике расчетов формализуется путем взвешивания каждого коэффициента капитализации пропорционально долям интересов в общей стоимости собственности. При оценке недвижимости техника инвестиционной группы, как правило, применяется к финансовым и физическим интересам.

Согласно методу расчета коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат, коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых:

- нормы дохода на капитал;
- нормы возврата капитала.

Таким образом, расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{дох} = \frac{I_{чод}}{R}$$

где:

$C_{дох}$– рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

$I_{чод}$– чистый операционный доход от оцениваемого объекта, ден. ед.;

R– коэффициент капитализации, доли ед.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Расчет рыночной стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков производится по следующей формуле:

$$C_{дох} = \sum_{j=0}^{n} \frac{I_j}{(1+r)^j} + C$$

где

$C_{дох}$ - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

r - годовая ставка дисконтирования;

n- количество периодов;

С-текущая стоимость реверсии (стоимость гипотетической продажи объекта оценки в конце прогнозного периода).

6.2. Согласование результатов полученных с применением различных подходов

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер объектов оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

7. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

7.1. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

С целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиками были проанализированы п. 12-22 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владели Оценщики, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемого объекта - сравнительного и доходного.

7.2. Выбор подходов и методов к оценке объектов недвижимости

В соответствии с п. 11 ФСО-1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

7.2.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости

Оцениваемое помещение подземного паркинга является встроенным помещением в многоквартирном жилом доме. В связи с этим, Оценщик не имеет возможности с достаточной степенью достоверности выделить стоимость строительства оцениваемого объекта из общей стоимости строительства многоквартирного жилого дома с учетом особенностей конструктивно-технических характеристик нежилых помещений: состав инженерных коммуникаций, мощность фундаментов, внутренняя отделка, внутренняя планировка помещений.

Таким образом, Оценщик не применял затратный подход к оценке.

7.2.2. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Как правило, в рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод опирается на рыночную информацию. Метод сравнения продаж отличается хорошей достоверностью получаемых результатов, так как в качестве базы используются открытые источники рыночной информации, а также в рамках данного метода приводятся ссылки на используемые цены объектов-аналогов.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых Оценщиком в качестве объектов-аналогов Объекта оценки, Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости Объекта оценки будет использован сравнительный подход.

7.2.3. Обоснование применения доходного подхода к оценке объектов недвижимости

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Доходы от использования объекта формируются путем его сдачи в аренду по рыночным ставкам.

При проведении анализа рынка в рамках данной работы Оценщику удалось собрать необходимые сведения о потенциальных доходах, которые может генерировать оцениваемый объект.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик пришел к выводу о возможности применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Табл. 7-1. Обоснование выбора методов оценки для расчета стоимости недвижимого имущества

Метод	Описание
Метод капитализации	Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости, но при этом имеет ряд ограничений в применении: - период, в течение которого поступает доход, достаточно велик, - величина дохода постоянна или равномерно изменяется.
Вывод	**Таким образом, в результате анализа текущей рыночной ситуации характеризующейся отсутствием резких колебаний арендных ставок, наличием среднесрочных прогнозов незначительного изменения роста изменением арендных ставок, в размере не более 10% за 2 года и информации предоставленной Заказчиком, Оценщик принял решение использовать в рамках доходного подхода метод капитализации для определения рыночной стоимости Объекта оценки.**
Метод дисконтированных денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной
Вывод	**Таким образом, в результате анализа текущей рыночной ситуации характеризующейся отсутствием резких колебаний арендных ставок, наличием среднесрочных прогнозов незначительного изменения роста изменением арендных ставок, в размере не более 10% за 2 года и информации предоставленной Заказчиком, Оценщик принял решение отказаться от использования метода дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки.**

Источник: анализ Оценщиков

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Сравнительный подход

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Для оценки объектов недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости оцениваемого объекта Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При применении сравнительного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними. В связи с отсутствием достоверной информации о проводимых сделках, Оценщик счел возможным проанализировать текущее предложение аналогичных объектов на вторичном рынке, заложив в их стоимость потенциальное уменьшение цены в результате вероятных торгов.

Описание объектов-аналогов

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- www.cian.ru, www.irr.ru, www.avito.ru др.;
- газета "Недвижимость и цены";
- всемирная сеть Интернет.

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объсктами сопоставимыми с оцениваемым объектом.

Информация об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже, с указанием основных характеристик и цен предложений представлена в Табл. 8-1.

Табл. 8-1. Информация по объектам-аналогам

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия финансирования состо предпо ой ки	Типи ные для нного с мен рынка	ы ые данного н рынка	Типичные ого сегмента рын
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Перио ме датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Курзальная, д. 19	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Малоземельская
Класс объекта недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	20	24	18
Состояние уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена предложения (с учетом НДС), руб.	500 000	450 000	490 000
Цена предложения (с учетом НДС), руб./машиноместо	500 000	450 000	490 000
Источник информации	Компания ООО "Капстрой", тел.: +7 (988) 333-99-66; https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_532590558	Представитель собственника, тел.: +7 (928) 334-59-24, Александр; https://www.avito.ru/gelendzhik/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_229823640	Представитель собственника, тел.: +7 (928) 283-80-24, Татьяна; https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_623153862

Источник: данные сети Интернет

В результате анализа рынка оцениваемого объекта Оценщиком было установлено, что в данном сегменте наиболее типичной единицей сравнения является 1 машиноместо. Таким образом, в своих расчетах Оценщик использовал в качестве единицы сравнения 1 машиноместо.

Определение корректировок и порядок их внесения

При сравнении объектов-аналогов и оцениваемого объекта установлено, что время продажи, условия продажи, условия финансирования, тип и класс объектов и техническое состояние объектов сопоставимы, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется. Так же не была введена поправка на местоположение, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки расположены на береговой линии курортных городов Краснодарского края, таких как: Анапа, Новороссийск и Геленджик. Средняя стоимость жилой недвижимости, расположенной в новостройках в вышеуказанных городах сопоставима, поэтому корректировка на местоположение не была введена.

В процессе анализа объектов-аналогов не были выявлены расхождения между объектами-аналогами и оцениваемым объектом недвижимости, кроме наличия возможности торга в ценах по объектам-аналогам.

Корректировка отнесена к цене единицы сравнения - 1 машиноместо.

Корректировка на торг

Корректировка по данному фактору производилась на основе опроса и анализа информации предоставленной экспертами рынка недвижимости Краснодарского края. Таблица с экспертными мнениями представлена ниже.

Табл. 8-2. Характеристики расчетных интервалов для объектов производственно-складского назначения

Наименование	Адрес	Размер торга при купли-продажи, %	Размер торга при аренде, %	Телефон	Источник
АН "Ключ House"	г. Краснодар, ул. Коммунаров д. 266	5-8	3-5	7 (988) 240-96-42	http://key-house.net/
АН "Феникс"	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крымская, дом 67	8-10	4-6	(86133) 3-00-32	http: //fenix-anapa.ru/
АН "Эксклюзив-ДВ""	Анапа, ул.Омелькова/Владимирская,	8	5	8 (86133) 2-73-40	http://allrealtyspb.ru/

Наименование	Адрес	Размер торга при купли-продажи, %	Размер торга при аренде, %	Телефон	Источник
	20 136 корпус 5				
(нее чение (округленно)		8	5		

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Величина поправки на торг принята в качестве среднего из указанных значений и составила 8%, что соответствует 0,92.

