

ОТЧЕТ № 539

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости
имущественных прав (прав требования) на объекты
капитальных вложений в виде жилых помещений
проектной площадью всех частей квартир с учетом
неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых
помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м
в строящемся жилом доме, расположенном
по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX**

**Дата определения стоимости:
24 октября 2012 г.**

**Дата составления Отчета:
26 октября 2012 г.**

Москва, 2012 год

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Основание для проведения оценки	Договор № 539 от 23 октября 2012 г.
Порядковый № отчета	№ 539
Дата оценки (дата определения стоимости)	24 октября 2012 г.
Курс долл. США на дату оценки	31,1171 руб. ¹
Дата осмотра объекта оценки	24 октября 2012 г.
Срок проведения оценки	с 23 по 26 октября 2012 г.
Дата составления отчета	26 октября 2012 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки:

Права требования, предоставленные в залог Банку ХХХ (открытое акционерное общество), по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.06.2009 № 1-ХХХ/16, № 2-ХХХ/16, № 3-ХХХ/16, № 4-ХХХ/16, на передачу объектов долевого строительства, которыми являются 44 (Сорок четыре) квартиры площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и 9 (девять) нежилых помещений общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подходы к оценке	Результат оценки	
	Рын.стоимость квартир (3626,7 кв. м), руб.	Рын. стоимость нежилых помещений (1882,5 кв. м, с НДС), руб./кв.м
Затратный	Не применялся	Не применялся
Сравнительный	291 990 000	162 601 029
Доходный	266 243 832	149 828 386

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная и ликвидационная стоимость объектов оценки с учетом НДС (только для нежилых помещений, т.к. квартиры НДС не облагаются) по состоянию на 24 октября 2012 г. составляет:

Вид стоимости	Результат оценки стоимости	
	руб. РФ	долл. США
Рыночная стоимость	446 891 000 (Четыреста сорок шесть миллионов восемьсот девяносто одна тысяча)	14 354 000 (Четырнадцать миллионов триста пятьдесят четыре тысячи)
Ликвидационная стоимость	178 763 000 (Сто семьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят три тысячи)	5 754 000 (Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи)

¹ Источник: [http:// www.finmarket.ru](http://www.finmarket.ru)

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

в том числе пообъектно:

Объект оценки	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (с НДС), долл. США	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость (с НДС), долл.США
Квартиры	286 844 000	9 211 000	114 743 000	3 697 000
Нежилые помещения	160 047 000	5 143 000	64 020 000	2 057 000
ИТОГО	446 891 000	14 354 000	178 763 000	5 754 000

Средняя удельная стоимость объектов оценки, исходя из общей площади квартир и нежилых помещений равна:

Наименование	Средняя удельная рыночная стоимость (с НДС), руб./кв.м общей площади	Средняя удельная рыночная стоимость (с НДС), долл.США/кв.м общей площади	Средняя удельная ликвидационная стоимость (с НДС), руб./кв.м общей площади	Средняя удельная ликвидационная стоимость (с НДС), долл.США/кв.м общей площади
Квартиры	79 092	2 540	31 638	1 019
Нежилые помеще- ния	85 018	2 732	34 008	1 093

Стоимость объектов оценки в соответствии с идентификацией квартир и нежилых помещений представлена в таблицах ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 1.1. Рыночная и ликвидационная стоимость квартир по состоянию на 24 октября 2012 г.

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США	Ликвидационная стоимость (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно), долл.США
1	1-XXX/16	2	7	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
2	1-XXX/16	21	140	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
3	1-XXX/16	22	147	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
4	1-XXX/16	23	148	3	79,70	6 272 000	202 000	2 509 000	81 000
5	1-XXX/16	23	152	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
6	1-XXX/16	23	154	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
7	1-XXX/16	24	155	3	79,70	6 272 000	202 000	2 509 000	81 000
8	1-XXX/16	24	159	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
9	1-XXX/16	24	161	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
10	1-XXX/16	5	185	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
11	1-XXX/16	6	191	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
12	1-XXX/16	7	197	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
13	1-XXX/16	8	198	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
14	1-XXX/16	9	204	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
15	1-XXX/16	9	209	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
16	1-XXX/16	10	210	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
17	1-XXX/16	10	215	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
18	1-XXX/16	11	216	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
19	1-XXX/16	11	221	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
20	1-XXX/16	12	222	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
21	1-XXX/16	13	228	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
22	1-XXX/16	13	233	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
23	1-XXX/16	14	234	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
24	1-XXX/16	14	239	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
25	1-XXX/16	15	240	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
26	1-XXX/16	15	245	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США	Ликвидационная стоимость (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно), долл.США
27	1-XXX/16	16	246	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
28	2-XXX/16	17	252	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
29	2-XXX/16	17	257	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
30	2-XXX/16	24	294	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
31	2-XXX/16	24	296	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
32	2-XXX/16	24	297	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
33	2-XXX/16	25	300	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
34	2-XXX/16	2	306	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
35	2-XXX/16	4	320	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
36	2-XXX/16	8	354	3	79,70	6 272 000	202 000	2 509 000	81 000
37	2-XXX/16	11	369	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
38	3-XXX/16	15	397	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
39	3-XXX/16	16	404	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
40	3-XXX/16	22	448	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
41	3-XXX/16	23	455	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
42	3-XXX/16	24	460	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
43	3-XXX/16	24	462	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
44	3-XXX/16	24	465	1	45,10	4 023 000	129 000	1 609 000	52 000
-	ИТОГО	-	-	-	3 626,70	286 844 000	9 211 000	114 743 000	3 697 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 1.2. Рыночная и ликвидационная стоимость нежилых помещений по состоянию на 24 октября 2012 г.

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный номер помещения	Общая площадь по проекту, кв.м	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), руб.	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), долл.США	Ликвидационная стоимость (с НДС, округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (с НДС, округленно), долл.США
1	4-XXX/16	цоколь	1Ц	155,7	11 784 000	379 000	4 714 000	151 000
2	4-XXX/16	цоколь	2Ц	112,8	8 537 000	274 000	3 415 000	110 000
3	4-XXX/16	цоколь	2Ц/1	157,2	11 897 000	382 000	4 759 000	153 000
4	4-XXX/16	цоколь	3Ц	322,8	24 430 000	785 000	9 772 000	314 000
5	4-XXX/16	1	1	121,3	11 060 000	355 000	4 424 000	142 000
6	4-XXX/16	1	3	285,9	26 069 000	838 000	10 428 000	335 000
7	4-XXX/16	1	4	285,9	26 069 000	838 000	10 428 000	335 000
8	4-XXX/16	1	6	256,7	23 406 000	752 000	9 362 000	301 000
9	4-XXX/16	1	7	184,2	16 795 000	540 000	6 718 000	216 000
ИТОГО				1 882,50	160 047 000	5 143 000	64 020 000	2 057 000

Примечание: в случае продажи объектов оценки одним лотом величина их рыночной стоимости будет ниже на 7% (см. таблицу ниже).

Табл. 1.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки при условии продажи одним лотом

Объекты оценки	Результат оценки рыночной стоимости (с НДС)		Скидка на масштаб	Результат оценки рыночной стоимости при продаже одним лотом (с НДС)	
	руб. РФ	долл. США		руб. РФ	долл. США
Квартиры	286 844 000	9 211 000	-7,0%	266 765 000	8 573 000
Нежилые помещения	160 047 000	5 143 000	-7,0%	148 844 000	4 783 000
ИТОГО	446 891 000	14 354 000	-	415 609 000	13 356 000

Содержание

	Стр.
1. Общие сведения	9
1.1. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
1.2. Задание на оценку	10
1.3. Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки	12
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	14
1.5. Обоснование видов оцениваемой стоимости.....	14
1.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки	15
1.7. Описание процесса оценки объекта оценки	19
2. Описание объекта оценки	21
2.1. Правовой анализ пригодности объектов для осуществления оценки их стоимости	21
2.2. Характеристики объектов оценки	25
3. Макроэкономический обзор	35
3.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ за январь-август 2012 года	35
3.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2012-2014 гг.	38
4. Обзор рынка жилой недвижимости Московского региона	42
4.1. Типы домов	42
4.2. Классификация жилья	43
4.3. Динамика цен на квартиры в ходе строительства	45
4.4. Скидки на рынке жилой недвижимости	47
4.5. Рынок жилья Московского региона.....	49
5. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	60
5.1. Рынок офисной недвижимости Подмосковья в сентябре 2012 г.....	62
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	66
6.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки	66
6.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки.....	66
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	68
7.1. Общие положения	68
7.2. Оценка рыночной стоимости однокомнатных квартир методом сравнения продаж	68
7.3. Оценка рыночной стоимости нежилых помещений методом сравнения продаж	80
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	89
8.1. Общие положения	89
9. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	90
9.1. Общие положения	90
9.2. Определение рыночной стоимости помещений методом дисконтированных денежных потоков	91
10. Согласование результатов оценки рыночной стоимости	105
10.1. Описание метода и условий согласования.....	105
10.2. Итоги определения рыночной стоимости объектов оценки	108
11. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки	110
11.1. Определение чистой стоимости реализации предмета залога	111
11.2. Расчет скидки на ликвидность	123
12. Выводы и заключение о стоимости	130
12.1. Результаты оценки стоимости	130
12.2. Анализ возможного снижения установленной рыночной стоимости объекта залога в течение срока кредитования	134
13. Заявление о соответствии (сертификат качества).....	135
Приложения	136
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	137

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Фотографии объекта оценки и скриншоты аналогов.....	138
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	139
Копии документов, на компакт-диске.....	140

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	ЗАО «XXX»
Сведения о Заказчике	ИНН XXX КПП XXX Местонахождение: 143000, Московская область, г. XXX, XXX, дом 4, офис 35 Банк: ОАО Банк ВТБ, БИК XXX Кор/счет XXX, Р/с в рублях № XXX Тел./факс: (495) XXX ОГРН XXX ОКВЭД XXX ОКПО XXX
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «XXX»
Сведения об Исполнителе	Место нахождения: 125581, г. Москва, ул. XXX, помещение №1, комн. 1-18. ОГРН XXX, дата присвоения 26.09.2002 г. Материальная ответственность Исполнителя перед Заказчиком ограничена размером страхового покрытия 50 миллионов рублей в соответствии с Полисом страхования профессиональной ответственности оценщика № XXX/11 (период страхования: с 01.04.2011 г. по 31.12.2013 г. включительно), выданным Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах».
Оценщик	Сидоров Игорь Анатольевич
Сведения об Оценщике	Диплом ПП № 562782 от 16.02.2006 г. Свидетельства о повышении квалификации: рег. № 0967/2009 от 30.05.2009 г. и рег. №0387 от 31.10.2011 г. Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (включен 29.12.2007 г. в реестр оценщиков за регистрационным № 02505). Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-027156/12 от «03» мая 2012 г., выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах». Период страхования: с 03.05.2012 г. по 02.05.2013 г. включительно. Стаж работы в оценочной деятельности: 8 лет.

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки	Права требования, предоставленные в залог Банку XXX (открытое акционерное общество), по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.06.2009 № 1-XXX/16, № 2-XXX/16, № 3-XXX/16, № 4-XXX/16, на передачу объектов долевого строительства, которыми являются 44 (Сорок четыре) квартиры площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и 9 (девять) нежилых помещений общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX
Адрес местонахождения объекта оценки	Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX
Имущественные права на объект оценки	Право требования
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки с целью его использования для заключения договора ипотеки
Предполагаемое использование результатов оценки	Кредитование под залог имущества
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата определения стоимости	24 октября 2012 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Использование Отчета возможно исключительно для вышеназванных целей и задач. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки.