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{(P_{ai} + K_i)}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n} \frac{ai}{(P_{ai} + K_i)}\Big)^2}$$

где:

W_i– вес i-го аналога;

P_{ai}– начальная цена предложения объекта i-го объекта-аналога;

K_i– абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для i-го объекта-аналога);

n – количество объектов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом представлен в Табл. 8-3.

Табл. 8-3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		500 000	450 000	490 000
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		500 000	450 000	490 000
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
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		500 000	450 000	490 000
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		500 000	450 000	490 000
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		0,920	0,920	0,920
Скорректированная стоимость		460 000	414 000	450 800

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб. машиноместо				
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС) руб. машиноместо		460 000	414 000	450 800
Класс объекта недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка на класс объекта недвижимости, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		460 000	414 000	450 800
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Победы, д. 3	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Курзальная, д. 19	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Малоземельская
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		460 000	414 000	450 800
Площадь объекта недвижимости, кв.м	от 10 до 35	20	24	18
Корректировка на площадь объекта недвижимости, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		460 000	414 000	450 800
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		460 000	414 000	450 800
Стоимость после корректировки, руб./машиноместо		460 000	414 000	450 800
Общая чистая коррекция, руб.		40 000	36 000	39 200
в % от цены продажи		8,00	8,00	8,00
Общая валовая коррекция, руб.		40 000	36 000	39 200
в % от цены продажи	24,00	8,00	8,00	8,00
Вес объекта-аналога	2,00	0,67	0,67	0,67
Весовой коэффициент объекта-аналога		0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта оценки, руб./машиноместо с учетом НДС		441 600		
Стоимость объекта оценки, руб./машиноместо без учета НДС		374 237		
Количество единиц измерения объекта оценки		158		
Стоимость объекта, руб. без учета НДС		**59 129 446**		

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, округленно составляет:

59 129 446 руб.

(Пятьдесят девять миллионов сто двадцать девять тысяч четыреста сорок шесть) рублей.

Доходный подход

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

В соответствии с выводами сделанными ранее (см. Раздел 7.) в рамках методов доходного подхода рассчитывается рыночная стоимость в рамках метода капитализации.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{кап} = \frac{I_{чод}}{R}$$

где:

$C_{кап}$– текущая стоимость объекта оценки,

$I_{чод}$– чистый операционный доход от объекта оценки,

R– коэффициент капитализации.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации включает в себя следующие этапы:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
- Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Расчет ставки капитализации.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Расчет потенциального валового дохода

Расчет величины потенциального валового дохода осуществляется по формуле:

$$I_{пвл} = L * S$$

где:

$I_{пвл}$- потенциальный валовой доход от объекта, руб.;

L- арендная ставка на помещения, руб.;

S- величина арендопригодной площади, кв. м. (в рамках данного Отчета расчет производился на 1 машиноместо).

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов. Описание объектов-аналогов представлен в Табл. 8-4.

Табл. 8-4. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Перио между датами сделок предложений) и оценки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Промышленная	Краснодарский край г. Геленджик, ул. Сурикова, д. 60	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова, д. 65
Класс объекта недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	10	18	24
Состояние /уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Ставка аренды (с учетом НДС), руб./машиноместо/год	48 000	36 000	42 000
Источник информации	Представитель собственника, тел.: +7 (988) 133-01-50, Николай; https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_634931422	Представитель собственника, тел.: +7 (918) 489-70-05, Владимир; https://www.avito.ru/gelendzhik/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_649650045	Представитель собственника, тел.: +7 (918) 488-90-45, Алексей; https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_470317580

Источник: данные участников рынка

В качестве единицы сравнения оцениваемых объектов и объектов-аналогов выбрана цена предложения 1 машиноместо.

Определение корректировок и порядок их внесения

При сравнении объектов-аналогов и оцениваемого объекта установлено, что время продажи, условия продажи, условия финансирования, тип объектов и техническое состояние объектов сопоставимы, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется. Так же не была введена поправка на местоположение, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки расположены на береговой линии курортных городов Краснодарского края, таких как: Анапа, Сочи и Краснодар. Средняя стоимость аренды жилой недвижимости, расположенной в новостройках в вышеуказанных городах сопоставима, поэтому корректировка на местоположение не была введена.

В процессе анализа объектов-аналогов не были выявлены расхождения между объектами-аналогами и оцениваемым объектом недвижимости, кроме наличия возможности торга в ставках аренды по объектам-аналогам.

Корректировка на торг

Подробное описание расчета данной корректировки приведено в Разд. 8.1. Согласно указанным источникам, величина корректировки на местоположение при аренде составляет 5%.

Расчет арендной ставки представлен в Табл. 8-5.

Табл. 8-5. Расчет арендой ставки с применением метода сравнения продаж

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/год		48 000	36 000	42 000
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		1,000	1,000	1,000

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ста ка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб. машиноместо год		48 000	36 000	42 000
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
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо год		48 000	36 000	42 000
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/год		48 000	36 000	42 000
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		0,950	0,950	0,950
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/год		45 600	34 200	39 900
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/год		45 600	34 200	39 900
Класс объекта недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка на класс объекта недвижимости, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/год		45 600	34 200	39 900
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Победы, д. 3	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Промышленная	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Сурикова, д. 60	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова, д. 65
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/год		45 600	34 200	39 900
Площадь объекта недвижимости, кв.м	от 10 до 35	10	18	24
Корректировка на площадь объекта недвижимости, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/ год		45 600	34 200	39 900
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС),руб./машиноместо/год		45 600	34 200	39 900

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды после корректировки, руб. машиноместо год		45 600	34 200	39 900
Общая чистая коррекция, руб.		2 400	1 800	2 100
в % от цены продажи		5,00	5,00	5,00
Общая валовая коррекция, руб.		2 400	1 800	2 100
в % от цены продажи	15,00	5,00	5,00	5,00
Вес объекта-аналога	2,00	0,67	0,67	0,67
Весовой коэффициент объекта-аналога		0,333	0,333	0,333
Ставка аренды объекта оценки,руб./машиноместо/год с учетом НДС		39 900		
Ставка аренды объекта оценки,руб./машиноместо/год без учета НДС		**33 814**		

Источник: расчеты Оценщика

Расчет действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки объекта и неплатежей за аренду.

Возможные потери арендной платы от вакансий и недобора платежей обычно определяются как процент от потенциального валового дохода (коэффициент недозагрузки).

Уровень недозагрузки для паркингов был принят по данным обзора рынка паркингов в Краснодарском крае, проведенном Оценщиком в рамках данного отчета (см. Разд. 4) его величина составила 30%.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

Операционные расходы - постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией приносящей доходы собственности, в состав которых не входят амортизационные отчисления, расходы по обслуживанию долговых обязательств и подоходный налог.

Типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- Налог на имущество
- Платежи за земельный участок
- Расходы на страхование имущества
- Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги
- Эксплуатационные расходы:
- Электроснабжение
- Водоснабжение
- Водоотведение
- Отопление
- Диагностика систем отопления
- Охрана
- Уборка прилегающей территории
- Уборка мест общего пользования
- Вывоз мусора
- Уборка снега в зимний период
- Полное обслуживание инженерных систем здания

- Мытье фасадов
- Ремонт
- Другие расходы
- Расходы на рекламу и маркетинг

В связи с тем, что часть операционных расходов не перекладывается на арендатора, Оценщик считает необходимым учесть соответствующие статьи операционных расходов, рассчитав их с использованием информации об Объекте оценки. В рамках данного отчета операционными расходами был принят налог на имущество.

Налог на имущество

В связи с тем, что заказчик не предоставил информацию о величине остаточной стоимости оцениваемого объекта, Оценщик принял решение в качестве базы для расчета налога на имущество использовать результаты расчета стоимости улучшений в рамках сравнительного похода.

Величина налога на имущество была рассчитана как 2,2% от балансовой стоимости согласно Налоговому Кодексу РФ ст.380 "Налоговая ставка". Величина налога на имущество составила 8 143 рулей.

Расчет коэффициента капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод рыночной экстракции;
- кумулятивный метод;
- экспертный.

Оценщик провел анализ возможности применения метода рыночной экстракции для расчета коэффициента капитализации.

Метод рыночной экстракции основан на анализе известных данных о ценах продаж сопоставимых объектов недвижимости и генерируемых ими доходах. Оценщик проанализировал предложения объектов в Краснодарском крае, предлагающихся одновременно и на продажу, и в аренду, и пришел к выводу, что таких объектов представлено достаточно для получения репрезентативной выборки, поэтому Оценщик применил метод рыночной экстракции.

В результате анализа рынка недвижимости Краснодарского края Оценщик выявил 3 объекта, одновременно выставленных на продажу и предлагающихся в аренду. Информация об арендных ставках, ценах предложений на выбранные объекты приведена в таблице ниже.

Табл. 8-6. Информация об арендных ставках и ценах предложений на объекты

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Адрес объекта	Г. Краснодар, р-н Прикубанский	Г. Краснодар, р-н Западный	Г. Краснодар, р-н Западный
Тип окружающей застройки	Жилая	Жилая	Жилая
Цена предложения за машиноместо, руб.	350 000	350 000	295 000
Единица измерения цены	руб.	руб.	руб.
Наличие НДС в цене предложения	Да	Да	Да
Особые условия сделки	Продажа от физического лица	Продажа от физического лица	Продажа от юридического лица
Годовая ставка арендной платы в год, руб.	60 000	54 000	48 000
Единица измерения ставки арендной платы	руб/год	руб/год	руб/год
Наличие НДС в ставке арендной платы	Да	Да	Да
Возможность торга	Да	Да	Да
Точная ссылка в Интернете	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	mashinomesto 459549(https: www.avito.ru kr dar garazhi_i mashinome mashinomesto_14_m_530933 869	mashinomesto_20 m_496249 468 https: .avito.ru/ krasno dar garazhi_i_mashinomesta mashinomesto_15 m_532606 419	mashinomesto_18 m 4911 956 https: www.avito.ru krasno dar garazhi_i_mashinomesta mashinomesto_20_m_532519 060

Источник: данные представителей собственников

В ходе расчета коэффициента капитализации цены предложений были скорректированы на торг. Ставки аренды были скорректированы на торг, наличие в арендной ставке операционных расходов и на потери от незанятости. Цены предложений и ставок аренды объектов-аналогов были дополнительно скорректированы на наличие НДС.

Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Табл. 8-7. Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Аналог №0	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения, руб/машиноместо, без учета НДС	510 000	296 610	296 610	250 000
Корректировка на торг, доли ед.	0,920	0,920	0,920	0,920
Скорректированная на торг стоимость, руб/машиноместо, без учета НДС	469 200	272 881	272 881	230 000
Арендная ставка, руб/машиноместо, без учета НДС	40 678	50 847	45 763	40 678
Корректировка на торг, доли ед.	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная на торг арендная ставка, руб/машиноместо, без учета НДС	38 644	48 305	43 475	38 644
Корректировка на потери от незанятости, доли ед.	0,600	0,600	0,600	0,600
Скорректированная на потери от незанятости арендная ставка, руб/машиноместо, без учета НДС	23 186	28 983	26 085	23 186
Корректировка на тип условий аренды, доли ед.	0,451	0,451	0,451	0,451
Скорректированная на тип условий аренды арендная ставка	10 457	13 071	11 764	10 457
Коэффициент капитализации	0,02	0,05	0,04	0,05
Среднее значение коэффициента капитализации (округленно)		**0,05**		

Источник: расчеты Оценщика.

Таким образом, коэффициент капитализации для расчета стоимости оцениваемого объекта был принят в размере 5,0% (R=0,05).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Табл. 8-8. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Значение показателя
Ставка аренды объекта оценки, руб. машиноместо год без учета НДС	33 814
ПВД, руб. год	33 814
Потери от незанятости, %	30
Действительный валовый доход, руб./машиноместо год	23 670
Операционные расходы, руб./машиноместо, год, в том числе:	8 143
Налог на имущество, руб./машиноместо год	8 143
Чистый операционный доход, руб./машиноместо год	15 527
Коэффициент капитализации, %	5%
Рыночная стоимость, руб./машиноместо (без НДС)	310 540
Количество единиц измерения объекта оценки	158
Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	**49 065 320**

Источник: расчеты Оценщика.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках доходного подхода, без учета НДС, округленно составляет:

49 065 320 руб.

(Сорок девять миллионов шестьдесят пять тысяч триста двадцать) рублей.

Согласование результатов и заключение о величине рыночной стоимости Объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения походов приводит к установлению, на наш взгляд, окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых объектов Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т. к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подобранные аналоги имеют некоторые различия, как между собой, так и относительно оцениваемого объекта. Кроме того, в расчетах были использованы цены предложений, а не состоявшихся сделок. Данные обстоятельства потребовали внесения поправок в цены объектов-аналогов. Однако, Оценщик отмечает, что сделанные корректировки произведены достаточно обоснованно и результат данного подхода с высокой степенью достоверности отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

2. Доходный подход считается достаточно надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода, т. е. наилучшим образом характеризует инвестиционную привлекательность оцениваемых объектов. Оценщик отмечает, что ставки аренды объектов-аналогов потребовали введения небольшого количества корректировок. Все величины, участвующие в расчете рыночной стоимости данным подходом, достаточно обоснованы и соответствуют рыночным значениям. Существенным недостатком доходного подхода является то, что расчет рыночной стоимости в рамках данного подхода строится на основе прогнозных данных и ряде предположений.