1.2.1. Перечень объектов оценки

Права требования, предоставленные в залог Банку XXX (открытое акционерное общество), по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.06.2009 № 1-XXX/16, № 2-XXX/16, № 3-XXX/16, № 4-XXX/16, на передачу объектов долевого строительства, которыми являются 44 (Сорок четыре) квартиры площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и 9 (девять) нежилых помещений общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX.

Идентификация жилых и нежилых помещений представлена в нижеследующих таблицах.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 1.1. Идентификация жилых помещений

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м
1	1-XXX/16	2	7	3	86,7
2	1-XXX/16	21	140	3	86,7
3	1-XXX/16	22	147	3	86,7
4	1-XXX/16	23	148	3	79,7
5	1-XXX/16	23	152	2	65,0
6	1-XXX/16	23	154	3	86,7
7	1-XXX/16	24	155	3	79,7
8	1-XXX/16	24	159	2	65,0
9	1-XXX/16	24	161	3	86,7
10	1-XXX/16	5	185	3	87,9
11	1-XXX/16	6	191	3	87,9
12	1-XXX/16	7	197	3	87,9
13	1-XXX/16	8	198	3	87,9
14	1-XXX/16	9	204	3	87,9
15	1-XXX/16	9	209	3	87,9
16	1-XXX/16	10	210	3	87,9
17	1-XXX/16	10	215	3	87,9
18	1-XXX/16	11	216	3	87,9
19	1-XXX/16	11	221	3	87,9
20	1-XXX/16	12	222	3	87,9
21	1-XXX/16	13	228	3	87,9
22	1-XXX/16	13	233	3	87,9
23	1-XXX/16	14	234	3	87,9
24	1-XXX/16	14	239	3	87,9
25	1-XXX/16	15	240	3	87,9
26	1-XXX/16	15	245	3	87,9
27	1-XXX/16	16	246	3	87,9
28	2-XXX/16	17	252	3	87,9
29	2-XXX/16	17	257	3	87,9
30	2-XXX/16	24	294	3	87,9
31	2-XXX/16	24	296	2	65,0
32	2-XXX/16	24	297	2	65,0
33	2-XXX/16	25	300	3	87,9
34	2-XXX/16	2	306	3	86,7
35	2-XXX/16	4	320	3	86,7
36	2-XXX/16	8	354	3	79,7
37	2-XXX/16	11	369	3	86,7
38	3-XXX/16	15	397	3	86,7
39	3-XXX/16	16	404	3	86,7
40	3-XXX/16	22	448	2	65,0
41	3-XXX/16	23	455	2	65,0
42	3-XXX/16	24	460	3	86,7
43	3-XXX/16	24	462	2	65,0
44	3-XXX/16	24	465	1	45,1
ВСЕГО: 44 квартиры					3 626,70

Табл. 1.2. Идентификация нежилых помещений

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный номер помещения	Общая площадь по проекту, кв.м
1	4-XXX/16	цоколь	1Ц	155,7
2	4-XXX/16	цоколь	2Ц	112,8
3	4-XXX/16	цоколь	2Ц/1	157,2
4	4-XXX/16	цоколь	3Ц	322,8
5	4-XXX/16	1	1	121,3
6	4-XXX/16	1	3	285,9
7	4-XXX/16	1	4	285,9
8	4-XXX/16	1	6	256,7
9	4-XXX/16	1	7	184,2
ИТОГО: 9 помещений				1 882,5

1.3. Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из нижеследующих предположений и ограничений.

В ходе проведения настоящей работы оценщики не проводили проверки и, соответственно, не несут ответственности по юридическим аспектам оцениваемого имущества, включая титул и наличие закладных. Подразумевается, что оцениваемое имущество не находится под залогом, и в отношении оцениваемого имущества не существует никаких ограничений, сервитутов или каких-либо иных видов обременения.

В настоящем отчете, под Объектом оценки, подразумеваются права на данный Объект оценки.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на возмездное оказание услуг (далее - Договор об оценке) и другими лицами, которые упоминались в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде рассматривалась как достоверная.

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

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание оцениваемых имущественных прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Права на объект оценки считаются достоверными, оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта), влияющих на оценку, на состояние собственности, оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Подразумевается, что для Объекта оценки, имеются, могут быть безотлагательно получены или возобновлены все лицензии, ордера или разрешения федеральных, или местных законодательных, или исполнительных органов власти, или частных предприятий, или организаций, необходимые для подтверждения возможности таких видов использования данного объекта, на которых базируется отчет.

Подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.

Заключение Оценщиков действительно только на дату проведения оценки.

В отдельных подходах данные относительно объекта оценки собирались в рублевом выражении или в другой валюте. При необходимости проводилась надлежащая конвертация по официальному обменному курсу валюты к рублю РФ на дату конвертации или другую уместную дату.

Оценщики не принимают на себя ответственность за изменение социальных, экономических, физических факторов, изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Настоящий отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанной цели, любое использование отчета либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения оценщиков.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения оценщиков.

Заключение о величине рыночной стоимости действительно только для оцениваемого объекта. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

Оценщики не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

При определении вероятной величины рыночной стоимости Объекта оценки оценщики исходили из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на Объект оценки оформлены надлежащим образом и отражены в соответствующих документах;
- у сторон предшествующих сделок с Объектом оценки (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 1 п. 26, обязательному к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, результаты настоящих расчетов могут быть рекомендованы для целей совершения сделки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты: ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255, ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 20 июня 2007 г., протокол № 65 (далее по тексту: «Стандарты ООО РОО»).

В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2007), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

Отчет оформлен в соответствии с внутрифирменным стандартом ООО «XXX» № 2 «Параметры шаблона Отчета об оценке стоимости».

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Настоящая работа выполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, и приведенными в вышеуказанных стандартах оценки.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

1.5. Обоснование видов оцениваемой стоимости

Для целей настоящего Отчета понятие «рыночная стоимость» соответствует определению, данному в ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции и 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 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 продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Данное определение рыночной стоимости корреспондируется с Федеральным стандартом оценки ФСО № 2.

Для целей настоящего Отчета понятие «ликвидационная стоимость» соответствует определению, данному в Федеральном стандарте оценки ФСО № 2 п. 9: «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

1.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки

1.6.1. Список литературы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I–II // Федеральный закон, № 15-ФЗ от 26.01.1996;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Федеральный закон от 17.06.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Международные стандарты оценки МСО-2007. – Международный Комитет по стандартам оценки;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержд. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в ред. Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р;
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001;
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / Под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. - практ. пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998;
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997;
- Фридман Д, Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995.;
- Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие. – М.: «Омега-Л», 2011;
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М.: Техносфера, 2011.

1.6.2. Перечень документов предоставленных Заказчиком

- Решение Арбитражного суда Московской области от 23 сентября 2008 года по делу № А41-9251/08;
- Договор аренды земельного участка от 10.12.2008 г № XXX;
- Дополнительное соглашение от 02.02.2009 г. к Договору аренды земельного участка № XXX от 10.12.2008 г.;
- Дополнительное соглашение от 04.06.2009 г. к Договору аренды земельного участка № XXX от 10.12.2008 г.;
- Дополнительное соглашение от 12.01.2011 г. к Договору аренды земельного участка № XXX от 10.12.2008 г.;
- Дополнительное соглашение от 16.01.2012 г. к Договору аренды земельного участка № XXX от 10.12.2008 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 08.04.2011 г. № МО-11/3В/1-118219;
- Отчет №ФТН 11-15.07/12 от 15.07.12 г. по финансово-техническому надзору за реализацией проекта «Проектирование и строительство жилого дома №16, расположенного по адресу: московская область, г. XXX, микрорайон №2» за II квартал 2012 г.;
- План типового этажа 2-21 (корпус XXX);
- План типового этажа 22-24 (корпус XXX);
- Положительное заключение государственной экспертизы № 50 – 1 – 2 – 0401 – 10 от 28 мая 2010 г на объект капитального строительства «Жилой корпус с нежилой площадью и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, г. XXX, мкр. № 2, корп.16» (корректировка в части исключения подземной автостоянки).
- Разрешение на строительство № RU XXX – 064 от 27 октября 2010 г.;
- Справка ООО «XXX» от 24.10.12 №12/579 о затратах на строительство и степени готовности объекта.

Все документы представлены в виде простых ксерокопий.

Примечание:

В целях соблюдения конфиденциальности в данной копии отчета большая часть документов, предоставленных Заказчиком и использованных в отчете, в приложении к настоящему отчету не приводится.

1.6.3. Прочие источники информации

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Документы, невошедшие в состав данного Отчета, хранятся в архиве Оценщика.

1.6.4. Применяемые в Отчете термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

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

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой 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).

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО №1).

Рыночная стоимость – 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО №2).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен (ФСО №2).

Кадастровая стоимость объекта оценки - определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО №2).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки (ФСО №1).

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1).

Событие – один из видов юридических фактов, с которыми Закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. Естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнения, землетрясение, рождение, смерть и т.п.) (Российская юридическая энциклопедия. - М: Издательский дом ИНФРА-М, 1999.-X, 1110 с.).

Событиями принято называть фактические обстоятельства, не зависящие от воли человека (рождение и смерть граждан, военные действия, стихийные явления). (Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части первой. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н.Садиков. – М: Юридическая фирма Контракт; ИНФРА.М, 1997 – XXII, 778с.).

Информация (гlossарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и ее арендатора. Согласно ГК РФ, ч. 2, ст. 606 «Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

1.7. Описание процесса оценки объекта оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также Стандартами ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов, проводится обоснование применимости подходов к оценке.

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки связано со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 256, и включала 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- освидетельствование объекта оценки;
- интервьюирование собственника и эксплуатационщиков объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Правовой анализ пригодности объектов для осуществления оценки их стоимости

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены выше в разделе 1.6.2.

2.1.1. Информация об объекте оценки

Объект оценки	Права требования, предоставленные в залог Банку XXX (открытое акционерное общество), по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.06.2009 № 1-XXX/16, № 2-XXX/16, № 3-XXX/16, № 4-XXX/16, на передачу объектов долевого строительства, которыми являются 44 (Сорок четыре) квартиры площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и 9 (девять) нежилых помещений общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX
Адрес объекта имущественных прав	Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX
Состав оцениваемых прав	Право пользования, владения, распоряжения
Вид прав на объекты оценки	Право требования
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	ЗАО «XXX»
Правоустанавливающие документы	Перечень правоустанавливающих документов приведен выше в Разделе 1.6.2
Текущее использование объекта оценки	Объект оценки находится в стадии строительства (степень готовности - 73%)
Обременения объектов оценки	Оцениваемые имущественные права переданы компанией ЗАО «XXX» в залог в соответствии с договорами залога №XXX/1 от 29.04.2011 г., №XXX/2 от 29.04.2011 г., №XXX/3 от 29.04.2011 г. и №XXX/4 от 29.04.2011 г., в качестве обеспечения исполнения обязательств перед ОАО Банк XXX по кредитному соглашению №XXX от 29.04.2011 г. В связи с тем, что оценка производится для представления ее результатов в том же банке (Банке XXX (ОАО)), обременение в виде залога в настоящем отчете не учитывается. Определение рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из предположения, что объекты оценки не обременены дополнительными сервитутами и другими обременениями.