Таким образом, степень доверия Оценщиков к результатам, полученным различными подходами, одинакова. Оценщик в равной степени доверяет результатам, полученным в рамках сравнительного и доходного подходов, поэтому присваивает максимальный вес каждому подходу – 0,5. В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 9-1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	59 129 446,00	0,5	29 564 723,00
Доходный подход	49 065 320,00	0,5	24 532 660,00
Итоговая стоимость, руб. без учета НДС			**54 097 383,00**

Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Учитывая описанные в Отчете ограничительные условия и сделанные допущения, Оценщик, пришел к выводу о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.10.2015 г. составляет с учетом НДС:

63 834 911,94 руб.

(Шестьдесят три миллиона восемьсот тридцать четыре тысячи девятьсот одиннадцать) рублей девяносто четыре копейки.

В том числе величина НДС составляет:

9 737 528,94 руб.

(Девять миллионов семьсот тридцать семь тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей девяносто четыре копейки.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.10.2015 г., округленно составляет (без учета НДС):

54 097 383,00 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона девяносто семь тысяч триста восемьдесят три) рубля.

Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29 ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденные приказами №297, №298, №299, №611, соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20.09.2015 г. и 25.09.2014 г.

С уважением,

Генеральный директор, Оценщик _____ С.Н. Авдеев

Список литературы

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 25.04.2001 N 178-ФЗ, от 25.04.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).
- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508.
- Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Методическая литература

- Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. Москва, Финансы и статистика, 1996.
- Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости- - М.: 1995.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.
- Учет фактора экономической вынужденности реализации объектов оценки при определении их ликвидационной стоимости по методу Галасюков. Галасюк В. 09.04.04, www.appraiser.ru.
- Почему и при каких условиях объект должен оцениваться по ликвидационной стоимости. Галасюк В. 09.04.04, www.appraiser.ru.
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, www.appraiser.ru.
- Почему возникает необходимость использовать не рыночную, а ликвидационную стоимость объектов? Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, www.appraiser.ru.
- Практические аспекты определения ликвидационной стоимости объектов залога и активов ликвидируемых предприятий. Галасюк В. 31.25.04, www.appraiser.ru.

Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "Форпост-Оценка".

Пользователь отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако, он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Раздел 13. Приложения

13.1. Фотографии Объекта оценки

Документы, использовавшиеся при составлении отчета

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

07 мая 2014 г. № 2343/12/14-411549

Кадастровый номер:	23:37:0101001:550
Номер кадастрового квартала:	23:37:0101001
Характеристики государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении)	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 23:37:0101001:221
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Подвал № 1
3	Общая площадь помещения: 10215.7
4	Местоположение: Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом. 1-25, 253-268, 276-280
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 376776060.34
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 1-251, 253-268, 276-280
10	Особые отметки:
1	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

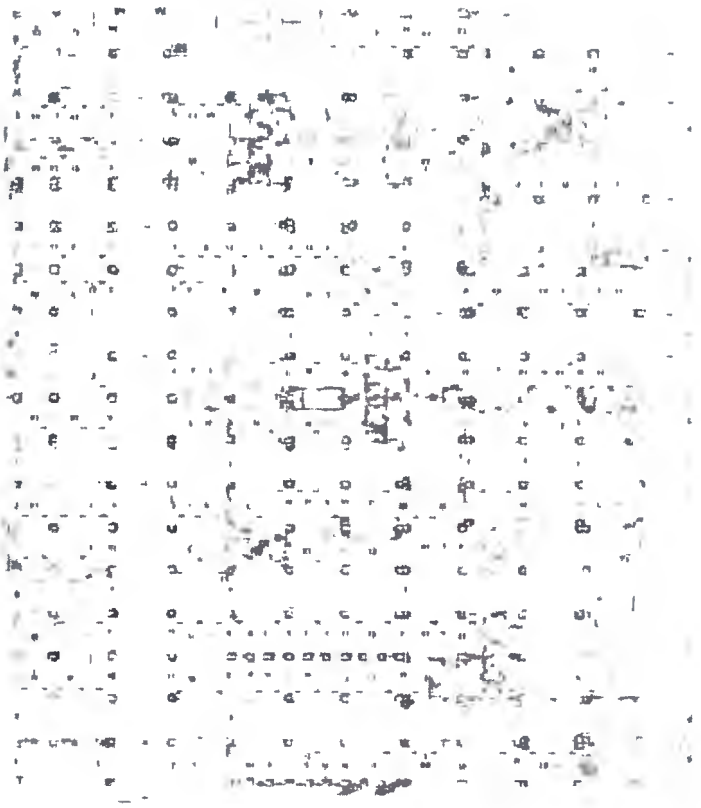
помещения

Лист №	2	Всего листов:	2

"16" мая 2014 г. № 2353/12 4-411549

Кадастровый номер: 23:37:0101001:550

План расположения помещения на этаже Подвал № -



Масштаб 1:

(должность)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 12.12.2014 г

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23301000-52 от 22.05.2014 г.
Акт приема-передачи от 29.10.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Газпромбанк-Инвест" ИНН 7612031791, ОГРН 1037602004483. КПП 500301001. Дата регистрации. 27.06.2003 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г. Москве Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г Москва, ул. Миклухо-Маклая, дом №40

Вид права: общая долевая собственность: 6552/10215

Объект права:
Нежилое помещение, расположенное подвал №-1. Площадь: общая 10215 7 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Анапский район. г. Анапа, пр-кт. Революции, дом №3, пом. 1-251,253-268,276-280

Кадастровый (или условный) номер:
23:37:0101001:550

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.11.2014 г сделана запись регистрации № 23-23-26/132/2014-224

Регистратор: / Локтева Е. С. /

23-АН 513181

Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Доля в праве 3663/10215

Общество с ограниченной ответственностью "Скала грез". ИНН 2301059227 ОГРН 1062301014093 КПП 230101001. Дата регистрации: 11.08.2006 г., наименование органа регистрации: Инспекция ФНС России по г.Анапа, Краснодарского края Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Горького, дом №3.

Регистратор:_____ **Локтева Е. С.**
Подпись М.П.

Дата **12.12.2014 г.**

3 714137 017530

Всего листов 14

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
	регистрационный №
Титульный лист	(подпись) (инициалы, фамилия) «___» _____ г.