2.1.2. Анализ имущественных прав на объекты оценки

2.1.2.1. Анализ общих положений, регулирующих права собственности и другие вещные права

В соответствии со ст. 128 части 1 Гражданского кодекса РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе иму-

щественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

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

В соответствии со ст. 130 вещи подразделяются на недвижимые и движимые. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, 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.

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.

Содержание права собственности изложено в ст. 209 Гражданского кодекса РФ. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

В соответствии со ст. 213 ГК РФ коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», объектами капитальных вложений «являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества». В данном случае речь идет об имуществе, еще не созданном и создание которого продолжается. Для того чтобы создание имущества в форме капитальных вложений было начато, необходимо получить разрешение на начало строительства в государственных органах архитектурно-строительного надзора, которое выдается застройщику после прохождения государственной экспертизы. Фактически только после этого возникает объект капитальных вложений и, соответственно, имущественные права на него, что является в данной работе объектом оценки.

Таким образом, необходимым условием наличия имущественных прав на объект капитальных вложений, является разрешение на строительство.

2.1.2.2. Права Заказчика на объект оценки

Заказчик является одним из участников долевого строительства.

Схема взаимодействия участников строительства оцениваемого жилого дома приведена на рисунке ниже.

(рисунок)

Рис. 2.1. Схема взаимодействия участников строительства

Права на объект капитальных вложений (объект оценки) определены на основании:

- Разрешение на строительство № RU XXX – 064 от 27 октября 2010 г. Выдано Администраций городского поселения XXX XXX муниципального района Московской области на участок 3 409 кв. м, расположенный по адресу Московская область, XXX район, г. XXX, мкр. XXX, корп. 16. Срок действия – до 01 июня 2013 г.
- Договор аренды земельного участка от 10.12.2008 г № XXX на участок общей площадью 3 409 кв. м, с кадастровым номером XXX 01 02:49, расположенный по адресу Московская область, XXX район, г. XXX, ул. XXX микрорайон № XXX.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Заказчик обладает правами требования на объекты оценки.

2.1.2.3. Анализ юридического статуса объекта оценки и его приемлемости в качестве предмета залога

Залог – способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом.

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Предметом залога могут быть принадлежащие залогодателю права владения и пользования, в том числе права арендатора, другие права (требования), вытекающие из обязательств, и иные имущественные права (ст. 54 Закона РФ «О залоге»). Право с определенным сроком действия может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами.

Залог недвижимости и земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № Ю2-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями от 9 ноября 2001 г.; 11 февраля, 24 декабря 2002 г.; 5 февраля, 29 июня, 2 ноября, 30 декабря: 2004 г.).

В соответствии со ст. 5 указанного Закона по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил ст. 69 настоящего Федерального закона.

Правила настоящего Федерального закона применяются к залому незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе зданий и сооружений при условии соблюдения правил ст. 69 настоящего Федерального закона.

Учреждение может передавать в залог имущество, в отношении которого оно в соответствии с законом приобрело право на самостоятельное распоряжение.

Залогодателем прав может быть лицо, которому принадлежит передаваемое в залог право.

Арендатор может передавать свои арендные права в залог без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды.

На дату оценки имущественные права на объекты оценки принадлежат ЗАО «XXX». Данный факт подтвержден документами, перечисленными выше в разделе 2.1.2.2 настоящего отчета.

По информации, предоставленной Заказчиком (см. письмо от ООО «XXX» исх. №12/579 от 24.10.2012 г.) по состоянию на дату оценки предварительные договоры аренды нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки, не заключались.

Исходя из вышесказанного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемые имущественные права на объект оценки приемлемы для залога.

2.1.3. Анализ факторов, которые могут снижать рыночную стоимость объекта оценки в случае его использования как предмета залога

Оценщик не обнаружил факторов, которые могли бы снижать рыночную стоимость объектов оценки в случае их использования как предмета залога.

ВЫВОДЫ:

Права ЗАО «XXX» - Правообладателя на объекты оценки, подтверждаются разрешением на строительство и договором аренды земельного участка.

По состоянию на дату оценки в залоге находятся имущественные права на жилые помещения площадью 3626,7 кв. м с учетом балконов и лоджий, а также нежилые помещения площадью 1882,5 кв. м.

В связи с тем, что оценка производится для представления ее результатов в том же банке (Банке XXX (ОАО)), обременение в виде залога в настоящем отчете не учитывается. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось из предположения, что объекты оценки не обременены дополнительными сервитутами и другими обременениями (в том числе и кредитами банков).

Объекты оценки могут быть использованы в качестве объектов залога.

2.2. Характеристики объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX.

Характеристики местоположения объектов оценки приведены ниже.

2.2.1. Описание местоположения объекта имущественных прав

Объект оценки расположен в северо-западной части г. XXX (в 3 км от центра города), в 10 км от МКАД в западном направлении, по XXX-ому и Минскому шоссе.

(рисунок)

Рис. 2.2. Расположение г. XXX

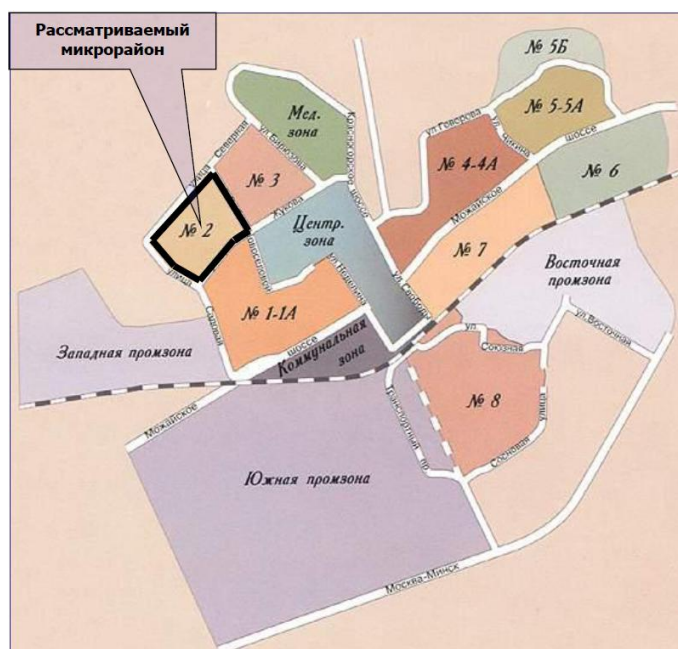


Рис. 2.1. Место объекта оценки на плане города XXX

Общественным транспортом до г. Москвы можно доехать по железной дороге Белорусского направления - 35-40 минут от Белорусского вокзала, либо от станции метро «Беговая», «Фили». Ближайшая ж/д станция «XXX» находится в 1 км, а ж/д станция «XXX» - в 3 км от участка застройки. Кроме того, имеется автобусное сообщение с Москвой (автобусы и маршрутные такси - 30 мин.), с аэропортом Внуково и другими близлежащими населенными пунктами.

2.2.1.1. Описание г. XXX Московской области

Город (с 1957 года) в России, административный центр XXX района Московской области и городского поселения XXX. Через XXX проходит XXX шоссе (трасса АXXX), на юге к черте города примыкает федеральная автодорога МXXX «XXX» (XXX шоссе) (4 км от МКАД). Население — 109,6 тыс. чел. (2010 год).

Экономика

(В данной копии отчета описание не приводится)

Наука, образование

(В данной копии отчета описание не приводится)

Микрорайон № XXX

«XXX» - название проекта комплексной реконструкции микрорайона № XXX на северо-западе города XXX, который включает снос пятиэтажного жилого фонда и строительство новых жилых домов, реконструкцию и строительство школ, детских садов и других объектов социального назначения, замену инженерных сетей и коммунальной инфраструктуры. Общая жилая площадь микрорайона после реконструкции составит ориентировочно 450 000 кв.м.

Микрорайон № XXX расположен рядом с культурным центром города, включающим администрацию, Ледовый дворец, Дворец волейбола, городской парк и пруд. Общественно-пешеходные зоны, торгово-деловые центры, центры культурно-бытового обслуживания планируются в основном вдоль ул. Маршала Жукова, одной из центральных улиц города. Жилые группы размещаются, в основном, вдоль внешних транспортных магистралей, формируя сплошной фронт застройки.

Запланировано благоустройство дворовой территории с устройством спортивно-игровой зоны. Во внутреннем дворе предполагается организовать спортивные, хозяйственные и детские площадки, пешеходные дорожки и зоны отдыха. Планируется произвести максимальное озеленение дворовых территорий. Проектом предусмотрено наличие гостевых автостоянок. На территории микрорайона намечается размещение торговых центров, супермаркетов, магазинов, дворца бракосочетаний, салона красоты, спортивного клуба, центра бытового обслуживания, фотостудии, салона сотовой связи, библиотеки с компьютерным залом и интернет-кафе.

С северо-западной стороны (через дорогу местного значения), дома граничат с садовым товариществом «Отдых» и некапитальной усадебной жилой застройкой микрорайона «Отрадное», с юго-западной стороны - с новым торговым центром, с восточной и юго-восточной сторон - со школой и двумя детскими садами, с других сторон - существующие жилые дома и объекты социального назначения, в т.ч. «7-ая Центральная поликлиника МО РФ». В 5 минутах пешком находится лесопарковая зона.

Новые жилые дома выполняются из монолитного железобетона с утеплением наружных стен с внешней стороны современными эффективными утеплителями с последующей обкладкой облицовочным кирпичом. Места общего пользования, вестибюли, лестницы имеют современную отделку. Комфортабельные входы в жилые подъезды имеют помещения для охраны, металлические двери оснащены кодовым замком с домофоном. Жилые корпуса будут удобно связаны с подземной автостоянкой.

На момент ввода объекта в эксплуатацию будут выполнены следующие виды работ: установка пластиковых стеклопакетов на оконных блоках, остекление лоджий, указывается направление межкомнатных перегородок из пазогребневого блока в один ряд, установка входной двери, монтаж стояков с отводами до запорного вентиля (разводка до приборов - не устанавливается), электропроводка до распределительного щитка в общем порядке, ввод телефонного кабеля на поэтажном щите управления, установка коллективной телевизионной антенны, радио и домофона - до общего распределительного щитка.

Общая объемно-планировочная композиция микрорайона застройки обеспечивает высокий комфорт и безопасность для его жителей, а удачное месторасположение в экологически чистом, зеленом районе с развитой инфраструктурой - его престижность.

Табл. 2.1. Характеристика местоположения объектов оценки

Характеристики застройки	
Тип застройки окружения	Здания жилого и административного назначений
Плотность застройки территории	Высокая
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Средняя концентрация выхлопных газов
Близость источников загрязнения	В непосредственной близости отсутствуют
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
Озеленение	Непосредственно прилегающая территория не обустроена. Кустарники, деревья и газоны на соседних участках
Уличное освещение	Имеется
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие
Автостоянка	На прилегающей территории
Транспортная доступность объекта	
Внутригородской транспорт	Автобус, маршрутное такси от станции «XXX»
Из Москвы	Электричка белорусского направления, автобусы от станций метро «Парк Победы», «Юго-западная», «Молодежная»
Расстояние до объекта от МКАД	около 10 км

2.2.2. Описание характеристик объекта оценки

Площадь участка, отведенного под строительство жилого корпуса №16, составляет 0,92 га. В состав данной площади входит земельный участок с кадастровым номером №XXX0102:49 площадью 3409 кв. м, который предоставлен в аренду компании ООО "XXX" для жилищного строительства Муниципальным образованием "XXX муниципальный район Московской области" по договору № XXX от 10.12.2008 г. Остальная площадь используется под благоустройство территории на основании письма администрации города XXX вх №2.21/48 от 18.01.2008 г.

Категория земель — земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования — для жилищного строительства. Участок граничит:

- на севере — с территорией поликлиники Министерства обороны и перспективным строительством подземного гаража;
- на западе — с 12-этажным жилым домом с пристроенным производственным магазином;
- на юго-западе и юге — с ул. XXX;
- на востоке — с участком перспективного строительства жилых многосекционных корпусов.

Характеристика земельного участка, на котором ведется строительство рассматриваемого жилого дома, приведена в таблице ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 2.2. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер	XXX0102:49
Площадь, кв. м	3 409
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	Для строительства жилого дома
Документы, закрепляющие права на земельный участок	Договор №XXX от 10.12.08 г. аренды земельного участка
Арендодатель	Муниципальное образование «XXX муниципальный район Московской области»
Арендатор	ООО "XXX" по договору №XXX от 10.12.08 г. аренды земли
Дата начала срока аренды	15.12.2008 г.
Дата окончания срока аренды	14.12.2014 г. (Доп.соглашение от 16.01.2012 г. к Договору аренды земельного участка от 10.12.2008 №XXX)
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	Нет данных
Размер годовой арендной платы, руб.	909 409,38
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы
Транспортная доступность	Хорошая
Рельеф участка	Ровный
Коммуникации	Есть возможность подключения ко всем городским коммуникациям
Строения на участке	Ведется строительство жилого дома

Текущее состояние строительства приведено в приложении к настоящему отчету.

Табл. 2.3. Основные технико-экономические показатели строящегося жилого дома

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение на дату оценки
1	Площадь участка (в границах благоустройства /землеотвода/)	га	0,92/ 0,34
2	Площадь застройки (в границах благоустройства/землеотвода)	кв.м	2 457,7
3	Общая полезная площадь здания, в том числе:	кв.м	38 934,9
3.1	жилой части	кв.м	33 823,8
4	Строительный объем (общий), в том числе:	куб.м	143 138,1
4.1	надземной части	куб.м	136 059,0
4.2	подземной части	куб.м	7 079,1
5	Этажность здания	эт.	24-25-24
6	Назначение 1-го этажа	-	Нежилой
7	Общая площадь квартир, в том числе:	кв.м	29 297,4
8	жилая площадь	кв.м	14 317,4
9	Отношение общей площади квартир к жилой %		205,0
10	Общее количество квартир, в том числе:	шт.	466,0
10.1	однокомнатных	шт.	140,0

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение на дату оценки
10.2	двухкомнатных	шт.	186,0
10.3	трехкомнатных	шт.	140,0
11	Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения 1-го и цокольного этажей	кв.м	2 419,8
12	Площадь помещений нижнего и верхнего технических этажей	кв.м	2 691,3
13	Площадь дорожных покрытий	кв.м	3 140,0
14	Площадь тротуарных покрытий	кв.м	1 455,0
15	Площадь озелененных территорий	кв.м	2 147,0
16	Дата начала строительства		Сентябрь 2010 г.
17	Дата окончания строительства		Октябрь 2013 г.
18	Период до завершения строительства		12 мес.

Источник: данные Заказчика.

Табл. 2.4. Основные характеристики оцениваемых квартир

Комнат в квартире	Количество квартир в доме	Количество оцениваемых квартир	Доля оцениваемых квартир в доме (по кол-ву комнат)	Доля квартир в объекте оценки	Средняя площадь, кв.м	Самый низкий этаж по выборке	Самый верхний этаж по выборке
1	140	1	1%	2%	42,7	24	24
2	186	7	4%	16%	59,3	22	24
3	140	36	26%	82%	84,1	2	25
ИТОГО	466	44	9%	100%			

Табл. 2.5. Основные характеристики оцениваемых нежилых помещений

№ п/п	Этаж	Наименование, расположение в осях и экспликация Объекта долевого строительства (нежилого помещения)	Общая площадь Объекта долевого строительства (нежилого помещения) по проекту, кв. м
1	Цокольный	Экспликация нежилого помещения - Офис № 1Ц в осях 2-5; А-К:	
		1) Помещение	40,30
		2) Помещение	26,90
		3) Помещение	27,90
		4) Помещение	30,20
		5) Помещение	28,20
		6) Санузел	2,20
		Итого по офису № 1Ц:	155,70
2	Цокольный	Экспликация нежилого помещения - Офис № 2Ц в осях 8-11; А-Г:	
		1) Лестничная клетка	19,60
		2) Помещение	60,90
		3) Помещение	30,10
		4) Санузел	2,20
		Итого по офису № 2Ц:	112,80
3	Цокольный	Экспликация нежилого помещения - Офис № 2Ц/1 в осях 12-17; А-Г:	
		1) Лестничная клетка	10,70
		2) Лестничная клетка	20,40
		3) Помещение	32,40
		4) Помещение	30,60

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Этаж	Наименование, расположение в осях и экспликация Объекта долевого строительства (нежилого помещения)	Общая площадь Объекта долевого строительства (нежилого помещения) по проекту, кв. м
		5) Помещение	60,90
		6) Санузел	2,20
		Итого по офису № 2Ц:/1	157,20
4	Цокольный	Экспликация нежилого помещения - Фитнес-центр № 3Ц в осях 17-27; А-Г:	
		1) Лестничная клетка	20,40
		2) Лестничная клетка	10,70
		3) Помещение	32,40
		4) Помещение	26,20
		5) Санузел	1,30
		6) Санузел	2,00
		7) Душевая	2,70
		8) Душевая	2,60
		9) Помещение	105,90
		10) Помещение	29,00
		11) Душевая	1,90
		12) Санузел	1,80
		13) Помещение	32,80
		14) Помещение	20,40
		15) Лестничная клетка	20,40
		16) Лестничная клетка	12,30
		Итого по фитнес-центру № 3Ц:	322,80
		Итого по цокольному этажу:	748,50
5	1 этаж	Экспликация нежилого помещения - Офис № 1 в осях 2-5; Д-К:	
		1) Помещение	117,10
		2) Санузел	4,20
		Итого по офису № 1:	121,30
7	1 этаж	Экспликация нежилого помещения - Офис № 3 в осях 7-11; А-И:	
		1) Лестничная клетка	30,30
		2) Лестничная клетка	10,30
		3) Помещение	156,00
		4) Помещение	84,20
		5) Санузел	3,00
		6) Санузел	1,20
		7) Душевая	0,90
		Итого по офису № 3:	285,90
8	1 этаж	Экспликация нежилого помещения - Офис № 4 в осях 12-17; А-И:	
		1) Помещение	156,00
		2) Помещение	92,00
		3) Помещение	32,80
		4) Санузел	3,00
		5) Санузел	1,20
		6) Душевая	0,90
		Итого по офису № 4:	285,90
10	1 этаж	Экспликация нежилого помещения - Офис № 6 в осях 23-27; А-И:	
		1) Помещение	118,10
		2) Помещение	120,90
		3) Санузел	4,80

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Этаж	Наименование, расположение в осях и экспликация Объекта долевого строительства (нежилого помещения)	Общая площадь Объекта долевого строительства (нежилого помещения) по проекту, кв. м
		4) Помещение	12,90
		Итого по офису № 6:	256,70
11	1 этаж	Экспликация нежилого помещения - Офис № 7 в осях 27-32; А-Д:	
		1) Помещение	20,40
		2) Помещение	46,10
		3) Помещение	113,20
		4) Санузел	4,50
		Итого по офису № 7:	184,20
Итого по 1 этажу:			1 134,00
Всего по нежилым помещениям корпуса № 16:			1 882,50

Табл. 2.6. Расчет доли оцениваемых площадей

№ п/п	Показатели	Формула расчета	Значение, кв.м
1	Общая площадь комплекса	-	38 935
2	Общая площадь жилых помещений	-	33 824
3	Общая площадь нежилых помещений	-	2 420
4	Оцениваемая жилая площадь	-	3 627
5	Оцениваемая нежилая площадь	-	1 883
6	Всего оцениваемая площадь (жилых и нежилых помещений)	п.4 + п.5	5 509
7	Общая площадь (кроме всех жилых и нежилых)	п.1 - п.2 - п.3	2 691
8	Удельная общая площадь (на 1 кв.м жилых и нежилых помещений)	п.6 / (п.4 + п.5)	0,49
9	Доля площади оцениваемых помещений (с учетом площади остальных помещений общего пользования, приходящейся на оцениваемую площадь)	(п.6 + п.6 * п.8) / п.1	21,1%

Архитектурно-планировочные решения

Корпус XXX состоит из трех секций (секция 1, секция 2, секция 3) с цокольным и техническим (чердак) этажами и имеет в плане П-образную форму.

Две крайние секции (секции 1, 3) имеют высоту 24 этажа, центральная секция (секция 2) — 25 этажей.

Габаритные размеры в осях 31,50 x 89,30 м. Высота здания от планировочной отметки до нижней границы открывающего проема (окна) верхнего этажа — 70,50 м, до верха лифтовой шахты — 81,90 м.

Высота цокольного этажа составляет 3,0 м, 1-го этажа — 3,58 м, жилых этажей — 3,0 м, технического этажа (чердака) — 2,5 м.

Технический этаж запроектирован для вентиляционных камер, машинных отделений лифтов и установки телевизионного усилительного оборудования.

В цокольном этаже располагаются технические помещения: ИТП, насосная АПТ, хоз.-питьевая насосная, венткамеры, помещения фитнес-центра и офисные помещения.

На первом этаже располагаются входные группы жилых секций, электрощитовые жилого дома и офисные помещения. Входы в помещения цокольного и 1-го этажей (секции 1, 2, 3) обособлены от входов в жилую часть.

Основные конструктивные решения

Конструктивная схема — монолитный железобетонный каркас.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечиваются совместной работой горизонтальных дисков перекрытий и системой монолитных железобетонных вертикальных стен. Ядра жесткости каждой секции сформированы из лестнично-лифтовых узлов.

Фундамент — монолитная ж/б плита толщиной 1200 мм. Основанием фундамента являются суглинок пылеватый полутвердый, тугопластичный. Гидроизоляция вертикальная и горизонтальная — по праймеру из двух слоев "Изопласт" ХПП.

Наружные стены ниже отм. 0,000 (несущие): монолитные железобетонные, толщиной 300 мм из бетона кл. В 25, W 6, F 75, арм. А I-III, утеплитель — минераловатная плита типа Rockwool марки "Флор Баттс" (техническое свидетельство Росстроя №ТС-2220-08), толщиной 150 мм ($\gamma=45$ кг/м³, $\lambda=0,044$ Вт/(м°С)), прижимная стенка из кирпича М 75 на цементно-песчаном растворе М 50, толщиной 120 мм. Выше отметки земли (цоколь) связь наружной версты кирпичной кладки и монолитным ж/б простенкам и стенам осуществляется посредством оцинкованных закладных деталей ЗД-1 и анкерных шпилек HSL-3G (Hirti) М8/20 длиной 102 мм шаг ЗД-1 — 700×600(н).

Колонны-пилоны (несущие) — монолитные железобетонные из бетона кл. В 25, W 6, F 75, арм. АI - АIII, сечением 300×700 мм с шагом 2,6÷5,10 м.