1.Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:

☑ о постановке на государственный кадастровый учет помещения

☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым №

☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № в связи с образованием части (частей) помещения

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью "Скала грез". Генеральный директор, Галцили Иван Александрович

Подпись _____ Дата «11» апреля 2014

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество Нехтий Зинаида Александровна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 23 11-294

Контактный телефон 88613356157

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 353440,Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крымская 177, E-Mail: anapa@kubbti.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" по г.-к. Анапа

Подпись _____ Дата «23» апреля 2014 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
3	Исходные данные	3
4	Характеристики помещения	4
5	Заключение кадастрового инженера	5
6	План этажа	6
7	Проектная документация	
8	Копия поэтажного плана	

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Проектная документация	№ б/н. Дата:02.04.2010, выдан:ООО "ЕДГ-Инжиниринг"
2	Копия поэтажного плана	№ б/н. Дата:23.01.2013. выдан:Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" по г-к Анапа
3	Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	№ 2343/12/13-1135036, Дата:24.12.2013, выдан:Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica Disto A5	№ в государственном реестре средств измерений 30855-07 от 23.03.2007г.	№ 80 от 23.01.2014 действителен до 23.01.2015

3. Сведения об обьекте(обьектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	23:37:0101001:221
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	-1-Подвал
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
5	Адрес (описание местоположения помещения)	
	Субъект Российской Федерации	-
	Муниципальное образование	-
	Населенный пункт (город,село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	-
	Номер дома	-
	Номер корпуса	
	Номер строения	
	Номер помещения (квартиры)	-
	Иное описание местоположения	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (Р), м²	10215,7

ООО «ЕДГ-ИНЖИНИРИНГ»

Заказчик: ООО «Скала грёз»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ – СТАДИЯ ПРОЕКТ.

Апартотель «Панорама» первая очерель комплекса «Малая бухта», расположенного по адресу: г.Анапа, проспект Революции, 3.

ТОМ 1

Книга 1

Архитектурное решение

Копия верна
Нектий З.А.

Директор

Главный архитектор проекта

проф. Др. Добричич Саша & Добричич Светозар

Жуков Вадим Валерьевич

г. Москва, 02.04. 2016

Копия верна
Нектий З.А

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

ИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

ования для разработки проектной документации.

льной заключение государственной экспертизы № 23-1-4-6432-07 от 23 ноября

е госэкспертизы на увеличение объемов застройки

казчика на разработку проектной документации по строительству.

зрешительная документация – основание для разработки проектной ции.

ентификационные сведения об объекте капитального строительства:

ональный комплекс «Малая бухта» первая очередь строительства апартотель г. Анапа, проспект Революции, 3

ико-экономические характеристики объекта.

Наименование	Единица	Показатели
Вид строительства	-	Новое
Этажность	эт.	5, 14, 14, 14
Количество блоков	шт.	4
Общая площадь	м2	51 546,11
Жилые помещения	м2	28 250,80
Общественные помещения	м2	17 821,00
Встроенные помещения	м2	5 474,31
Строительный объем	М3	181 957,77
Сейсмичность	баллы	8

ификационное свидетельство о Заказчике – застройщике:

ёз», г-к Анапа, проспект Революции, 3.

ификационное свидетельство о Генеральном проектировщике:

кинирент дизайн групп» адрес г. Москва, ул. Гурьянова, д.

7016 № ГС-1-77-01-26-0-7723613953-032975-1 от 05.02.2008 г.

ер проекта - Раковевич Милан.

кторы проекта: Саша и Светозар Добричич.

Копия верна
Нехтий З.А.

Копия верна
Нехтий З.А.

1

– мраморные плиты

потолки

– оштукатуренные, оплаклеванные, с последующей покраской

– подвесные потолки – гипсокартонные в одном и выше уровня

ые работы в пентхаусах, в примыкающих к ним на одном этаже квартирах и в шить после определения собственника вышеуказанных помещений, разработки с ним дизайн-проекта. До этого момента отделка вышеуказанных помещений –

руктивные решения.

тветственности здания - II (нормальный).

прямоугольное, общим размером в плане 95,4x121,3 м –состоит из десяти к блоков, прямоугольной или близкой к прямоугольной форме, разделенных ими швами, включая фундаменты.

X (14 эт. корпус), K-VII (14 эт. корпус), K-V (14 эт. корпус), K-IV (5 эт. корпус) ы в виде рамно-связевого ригельного каркаса с ядрами жесткости и из монолитных железобетонных конструкций. Ячейка каркаса - 6,6x8,1 м и блоки имеют подвальный этаж. Количество надземных этажей: в блоке K- IX - здания 13 этажей, другая - 14 этажей; в блоке K-VII - 13 и 14 этажей; в блоке K- ажей, в блоке K-IV - 5 этажей. Высота подвального этажа - 2,4-3,4 м, высота 2,9-6,6 м, высота типового этажа - 3,3 м.

есткость и пространственная устойчивость здания обеспечивается совместной кальных несущих конструкций (колонн, ядра жесткости) и горизонтальных тных железобетонных перекрытий.

льном направлении предусмотрена диафрагма жесткости, объединяющая ие ядра жесткости в единое целое.

-1 - ГС-4 (гаражи), СКБ (офисные помещения, многофункциональный ... ектированы в виде рамного ригельного каркаса и выполняются из монолитного Ячейка каркаса 6,6x8,1 м. В блоках ГС-1-ГС-3 - только подвальный этаж, в КБ, ЗБ - один надземный этаж и подвальный этаж.

есткость и пространственная устойчивость здания обеспечивается жесткими и и жесткой заделкой колонн в фундаментах.

ты здания - в виде фундаментной плиты толщиной - 800 мм. Относительная ундаментов - «минус» 5,4 м (абс. отметка 11,1м). Бетон кл. B30, W4, F50.

е стены подвала - монолитные железобетонные толщиной 300 мм.

каркаса - монолитные железобетонные сечением 700x700 (в нижней части), и верзней части). Бетон кл. B 30.

кости - с монолитными железобетонными стенами толщиной 200 мм. Бетон кл.

ия - монолитные железобетонные ригельные высотой 300x320 мм, в монолитной двалом толщина перекрытия - 240 мм, над остальными этажами - 200 мм. шиной 200 мм. Бетон кл. B 30.

ющие конструкции (наружные стены) - несущие из монолитного железобетона с наружи минераловатными плитами и последующей отделкой системой ги фасада».

Копия верна

Копия верна

Наятий З.А.

7

Государственное автономное учреждение
Краснодарского края
УПРАВЛЕНИЕ КРАСНОДАРСКОЙ КРАЕВОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ, ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ
(ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза»)
Северная ул., 324, литер К, г. Краснодар 350000
Тел.: (861) 262-62-21, факс: (861) 262-32-69
expert@mail.kuban.ru
ОКПС 31357150 ОКВЭД 74.20.11
ИНН 2308009183 КПП 230801001 ОГРН 1022301234114

№ от

на № от

Генеральному директору
ООО «Скала Грез
Е.В.Сухарову

ИЗВЕЩЕНИЕ №1

Копия верна
Нехтий З.А.

о внесении дополнений в экспертное заключение

№ 23-1-4-6432-07 от 23 ноября 2007 года

В заключении государственной экспертизы № 23-1-4-6432-07 от 23 ноября 2007 года по объекту «Апартотель «Панорама» - 1 очередь Комплекса «Малая бухта» по адресу: г-к. Анапа, пр. Революции, 3 в связи с выделением этапов строительства

1-й этап строительства: блоки К-V, К-VII, К-IX
2-й этап строительства: блок К-IV, Подвальный этаж
3-й этап строительства: блоки СКБ, ЗБ, ГС-4

Копия верна
Нехтий З.А.