Наружные стены выше отм. 0,000 с поэтажным опиранием на плиты перекрытия (само-несущие) — из ячеистобетонных блоков по ГОСТ 21520-89 на клею, толщиной 450 мм ($\gamma=400$ кг/м³, $\lambda=0,15$ Вт/(м°С)), кирпич лицевой М 100 на цементно-песчаном растворе М 75, толщиной 120 мм. Перевязка наружной версты из лицевого кирпича и внутренней из ячеистого бетона осуществляется посредством укладки по высоте оцинкованной кладочной сетки $\square$ 4 яч. 50×50 ВрI.

Внутренние стены — монолитные ж/бетонные толщиной 220 мм, простенки 300 мм из бетона В 25, W 6, F 75, арм. АI-III. Перегородки — внутриквартирные из гипсобетонных пазогребневых блоков ГОСТ6428-83 толщиной 80 мм, межквартирные двойные с воздушным зазором из бетонных блоков СКЦ толщиной 80 мм.

Перекрытие и покрытие — монолитная железобетонная плита толщиной 200 мм из бетона кл. В 25, W 6, F 75, арматура класса А-III, покрытие утеплено плитами типа ПСБ-С-35 по ГОСТ 15588-68, толщиной 170 мм ($\gamma=150$ кгс/м³, $\lambda=0,044$ Вт/м°С).

Крыша — плоская с внутренним водостоком.

Класс строящегося жилого дома

На основании приведенных выше характеристик и в соответствии с приведенной ниже таблицей строящийся жилой дом, относится к эконом-классу.

Табл. 2.7. Параметры, по которым здание можно отнести к элит-, бизнес- или эконом-классу

Параметры	Элит-класс	Бизнес-класс	Эконом-класс	Примечания
Местоположение	Исторический центр, экологически благоприятные престижные районы	Любой район	Любой район	
Технология строительства	Монолит/ кирпич	Монолит/ кирпич	Панель/ монолит	
Придомовая территория	Огороженная	Огороженная	Огороженная/ неогороженная (по инициативе жильцов)	

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Параметры	Элит-класс	Бизнес-класс	Эконом-класс	Примечания
Системы безопасности	Есть	Есть	Нет/есть (по инициативе жильцов)	Уровень охранных систем, наличие камер наблюдения и т. д. зависят от желания и финансовых возможностей жильцов
Подземный паркинг	Есть (одно и более м/мест на квартиру)	Есть (одно или менее м/мест на квартиру)	Нет (есть места для стоянки на придомовой территории)	
Отделка холлов, входных групп, мест общего пользования	Высококачественная (с применением качественных материалов)	Улучшенная (с применением качественных материалов)	Стандартная (использованы преимущественно отечественные материалы)	
Лифты	Tisson, Kone, Mitsubishi, Otis, Schindler	Mitsubishi, LG и др.	Отечественного производства (КМЗ)	
Количество квартир на этаже	2–3	4	5 и более	
Площадь квартир (комн./кв. м)	2/90–140, 3/130–160, 4/160–190	2/60–80, 3/90–130, 4/110–150	1/35–50, 2/50–70, 3/70–100, 4/100–130	
Площадь остекления	Увеличенная (в т. ч. возможно витражное остекление)	Стандартная	Стандартная	
Высота потолков (м)	3–3,5	2,8–3,10	2,7–3	

2.2.3. Финансовые показатели строительства

Табл. 2.8. Затраты на строительство по состоянию на дату оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость (с НДС), руб.	Доля от бюджета проекта
1	Бюджет проекта	1 080 235 616	100%
2	Стоимость выполненных работ, на основании предоставленных актов (КС-2, КС-3)	787 178 046	72,87%
3	Стоимость оплаченных работ	862 450 368	79,84%
4	Сумма задолженности за ранее выполненные работы	532 771	0,03%
5	Сумма осуществленных авансовых платежей	75 805 093	7%
6	Стоимость работ для завершения строительства	293 057 570	27,13%
7	Страховая сумма	43 000 000	4%

Источник: данные Заказчика.

2.2.4. Состояние объектов оценки на дату оценки

По данным Заказчика на дату оценки выполнены следующие основные виды строительно-монтажных работ по строительству:

1. Надземная часть здания со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения цокольного и 1-го этажей:

- стены, пилоны — 100%;
- монолитные перекрытия — 100%;
- наружные стены – 83%;
- монтаж перемычек по наружным стенам – 34%;

- монолитные лестницы с -3.100 до +3.500 и с 72.500 до +75.500, плиты перекрытия в помещении венткамер с +76.540 до +79.540 – 100%;
 - монолитные лестницы офисных помещений с отм. -3.100 до отм.+3.500 – 100%;
 - ограждения балконов – 73%;
 - устройство перегородок санузлов – 66%;
 - устройство перегородок межкомнатных – 38%;
 - устройство перегородок межквартирных – 43%;
 - устройство перегородок 1-го этажа из газосиликатных блоков 200 мм – 24%;
 - штукатурка внутренних стен 1-го этажа – 4%;
 - монтаж лестничных маршей – 100%;
 - штукатурка наружных стен – 18%;
 - устройство кирпичного парапета на кровле – 70%.
2. Кровля:
- устройство кровли – 76%.
3. Муниципальная отделка 184 квартир:
- устройство цементной стяжки толщиной 40 мм – 35%;
 - электромонтажные работы – 25%.

По состоянию на дату оценки возведение стен закончено, ведется облицовка кирпичом на уровне 24-го и технического этажей; остекление - на уровне 11-13-го этажей.

Степень строительной готовности объекта составляет 72,87% (для дальнейших расчетов принимается с учетом округления – 73%).

Дата сдачи объекта ГК - октябрь 2013 г. Период от даты оценки до окончания строительства – 12 месяцев.

Отставание от графика выполнения строительных работ на дату оценки отсутствует.

ВЫВОД:

В соответствие с архитектурными особенностями, инфраструктурой и инженерным оборудованием рассматриваемый жилой корпус № ХХХ относится к жилой недвижимости эконом-класса.

Выполняемые работы по строительству рассматриваемого жилого дома, а также использованные при этом материалы и оборудование в целом соответствуют требованиям СНиП, ТУ и проектным решениям. Выполнение строительно-монтажных работ на объекте организовано надлежащим образом.

Степень готовности объекта - 73%.

Планируемая дата сдачи объекта ГК - октябрь 2013 г.

Период до окончания строительства – 12 месяцев.

Отставание от графика выполнения работ отсутствует.

3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

3.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ за январь-август 2012 года²

В августе по сравнению с июлем наметилась тенденция оживления экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП со снятой сезонностью составил 0,1 процента. Положительный вклад в рост ВВП внесли строительство, транспорт и оборот розничной торговли, поддерживаемый ростом реальных располагаемых доходов населения. При этом, в связи с уточнением Росстатом в отчете за август динамики ряда макроэкономических показателей, была повышена сезонно-очищенная оценка динамики ВВП в июле с -0,2% до 0% по отношению к июню текущего года и с 2,6% до 3,0% по отношению к июлю 2011 года.

В августе прирост ВВП по отношению к августу предыдущего года составил 2,8 процента. В целом за январь-август к соответствующему периоду прошлого года темпы прироста ВВП составили, по оценке Минэкономразвития, 4,0 процента.

В промышленном производстве в августе произошло торможение роста. По сравнению с августом прошлого года прирост составил 2,1% (в июле 3,4% соответственно). С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста в июле в августе отмечен спад на 0,4 процента. Основной вклад в сокращение промышленного выпуска внесли обрабатывающие производства (-0,5%), главным образом за счет спада производства машин и оборудования, производства прочих неметаллических минеральных продуктов, обработки древесины и производства изделий из дерева, металлургического производства и производства готовых металлических изделий, производства кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов, химического производства.

Третий месяц подряд происходит замедление годовой динамики инвестиций (с 11,1% в мае до 2,3% в августе), в основном за счет эффекта базы - усиления инвестиционной активности в середине прошлого года. Вместе с тем по сравнению с июнем-июлем в августе наблюдалось некоторое оживление инвестиционного спроса. Прирост инвестиций составил 0,3% (с исключением сезонности) после отрицательной помесечной динамики в июне-июле.

Этот рост был поддержан восстановлением положительной динамики по виду деятельности «Строительство». С исключением сезонного фактора в августе прирост составил 1,1% после снижения на 1,0% в июле.

В прошедшем месяце было введено в действие 4,3 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 9,4% больше, чем за июль прошлого года. По сравнению с июлем текущего года ввод жилья оказался выше на 2,1 процента.

Отрицательные темпы роста в сельском хозяйстве в августе обуславливаются неблагоприятными погодными условиями и эффектом высокой базы 2011 года, динамика этого показателя составила 96,3% к соответствующему периоду прошлого года и -0,7% к июлю с исключением сезонного фактора.

Росстат скорректировал в сторону увеличения динамику оборота розничной торговли к соответствующему периоду прошлого года за апрель-июль текущего года. В связи с этим Минэкономразвития России уточнил сезонновыравненную динамику оборота розничной торговли за II квартал – прирост составил 1,3% к предыдущему кварталу против 1,0% по предыдущей оценке. В августе потребительский спрос на товары вновь показал положительную динамику - прирост по сравнению с июлем с исключением сезонного фактора составил 0,2 процента. Это произошло на фоне увеличения реальных располагаемых доходов насе-

² http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20120926_02

ния. Замедление динамики оборота розничной торговли в годовом исчислении с 7,1% в мае-июне до 5,4% в июле и 4,3% в августе во многом связано с высокой базой прошлого года.

В отчете за август Росстат уточнил в сторону увеличения динамику реальных располагаемых доходов населения к соответствующему периоду прошлого года за апрель-июнь. Минэкономразвития России скорректировало показатель реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного и календарного факторов за июль до -1,0% против -0,9 процента. В августе после спада в июле реальные располагаемые доходы вновь показали рост, который с исключением сезонного фактора составил 2,2% по сравнению с предыдущим месяцем. Значительно ускорился рост реальных располагаемых доходов населения и в годовом исчислении - прирост к августу прошлого года составил 7,2% против 2,2% в июле соответственно.

В связи с получением итогов за отчетный период Росстат опубликовал уточненные данные по реальной заработной плате за предыдущий месяц. Динамика реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года понижена в июле до 8,1% против 10,2% по предыдущей оценке, а по отношению к июню текущего года – до -4,0% против -2,2 процента. В связи с этим Минэкономразвития России скорректировало показатель реальной заработной платы с исключением сезонности за июль с 0,1% до -1,0 процента. Третий месяц подряд наблюдается тенденция замедления реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года с 12,4% в мае до 7,8% в августе. Помесячная динамика второй месяц находится в отрицательной области, но в августе снижение замедлилось до -0,2% против снижения на 1,0% в июле.

На рынке труда сохраняется позитивная тенденция – безработица снизилась до 5,2% против 5,4% в мае-июне, но это снижение в основном связано с сезонным эффектом. С исключением сезонности безработица, как и в предыдущем месяце, составила 5,6 процента.

Экспорт товаров в августе 2012 г., по оценке, составил 44,1 млрд. долларов США. В августе снижение товарного экспорта замедлилось до 1,0% против 3,2% в июле к соответствующему месяцу прошлого года, а по сравнению с июлем текущего года увеличение составило 8,5 процента.

Импорт товаров в августе 2012 г., по оценке, составил 29,2 млрд. долларов США, что на 3,3% ниже уровня августа 2011 года. В августе продолжилась тенденция снижения месячной динамики импорта к соответствующему периоду прошлого года, характерная для апреля-июня текущего года. За последние пять месяцев только в июле 2012 г. наблюдалось увеличение импорта к соответствующему месяцу прошлого года (рост на 7,7 процента). По сравнению с предыдущим месяцем товарный импорт в августе, по оценке, снизился на 1,4%, (в июле относительно июня импорт увеличился на 10,4 процента).

Положительное сальдо торгового баланса в августе 2012 г. увеличилось до 14,9 млрд. долл. США против 11,05 млрд. долл. США в июле. Относительно аналогичного периода прошлого года в августе увеличилось на 3,9% после снижения на 23,8% в июле.

В августе 2012 г. инфляция составила 0,1%, с начала года – 4,6% (в августе 2011 г. – -0,2%, с начала года – 4,7 процента). В годовом исчислении к соответствующему периоду прошлого года показатель инфляции вырос до 5,9% в августе с 5,6% в июле.

Индекс цен на продовольственные товары в августе составил 99,5% (101,1% – в июле, 105,4% - с начала года). В текущем году несколько позже обычного началось снижение цен на плодоовощную продукцию – в августе на 10,8% (прирост с начала года на 18,9%) в связи с более поздним сбором и массовым поступлением в продажу продукции нового урожая.

Рост цен продовольственных товаров с исключением картофеля, овощей и фруктов в августе такой же, как и в июле – 0,8%, с начала года – 4,0%, в годовом исчислении этот показатель ниже, чем в соответствующем периоде прошлого года – 6,1% против 10,7% в 2011 году. Однако на фоне роста мировых и внутренних цен на зерно, а также роста цен произво-

дителей продолжают усиленно расти цены на изделия из зерна – хлеб и хлебобулочные, макаронные изделия, являющиеся социально значимыми продуктами. Растут цены на мясо птицы на фоне удорожания кормов и роста цен аналогичной импортной продукции при ослаблении рубля. Возобновился сезонный рост цен на молоко и яйца. Замедлились темпы роста цен на сахар по мере поступления в переработку сахарной свеклы урожая 2012 года.

На непродовольственные товары рост цен в августе слегка выше – 0,4% (в июле – 0,3%) отчасти из-за возобновившегося роста цен на бензин и, продолжающегося после повышения акцизов, роста цен на табачные изделия. С января непродовольственные товары подорожали на 3,0% (в прошлом году – рост на 4,3 %). процента

Темпы роста цен и тарифов на платные услуги населению в августе 2012 года замедлились до 0,6% после роста в июле на 2,7%, связанного с регистрацией планового повышения тарифов ЖКХ. С начала года цены выросли на 5,7% (годом ранее – на 8,2%). Тарифы на регулируемые услуги в августе повысились на 0,3 процента.

По оценке Минэкономразвития России, темпы удорожания рыночных услуг в августе замедлились до 0,7% после роста на 1,2% в июле, с начала года прирост составил 5,5% (6,6% – годом ранее).

В августе 2012 г. индекс цен производителей в промышленности (C+D+E), по данным Росстата, в среднем составил 105,1% вследствие регистрации июльского повышения цен на электроэнергию, а также в связи с ростом цен производителей на нефть и нефтепродукты на фоне роста мировых цен.

В группе торгуемых на внешних рынках товаров в августе рост цен составил 9,8% (с начала года рост на 4,1%), что обусловлено продолжающимся ростом мировых цен на углеводороды. Динамика цен на черные и цветные металлы в целом незначительная и следует за мировой конъюнктурой. В экспортноориентированных производствах черных металлов цены снижались, также в основном дешевело производство цветных металлов.

На неторгуемые товары (с исключением электроэнергетики) в августе сохраняется вялая ценовая динамика – рост на 0,6% (в июле – 0,7%, с начала года – 2,8%, годом ранее – 2,8%). Усилились темпы роста цен в пищевой промышленности вследствие роста цен на сырье (зерновые).

На реализованную сельхозпродукцию в августе в среднем, по расчету Росстата, цены выросли на 1,9% (с начала года снижение на 0,7%), в основном из-за роста цен зерновых, и в частности пшеницы – на 7,0%. Цены сельхозпроизводителей в августе выросли на: пшеницу - до 7,0 тыс. руб. за тонну против 5,7 тыс. руб. за тонну в июле, ячмень – до 5,9 тыс. руб за тонну против 5,0 тыс. руб. за тонну в июле. На подсолнечник цены, напротив, снизились – до 11,9 тыс. руб. за тонну в августе против 12,6 тыс. руб. за тонну в июле. С мая продолжают снижаться цены сельхозпроизводителей на овощи. Картофель в августе подорожал на 13,5%, однако цены ниже на 41,2% по отношению к соответствующему периоду 2011 года.

В животноводстве в августе прирост цен составил 1,3% в связи с усилившимся ростом цен производителей сельскохозяйственной птицы на фоне роста цен импорта при ослаблении рубля и роста цен на корма.

В капитальном строительстве в августе темп роста цен слегка увеличился по сравнению с июлем и составил 1,1% (+5,0% с начала года) при росте объемов работ после некоторого замедления в июле. Более всего подорожали строительно-монтажные работы.

ВЫВОДЫ:

В августе прирост ВВП по отношению к августу предыдущего года составил 2,8 процента. В целом за январь-август к соответствующему периоду прошлого

года темпы прироста ВВП составили, по оценке Минэкономразвития, 4,0 процента.

В августе 2012 г. инфляция составила 0,1%, с начала года – 4,6% (в августе 2011 г. – -0,2%, с начала года – 4,7 процента). В годовом исчислении к соответствующему периоду прошлого года показатель инфляции вырос до 5,9% в августе с 5,6% в июле.

В капитальном строительстве в августе темп роста цен слегка увеличился по сравнению с июлем и составил 1,1% (+5,0% с начала года) при росте объемов работ после некоторого замедления в июле. Более всего подорожали строительномонтажные работы.

3.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2012-2014 гг.³

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2012-2014 гг. (далее – прогноз) разработан на основе сценарных условий, основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, одобренных Правительством Российской Федерации, с учетом задач и приоритетов социально-экономического развития Российской Федерации, определенных Президентом Российской Федерации.

Потребительские цены

Засуха и неурожай 2010 года отразились на сохранении высокого роста потребительских цен в начале 2011 года. Однако, достигнув к концу января уровня 9,6% в годовом выражении, рост цен резко замедлился. Ожидается, что к декабрю инфляция замедлится до 6,5-7,5 процента.

Табл. 3.1. Структура роста потребительских цен

Показатели	Прирост цен (дек./дек. предыдущего года), %					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Инфляция (ИПЦ)	8,8	8,8	6,5-7,5	5-6	4,5-5,5	4-5
Продовольственные товары	6,1	12,9	7,2-7,8	5,7-6	5,3-5,5	4,2-4,5
- из них, без учета плодоовощной продукции	6,9	9,4	8,5-9	5,8-6	5,3-5,6	4,3-4,6
Непродовольственные товары	9,7	5,0	6,2- 6,4	4,4-4,7	4,4-4,6	4,2-4,4
Платные услуги населению	11,6	8,1	8 -8,2	7,4-7,6	7,2-7,4	6,4-6,6
- услуги организаций ЖКХ	20,6	13,4	12 -12,2	12- 12,5	12-12,3	10-11
- прочие услуги	7,8	5,5	6,1-6,2	5-5,2	4,9	4,7

Таким образом, инфляция будет ниже, чем в прошлом году.

Основным фактором замедления инфляции становится резкое снижение роста цен на продовольственные товары после их роста с августа 2010 по февраль 2011 года на 10,9 процента. Ослабление роста цен на продовольствие и потребительской инфляции началось уже в марте 2011 года, на что повлияло:

- увеличение предложения продуктов за счет роста продовольственного импорта, в том числе в результате принятых мер по его стимулированию (отмена ввозных пошлин на картофель, ряд овощей и другие продукты);
- начавшееся снижение мировых цен на продовольствие: с февраля – на сахар, с марта – на масла, зерно и замедление роста цен на мясо, молочные и другие товары на мировых рынках (по данным FAO, в марте индекс цен на продовольствие со-

³ Источник: Прогноз социально-экономического развития РФ на 2012 год и плановый период 2013-2014 годов, Минэкономразвития, М., сентябрь 2011 (<http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/>).

ставил -2,9% после прироста цен на 5,8% в январе–феврале), что отразилось на замедлении роста внутренних цен на сельхозпродукцию – в марте рост цен замедлился до 1,3% после 4,8% за январь–февраль.

В связи с начавшимися внутренними интервенциями зерна при одновременном снижении мировых цен на него с февраля также падают отпускные цены на муку, в начале II квартала начал замедляться рост цен на хлеб.

Во втором полугодии ожидается дальнейшее снижение мировых цен на зерно и продовольствие, в том числе за счет позитивных ожиданий урожая в России, что на фоне укрепления курса рубля будет сдерживать рост внутренних цен на сельскохозяйственные и продовольственные товары.

На остальные товары и рыночные услуги сохраняется умеренный рост цен. Сдерживающее влияние оказывают укрепление курса рубля и увеличение масштабов импорта непродовольственных товаров при относительно невысоком росте потребительского спроса.

Влияние факторов, действующих со стороны инфляции издержек, также начнет ослабевать к середине первого полугодия в связи с замедлением роста цен на сельскохозяйственные товары, а также с принятыми мерами по сдерживанию роста цен на электроэнергию (во II квартале ожидается снижение цен на электроэнергию) и цен на ГСМ.

Инфляция в 2011 году может быть ниже 7% в случае значительного укрепления рубля и ужесточения денежной политики.

В последующие годы инфляция будет постепенно замедляться: в 2012 году до 5-6%, а к 2014 году – до 4-5% на фоне роста предложения и стабилизации курса рубля в условиях сохранения относительно низкого потребительского спроса.

С точки зрения издержек определенные риски для инфляции и экономического роста в 2012-2014 гг. могут быть связаны с ростом цен и тарифов на товары и услуги естественных монополий и прежде всего на электроэнергию. Такая ситуация обусловлена либерализацией рынка электроэнергии и мощности, введением долгосрочного рынка мощности и увеличением вводов новых мощностей, а также переходом к регулированию тарифов электросетевых организаций с использованием метода доходности инвестированного капитала, дающего компаниям возможность закладывать в ставки возврат своих инвестиций.

Ожидается, что вклад повышения тарифов ЖКХ в инфляцию в 2012-2014 гг. не превысит 0,9-1,1 процентного пункта. Предполагается, что при переходе к регулированию тарифов на теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение на метод доходности инвестированного капитала, намеченном на 2012-2014 годы, удастся избежать ускоренного роста тарифов.

Цены и тарифы естественных монополий

Прогноз роста цен (тарифов) субъектов естественных монополий на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов сохранен в соответствии с ранее принятым прогнозом на 2011-2013 год. На 2014 год установлены значения исходя из сохранения тенденций динамики цен (тарифов) на товары (работы, услуги) в 2011-2013 годах.

Основными факторами роста цен (тарифов) субъектов естественных монополий продолжают оставаться рост цен на топливо и иные статьи расходов, а также включение инвестиционной составляющей в регулируемые тарифы.

Вместе с тем, в первые месяцы 2011 года произошел опережающий рост цен и тарифов на электроэнергию по отношению к планируемому уровню. Для сохранения роста цен и тарифов на электроэнергию в 2011 году в рамках 13-15% в 2011 году приняты исключительные меры, в том числе:

– отмена индексации по плате за мощность по инфляции 2011 года;

– изменение порядка расчета тарифов на мощность для генерации, работающей в вынужденном режиме, а также для генерации, формировавшей наиболее дорогую часть предложения, с целью снижения стоимости их оплаты;

– снижение целевых инвестиционных средств (ЦИС) АЭС и ГЭС;

– увеличение период "сглаживания" тарифа для ОАО "ФСК ЕЭС";

– снижение тарифов для территориальных сетевых организаций, "сглаживание" для ограничения роста тарифов сетевых компаний не более 15%.