[illegible] общей площади объекта строительства [illegible] пункт [illegible]
Общ[illegible] положения [illegible] следующей редакции.

- 2

в) Технико-экономические характеристики.

Первый этап строительства. Блоки К-V, К-VII, К-IX

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Вид строительства	-	новое
2	Этажность	эт.	14
3	Количество блоков	шт.	3
4	Вместимость	номер	250
5	Общая площадь, в том числе:	м2	34594,18
6	Жилые помещения	м2	26562,80
7	Общественные помещения	м2	7613,49
8	Встроенные помещения	м2	417,89
9	Строительный объем	м3	117620,21
10	Сейсмичность	баллы	8

Второй этап строительства. Блок К-IV, Подвальный этаж

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
	Вид строительства	-	новое
	Этажность		5
	Количество блоков	шт.	1
	Вместимость	номер	[illegible]
	Общая площадь, в том числе:	м2	[illegible]
	Жилые помещения	м2	1688,00
	Общественные помещения	м2	10207,51
	Строительный объем, в том числе	м3	41634,29
	Строительный объем ниже отметки 0,00	м3	29452,56
	Сейсмичность	баллы	8

Копия верна
Нектий З.А.

Третий этап строительства. Блоки СКБ, ЗБ, [illegible]

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Вид строительства	-	новое
2	Этажность	эт.	2
3	Количество блоков	шт.	3
4	Общая площадь, в том числе:	м2	5056,42
5	Кинотеатр на 275 мест	м2	918,21
6	Спа-центр	м2	2559,78
7	Кафе на 40 мест, ресторан на 72 места	м2	524,70
8	Многофункциональный центр (магазины, бутики)	м2	28[illegible],50
9	Офисные помещения	м2	766,23
10	Строительный объем	м3	22703,27
11	Сейсмичность	баллы	8

Первый заместитель руководителя [illegible] Г. Фендриков

Копия верна
Нехтий З.А.

Копия верна
Нехтий З.А.

[illegible] Г. Анисова
[illegible]2-62-21

Российская Федерация - Россия
Администрация Краснодарского края
Краснодарская краевая государственная вневедомственная экспертиза
(КРАЙГОСЭКСПЕРТИЗА)
350014, г.Краснодар, ул.Красная, 35 тел. (861) 262-62-21, факс 262-52-[illegible]

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Крайгосэкспертизы

В.В.Сыркологов

«25» [illegible] 2007 г.

Положительное заключение государственной экспертизы

№ 23-1-4-6432-07

(Первоначальное заключение)

Объект капитального строительства

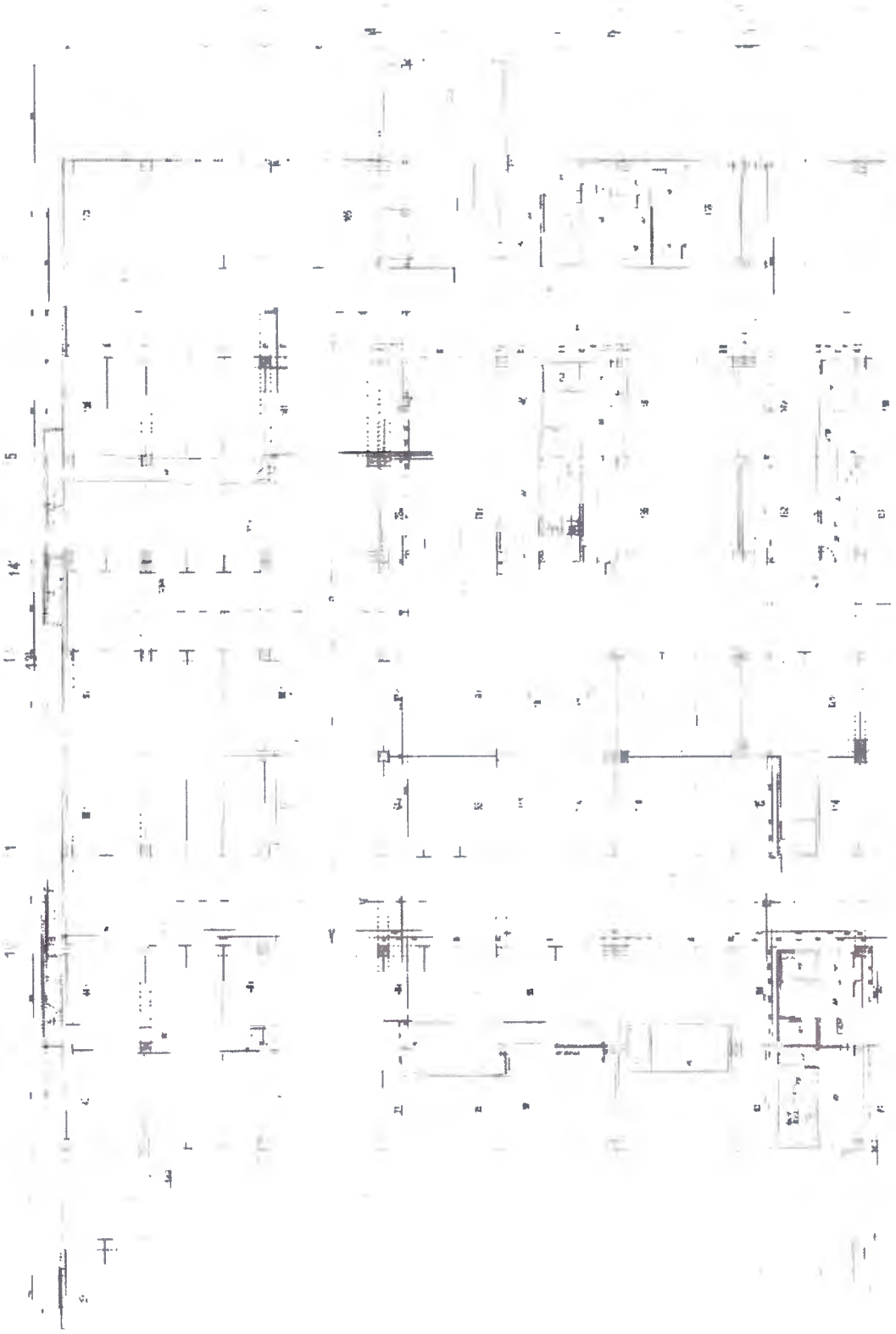
Апартотель «Панорама» - I очередь Комплекса «Малая бухта» по адресу: г.Анапа, проспект Революции, 3