В настоящее время рассматриваются два варианта прогноза роста цен и тарифов на товары и услуги естественных монополий в 2012-2014 годах.

Первый – основной вариант (используется в качестве расчетного для всех вариантов прогноза) предусматривает сохранение принятых решений в отношении регулируемых тарифов на услуги естественных монополий. В электроэнергетике предусматриваются действующие механизмы ценообразования, с учетом корректировки для сдерживания роста цен в 2011 году. Рост внутренних цен на газ определяется исходя из необходимости сокращения разрыва между доходностью поставок газа на внутренний и внешний рынок и обеспечения необходимого объема инвестиций, при этом ограничителем выступает повышение цен на электроэнергию.

Второй – дополнительный вариант предполагает усиление в 2011 году мер по повышению эффективности деятельности и ограничения роста цен (тарифов) субъектов естественных монополий. Такой вариант прогноза предполагает снижение прогноза роста цен (тарифов) для предприятий на 2012-2014 гг. до уровня близкого к прогнозу инфляции.

Табл. 3.2. Прогноз роста цен (тарифов) субъектов естественных монополий

Показатели	Варианты	2011 оценка	прогноз		
			2012	2013	2014
ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЭНЕРГИЯ					
Доля потребления по нерегулируемым ценам		76	76	76	76
Рост конечных цен в среднем для всех категорий потребителей, в том числе	осн	113-115	111-113	110-112	109-110
	доп		105-107	106-108	106,5-108,5
Рост регулируемых тарифов в среднем для населения		110	110	110	110
ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ					
Тепловая энергия (регулируемые цены)	осн	115-116	110-112	110-111	109-110
	доп		108-110	108-109	107-108
ПРИРОДНЫЙ ГАЗ					
Регулируемые оптовые цены, в среднем для всех	осн	115,3	115	115	115
	доп		107,1	106,8	106,4
Регулируемые тарифы для населения		117,2	115	115	115
Регулируемые тарифы для прочих потребителей	осн	115	115	115	115
	доп		106	105,5	105
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПЕРЕВОЗКИ					
Железнодорожные перевозки грузов	осн	108	107,4	106,4	105-105,5
	доп		106	105,5	105
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом, в регулируемом секторе		110	110	110	110

Второй вариант потребует существенного изменения нормативно-правовой базы регулирования рынка. При этом необходимо проработать принятие на законодательном и корпоративном уровнях решений, учитывающих права и интересы инвесторов. Данный вариант

включает в себя риски корректировок инвестиционных программ сектора естественных монополий.

По уточненным данным на октябрь 2012 г. прогноз инфляции на 2012-2014 гг. составляет:

- 2012 - 5,1%;
- 2013 - 5,9%;
- 2014 - 5,2%.

ВЫВОДЫ:

По данным Правительства РФ прогнозный уровень инфляции составит:

- в 2012 году – 5,1%;
- в 2013 году – 5,9%;
- в 2014 году – 5,2%.

Прирост цен (тарифов) субъектов естественных монополий составит:

Показатели	Варианты	2011 оценка	прогноз		
			2012	2013	2014
ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЭНЕРГИЯ					
Рост конечных цен в среднем для всех категорий потребителей, в том числе	осн	113-115	111-113	110-112	109-110
	доп		105-107	106-108	106,5-108,5
ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ					
Тепловая энергия (регулируемые цены)	осн	115-116	110-112	110-111	109-110
	доп		108-110	108-109	107-108
ПРИРОДНЫЙ ГАЗ					
Регулируемые оптовые цены, в среднем для всех	осн	115,3	115	115	115
	доп		107,1	106,8	106,4
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПЕРЕВОЗКИ					
Железнодорожные перевозки грузов	осн	108	107,4	106,4	105-105,5
	доп		106	105,5	105
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом, в регулируемом секторе		110	110	110	110

4.ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

4.1. Типы домов⁴

Одним из важнейших параметров, жилья в новостройке является тип дома. Наиболее распространенными типами многоэтажных новостроек на сегодняшний день являются панельные и монолитные дома.

Панельные дома

Панельное домостроение хорошо нам знакомо с эпохи массовой застройки 1970-х годов прошлого века. Панельный дом строится по принципу конструктора: на стройплощадку подводятся уже готовые детали будущего дома, из которых «составляют» жилой дом. Детали будущего дома (панели) делают на заводах, называющихся, чаще всего домостроительными комбинатами.

Такая технология строительства обуславливает главное отличие панельного домостроения от монолитного: стандартную планировку. Стандартная планировка предполагает строго определенное количество и площадь помещений в квартире. Один удачный вариант панельного дома, как правило, копируется тысячами, отсюда так называемые «серии» домов, дома одной серии как две капли воды похожи друг на друга. Эта особенность панельного домостроения может быть как достоинством, так и недостатком: с одной стороны, покупатель в панельном доме твердо знает, какую квартиру он приобретает, с другой стороны, такое строительство предполагает отсутствие свободной планировки.

Одна из главных проблем панельного домостроительства – обеспечение теплоизоляции. По причине низкого качества строительства, зачастую не удается обеспечить хорошую теплоизоляцию межпанельных швов.

Однако технологии современного панельного домостроения шагнули далеко вперед, по сравнению с панельным домостроением конца 1970-х годов. Домостроительные комбинаты зачастую сами осуществляют строительство домов, разрабатывая новые собственные серии и совершенствуя технологии. В панельных домах последних лет постройки зачастую встречаются весьма удачные технологические и инженерные решения, что позволяет им успешно конкурировать с «монолитом».

Типовые панельные дома строятся быстрее, так как инвестору не требуется время для разработки и согласования нового проекта. По этой причине квартиры в панельных домах, как правило, дешевле.

Чаще всего, панельная застройка преобладает в районах, где больше свободной территории и там, где с экономической точки зрения на реализацию жилья в монолите потребуются гораздо больше времени.

Монолитные дома

Строительство монолитных домов – относительно новое направление для отечественного жилищного строительства. Технология строительства «монолита» принципиально отличается от «панели». Основной принцип монолитного строительства в том, что несущий скелет здания сделан из цельного бетона. При строительстве дома создается абсолютно жесткий каркас с различными видами ограждающих конструкций.

Несомненное главное преимущество «монолитов» – их индивидуальность. Монолитные дома, в отличие от панельных, не подразделяется на серии. Каждый кирпично-монолитный дом проектируется отдельно, архитекторы и проектировщики не привязаны

⁴ Источник: <http://www.novostroykin.ru/vibiraem/tipidomov/>.

к определенным типоразмерам и, как следствие, не ограничены в принятии проектных решений.

В «монолите» можно делать свободную планировку, какие-то особенные конфигурации, круглые, квадратные стены. Можно каким угодно делать фасад, поэтому монолитные дома обычно строят в местах особенно привлекательных, в районах точечной застройки. Важной особенностью является то, что в большинстве сдаваемых домов в квартирах есть только несущие стены, а уж какой площади и конфигурации будут помещения и сколько их будет, решает покупатель.

Монолитное строительство обеспечивает практически «бесшовную» конструкцию. Благодаря этому повышаются показатели тепло – и звуконепроницаемости. Кроме того, монолитные конструкции более долговечны.

Полностью монолитные жилые дома встречаются крайне редко. Обычно это кирпично-монолитные или панельно-монолитные дома. Главное отличие – в материале наружных стен.

Кирпичные дома

Жилье в новостройках из кирпича – самое качественное и комфортное, прежде всего потому, что кирпич это материал, который испытан веками. Кирпичные дома лучше «дышат» и гораздо экологичнее, ведь кирпич это практически природный материал.

Другое дело, что предложений по строительству из кирпича в настоящее время на рынке жилищного строительства крайне мало. Это обусловлено тем, что технология кирпичного строительства предполагает достаточно длительные сроки строительства и трудоемкую технологию. Как следствие, жилье в кирпичных домах достаточно дорогое и, на сегодняшний день, предложения по продаже квартир в новостройках из кирпича достаточно редкое явление.

4.2. Классификация жилья⁵

Деление объектов жилой недвижимости на классы и категории сегодня приобретает все большее значение. Ценовая политика фирм, планы на перспективу, предпочтения покупателей во многом определяются принадлежностью конкретных сооружений к тому или иному классу.

С необходимостью классификации согласны многие эксперты: упорядоченность облегчает понимание рыночной ситуации и служит верным показателем цивилизованности рынка. Тем не менее практика показывает, что договориться о единых терминах применительно к «звездному» обозначению гостиниц или буквенному группированию офисных помещений значительно проще, чем определиться с классификацией объектов жилой недвижимости. Каждый застройщик, относя возводимый им дом к той или иной категории (элитный, люкс-, бизнес-, премиум-класс и т. д.), исходит из собственного понимания качественных характеристик объекта, видения целевых групп и их потребностей.

Исследователи стремятся к выработке универсальной классификации (чтобы анализировать рынок, используя общие понятия). В то же время застройщик и покупатель (каждый из своих соображений) заинтересованы в индивидуальной классификации. Клиент будет выбирать жилье, соответствующее именно его критериям удобства и комфорта. И эта субъективная оценка скорее всего не совпадет с теми определениями классов, которые предлагают и которыми пытаются оперировать эксперты. Препятствует введению универсальной классификации и так называемая территориальная неоднородность рынка недвижимости. В

⁵ <http://www.irn.ru/articles/5947.html>

регионах данная сфера развивается медленнее, по своим экономическим и социальным законам. Потребности в жилье того или иного класса (а значит, понимание классов) в центре и на периферии различны. Как правило, они определяются экономикой региона, прожиточным минимумом и общим уровнем жизни населения. В итоге на местах образуются локальные структуры рынка со своим делением жилья на категории. Наглядный пример — подмосковные XXX, Подольск или Красногорск. Здешний элиткласс в Москве скорее всего назовут бизнес-классом.

Отсутствие единых параметров порождает серьезные проблемы. Как, скажем, столичному застройщику, решившему выйти с проектом в регион, описать требуемую категорию здания при выдаче задания региональной проектной организации? Ведь у каждого свои представления о классе.

Из всего сказанного следует, что договориться о понятиях, выработать хотя бы самые общие стандарты и критерии классификации жилья участникам рынка необходимо.

Табл. 4.1. Параметры, по которым здание можно отнести к элит-, бизнес- или экономклассу

Параметры	Элиткласс	Бизнес-класс	Экономкласс	Примечания
Местоположение	Исторический центр, экологически благоприятные престижные районы	Любой район	Любой район	
Технология строительства	Монолит/ кирпич	Монолит/ кирпич	Панель/ монолит	
Придомовая территория	Огороженная	Огороженная	Огороженная/ неогороженная (по инициативе жильцов)	
Системы безопасности	Есть	Есть	Нет/есть (по инициативе жильцов)	Уровень охранных систем, наличие камер наблюдения и т. д. зависят от желания и финансовых возможностей жильцов
Подземный паркинг	Есть (одно и более м/мест на квартиру)	Есть (одно или менее м/мест на квартиру)	Нет (есть места для стоянки на придомовой территории)	
Отделка холлов, входных групп, мест общего пользования	Высококачественная (с применением качественных материалов)	Улучшенная (с применением качественных материалов)	Стандартная (использованы преимущественно отечественные материалы)	
Лифты	Tisson, Kone, Mitsubishi, Otis, Schindler	Mitsubishi, LG и др.	Отечественного производства (КМЗ)	
Количество квартир на этаже	2–3	4	5 и более	
Площадь квартир (комн./кв. м)	2/90–140, 3/130–160, 4/160–190	2/60–80, 3/90–130, 4/110–150	1/35–50, 2/50–70, 3/70–100, 4/100–130	
Площадь остекления	Увеличенная (в т. ч. возможно витражное остекление)	Стандартная	Стандартная	
Высота потолков (м)	3–3,5	2,8–3,10	2,7–3	

4.2.1. Пентхаусы⁶

Пентхаусы появились в Москве относительно недавно, как в прочем и сами элитные дома, т.к. пентхаус может быть только в дорогом доме.