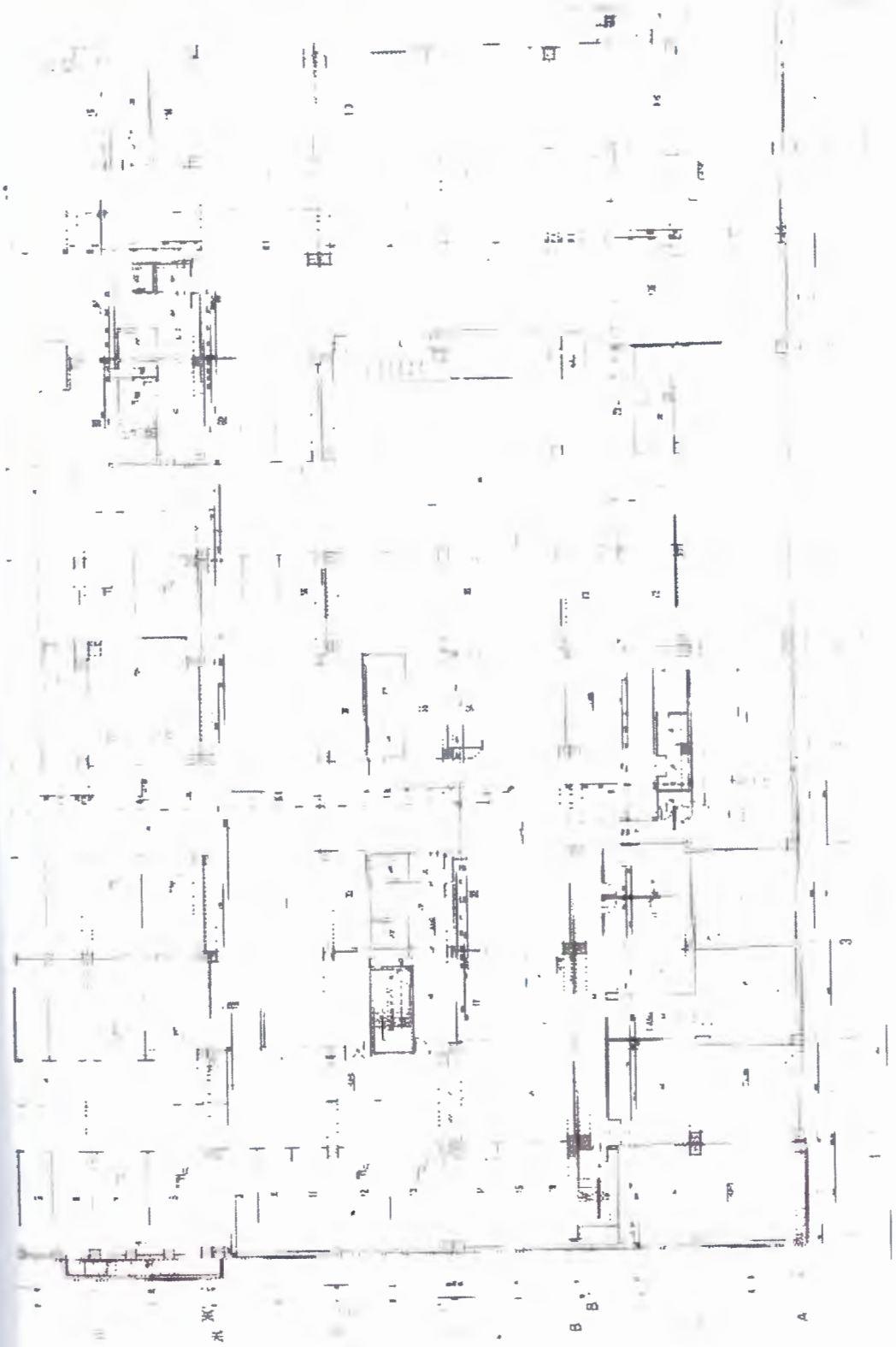
Объект государственной экспертизы

Результаты инженерных изысканий и [illegible]

Копия верна

Нехтий Э.А.





Документы оценщика

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-665/14
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-665/14 от 24.09.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ	***ООО «Форпост-оценка»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***105062, г. Москва, Подсосенский пер., д.20, стр.1***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА.	***300 000 000 (Триста миллионов) рублей***
ОБЩИЙ ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	***300 000 000 (Триста миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	***90 000 (Девяносто тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «10» октября 2014 г. по «09» октября 2015 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ.	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 07 1998 N 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*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате* *- нарушения требований Федерального закона от 29.07 1998 N 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,* *- нарушения договора на проведение оценки* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика допущенных в течение срока действия договора страхования*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11 08 2014г* *2 Заявление на страхование ответственности оценщиков от 24 09 2014г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Дудаев Х Р)*
м п
«24» сентября 2014г

Страхователь:
ООО «Форпост-оценка»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Авдеев С Н)*
м п
«24» сентября 2014г

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО "Форпост-оценка"

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7709911574
Адрес: 105062, г. Москва, Подсосенский пер, д.20, стр.1

Свидетельство **№ 1296**
Дата выдачи: **14 декабря 2012**

Заместитель генерального директора –
Руководитель юридического отдела НП «СМАО» *А.Е. Савостьянов*

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

3 декабря 2007 г. № 1078/07

Настоящим подтверждается, что

Авдеев Сергей Николаевич

Паспорт 45 08 № 294584 выдан
ОВД района Хамовники УВД ЦАО г. Москвы
21.12.2005

Институт профессиональной оценки

диплом о профессиональной переподготовке ПП 323170 19.02.2003

является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Учреждение 556 21 ноября 2007 г. года

[illegible] Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценке и [illegible] в Российской Федерации» имеет право осуществлять [illegible] на территории Российской Федерации самостоятельно [illegible] практики, а также на основании трудового договора между [illegible] юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным [illegible]

Петровская Г.В.

НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д 19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 269-27-29, (499) 372-72-73
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

06.05.2015 №4-05/15

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Форпост-оценка"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Авдеев Сергей Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

21.11.2007 г. за регистрационным № 556

Генеральный директор Е.В. Петровская

М.П.

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1189/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1189/15 от 23.04.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Авдеев Сергей Николаевич***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ	***115191, Россия, г. Москва, ул. Мытная, д. 62, кв. 102***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «04» мая 2015 г. по «03» мая 2016 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 23.04.2015г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0195/15-ЦО-2 от 10.04.2015г

(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«23» апреля 2015г.

Страхователь:
Авдеев Сергей Николаевич

(Авдеев С.Н.)

«23» апреля 2015г.

Копии материалов по объектам-аналогам

avito.ru

Машиноместо, 20 м²

Размещено 24 сентября в 15 10

Цена 500 000 руб

Агентство Собственник
на Avito с июня 2012

Контактное лицо Продавец

Написать сообщение

Пожалуйста скажите продавцу что вы нашли это объявление на Авито

Город Краснодарский край Анапа

Продам машиноместо 20 м² в неохраняемом подземном паркинге

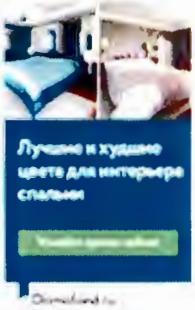
ПРОДАЖА ОТ ген подрядчика ООО "КАПСТРОЙ"
В ЖК "Европейский" в подземном паркинге продаются парковочные машиноместа площадью от 16 до 25 кв м
Въезд с ул Ленина (с фасада здания) Высота потолков в паркинге более 3 метров Коммуникации электроосвещение вентиляция

Продайте машиноместо быстрее!

Хотите большего?

IKEA
НОВЫЕ ИДЕИ ЕСТЬ
В КАТАЛОГЕ ИКЕА 2016

Машиноместо, 24 м²



Avito

ПИК

Машиноместо, 18 м²

Машиноместо, 10 м²

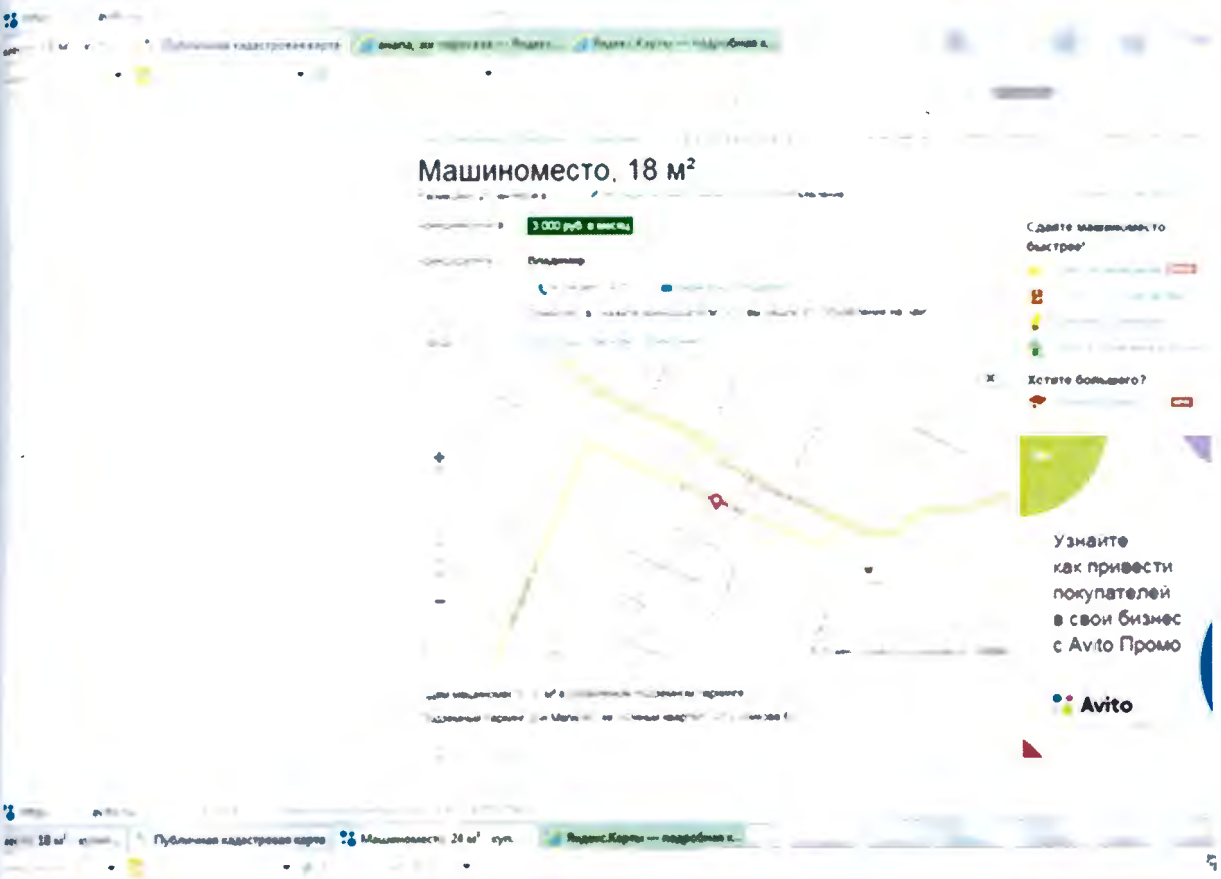
Сдайте машиноместо быстрее!

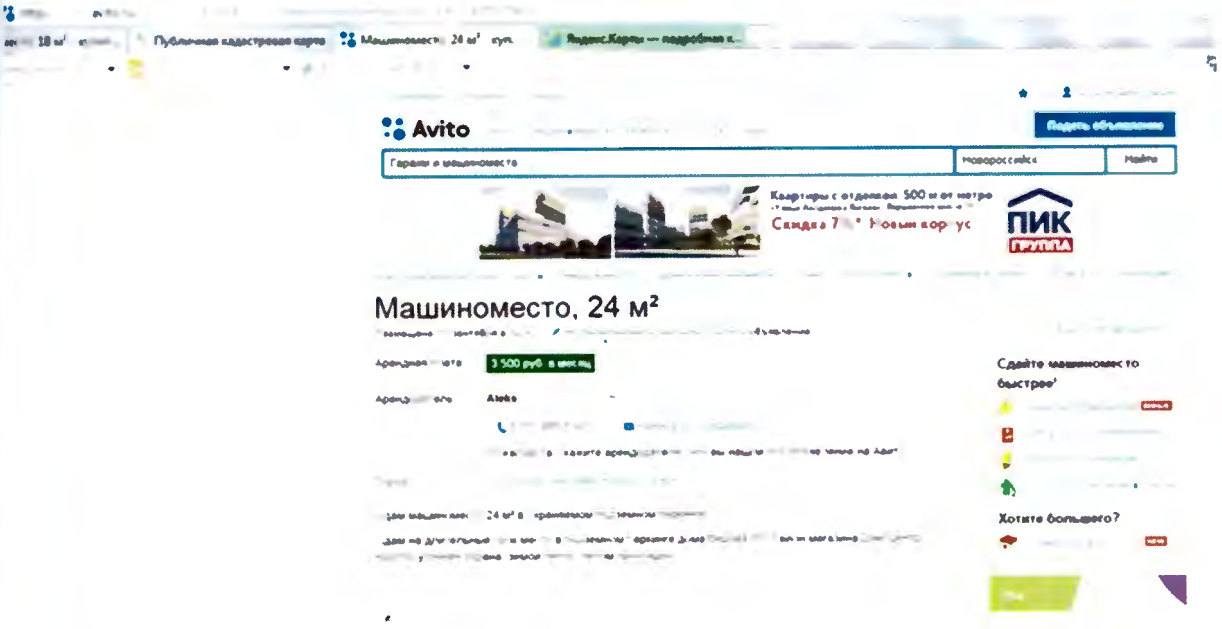
Хотите большего?

Экономьте ваше время и деньги

деньги ПТС под залог

АВТОМОБИЛЬ ОСТАЕТСЯ У ВАС


Машиноместо, 18 м²
Сдайте машиноместо быстрее!
Хотите большего?
Узнайте как привести покупателей в свои бизнес с Avito Промо
Avito


Avito
Новороссийск
Найти
ПИК
ГРУППА
Машиноместо, 24 м²
Сдайте машиноместо быстрее!
Хотите большего?

Прошито, пронумеровано, скреплено подписями
и печатью (91) листа(ов)

Генеральный директор

С. Н. Авдеев _____