Что такое пентхаус? Это самая дорогая, престижная и большая квартира в доме, которая расположена на последнем этаже, как правило имеет террасу и хорошие видовые характеристики, собственный лифт.

Пентхаус не может быть на окраине, он не может быть маленьким (100 кв.м или что-то вроде), его параметры должны быть адекватны названию.

Первые пентхаусы в Москве появились в районе Остоженки и Патриарших прудов, где строились первые элитные дома. Сегодня практически все дорогие дома Москвы имеют пентхаусы, которые пользуются большим спросом со стороны покупателей элитной недвижимости и зачастую продаются первыми в новых домах.

4.3. Динамика цен на квартиры в ходе строительства

Объекты на нулевом цикле строительства вновь популярны⁷

В 2010-2011 годах рынок недвижимости, в основном, стабилизировался после кризиса. Покупатели, в кризис предпочитавшие приобретать новостройки на финальной стадии строительства или уже готовые, вернулись к прежней практике – подросли продажи строящегося жилья на нулевой стадии. По мнению покупателей, риски в этом сегменте уменьшились.

Доверие потенциальных клиентов – ключевой фактор, который влияет на успешность продаж на ранних этапах строительства. При этом, с одной стороны, покупатель должен быть уверен в надежности рынка в целом и не опасаться, что непредсказуемые изменения макроэкономической ситуации через месяц приведут к заморозке строительства. С другой стороны, он должен доверять конкретному застройщику. Банкротство ряда компаний в последние годы, случаи обхода Федерального закона № 214 и нарушения прав дольщиков еще до его принятия нервируют клиентов. Однако все опрошенные нами эксперты сходятся на том, что сегодня любая достаточно известная и стабильная компания может рассчитывать на продажу 10–20% квартир уже на нулевом цикле.

«Начав рекламную кампанию нового проекта «Золотые ключи» за несколько месяцев до открытия продаж, мы успели собрать более 200 заявок. Это дало возможность уже на нулевом цикле продавать по пять-шесть домов в месяц. А в дальнейшем мы планируем заключать по 20–30 договоров в месяц. И это на пригородном рынке!» – приводит пример начальника отдела маркетинга компании «Старт Девелопмент» Елена Шишулина.

Цели и задачи

Объем продаж на начальном этапе зависит не только от покупательского спроса, но также от целей, которые ставит перед собой застройщик, – либо это максимальная прибыль после реализации проекта, либо привлечение оборотных средств на текущую стройку. «Если квартиры выставляются по средним для рынка ценам, то продажи в первые три месяца могут быть в три-четыре раза выше, чем у конкурентов. На нулевом цикле не менее 75% продаж идет в рассрочку с небольшими первыми взносами. Но и потребность в деньгах на самом первом этапе у стройки незначительная. Таким образом, приходится продавать от 10 до 20 квартир в месяц, чтобы получить необходимый объем денег с первых взносов, – ком-

⁶ <http://www.tweed.ru/realty/penthausy-moskvy.php>

⁷ <http://www.bpn.ru/publications/58475/>; Дата публикации: 08 февраля 2011 года.

ментирует директор по маркетингу компании «Мир недвижимости» Илья Логинов. – Все зависит от политики застройщика. Если он планирует продавать равномерно, то в этом случае на начальном этапе цена будет примерно на 25% ниже, чем в конце, равномерно повышаясь с шагом 3% в квартал. Если застройщик не зависит от притока средств дольщиков, есть на что строить дом, то разница цен в начале и конце стройки будет составлять 10%. При этом варианте основной объем продаж приходится на этап высокой готовности дома».

О другом аспекте выбора застройщиком ценовой политики говорит Елена Шишулина: «Продавец может выставить жилье по минимальной цене, планируя регулярное повышение стоимости на 5–10%. Или поступить более осмотрительно, сразу завысив цену, чтобы оставить себе пространство для маневра в обе стороны».

Кривая роста

Эксперты сходятся на том, что за время строительства цена квартиры возрастает примерно на четверть. При этом, по мнению главного аналитика Группы компаний «Бюллетень Недвижимости» Сергея Бобашева, до определенного момента цены могут даже опускаться: «Это устоявшийся миф, что на нулевом цикле жилье стоит дешевле. Отчасти он связан с тем, что цены и так постоянно растут. На самом деле все несколько иначе. По моему опыту, вначале застройщик проводит «маркетинг методом тыка», то есть – цена, как у соседа, 10%. Потом цена постепенно снижается до уровня, обеспечивающего необходимый объем продаж, который зависит от того, сколько у компании на текущий момент собственных денег. Как правило, минимальная цена приходится на уровень второго этажа. Но все эти тенденции трудно ловить статистически, поскольку существует большой разброс цен внутри дома на разные квартиры. Он может достигать 30%».

Не все участники рынка разделяют это утверждение. Однако в той или иной мере подтверждают необходимость тонкого регулирования цен для увеличения своей прибыли. Так, директор по маркетингу ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая говорит, что в ее компании хватает квалифицированных специалистов, чтобы заранее просчитать спрос и справедливую цену. «Но, безусловно, некоторые застройщики придерживаются наиболее ликвидные квартиры до наступления более позднего этапа строительства. В основном это относится к видовым квартирам и связано со сложностью для таких застройщиков адекватной оценки квартир на начальной стадии строительства», – тут же добавляет она.

Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер считает, что все девелоперы применяют политику ценового регулирования спроса с целью решения как текущих финансовых задач, так и максимизации прибыли. «При необходимости привлечь средства цены могут быть ниже среднерыночных, а при достижении определенного показателя продаж они могут быть повышены даже до запретительных. Смысл этой меры в том, чтобы довести дом до более высокой степени готовности, снизить цену до уровня рынка и тем самым обеспечить дополнительный интерес покупателей», – поясняет он.

Помимо частных интересов застройщика, важна и общая ситуация на рынке. Елена Шишулина вспоминает: «Мы помним ажиотажный 2006 год, когда застройщики выставили заградительные цены и действительно придерживались наиболее ликвидные квартиры, чтобы продать их потом по максимальной стоимости. И помним 2009 год, когда покупатель мог рассчитывать практически на самые лучшие квартиры на любой стадии строительства, иначе ничего продать было невозможно». На сегодняшнем относительно устоявшемся рынке таких эскапад, разумеется, ожидать не приходится.

Однако ценообразование по-прежнему подчинено логике капитализма, и рассчитывать, что с таким дорогостоящим товаром, как жилье, оно будет прозрачно – не приходится. «Любая цена – это всегда борьба жадности с осторожностью, – признается директор по развитию строительной компании «Темп» Ксения Морковкина. – В стандартной ситуации компании, перед тем как озвучивать стоимость квартиры, проводят маркетинговые исследования.

Если компания давно работает на рынке, ошибок в цене быть не должно». Елена Шишулина более эмоциональна: «В докризисные времена цену назначали с потолка, порой – чем выше, тем лучше. Называешь проект, который едва тянет на бизнес-класс, элитным, назначаешь запредельную цену – и вперед! И покупатель шел – люди деньги вкладывали. Правда, не знают теперь, как их «вынуть». Сейчас кто-то действительно берет цену с потолка и потом ее корректирует, кто-то ориентируется на конкурентов, кто-то выставляет первоначальную цену, основываясь на себестоимости и минимальной марже».

Чья выгода?

Таким образом, реализация жилья на нулевом цикле чревата просчетами для продавца и достаточно рискованна для покупателя. Поэтому, отмечает исполнительный директор компании «НДВ СПб» Ольга Козимянец, на стадии котлована относительно большой массив квартир скупается профессиональными инвесторами, которые хорошо разбираются в рынке и знают, какой объект будет востребован. «Для инвестирования выбираются квартиры у метро, оптимальные по площади. Сейчас, когда рынок начинает снова расти, доля инвесторов, например, на объектах нашей компании составляет в среднем 15% и продолжает увеличиваться», – говорит она.

«Процент, на который вырастет стоимость квадратного метра за весь период строительства, гораздо выше процента, который предлагается по депозитным вкладам (например, в Сбербанке он составляет 5–6% годовых), – отмечает выгоду инвестиций в строящееся жилье начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин. – Часто такое жилье родители покупают детям. Распространен вариант, когда иногородние приобретают квартиру для своих детей, которые приезжают в другой город учиться. К завершению обучения у них будет своя квартира, и они смогут закрепиться на новом месте».

Резюме

Основная причина, по которой квартиры на нулевом цикле интересуют покупателей, – это низкая цена, а главное условие, при котором клиенты будут готовы на сделку, – гарантия завершения строительства в срок. Дополнительные факторы, привлекающие покупателей, – это возможность более широкого выбора вариантов жилья в начале стройки.

«В среднем доля квартир, которые продаются на ранних стадиях строительства, относительно невелика и не превышает 25–30%. После кризиса многие покупатели все еще не решаются вкладываться в стройку на нулевом цикле. Но и сами застройщики не стремятся продать много и сразу, думая о том, что цена на начальном этапе самая низкая. Зато у людей есть возможность выбрать квартиру с лучшим видом, планировкой, площадью. Как правило, большинство студий и однокомнатных квартир раскупаются именно на начальном этапе. При средней стоимости строящегося жилья 70–80 тыс. руб. за метр цена на начальной стадии может составлять 60–65 тыс.», – резюмирует генеральный директор Центра развития проектов компании «Петербургская Недвижимость» Олег Пашин.

4.4. Скидки на рынке жилой недвижимости⁸

Нынешний покупатель квартиры – далеко не наивный новичок, которого легко уговорить на якобы выгодную ему сделку. Сегодня это опытный, закаленный многочисленными распродажами боец. Даже если он не очень хорошо ориентируется непосредственно в самом рынке недвижимости (хотя дело это поправимое), он прекрасно осведомлен о приемах и методах ведения торгового дела и, например, в сущности скидок разбирается отменно.

⁸ <http://www.irn.ru/news/53250.html>

Скидки в мире недвижимости бывают разные. Всем памятен 2008 год, когда квадратные метры стремительно дешевели, и без значительной уступки продать квартиру или коттедж было просто невозможно. В то время компании буквально соревновались друг с другом, зазывая клиентов и удивляя щедротами. Например, один холдинг, специализирующийся на строительстве загородного и курортного жилья, покупателю коттеджа в подмосковном поселке дарил квартиру в другом комплексе, который он возводил за границей. Но когда рынок входит в свои берега, то и масштабные «скидочные» кампании постепенно затихают.

Правда, остаются сезонные акции, приуроченные к каким-нибудь любимым праздникам – Новому году, например. Или к юбилею собственной фирмы – такое тоже бывает.

Скидка – это ни в коем случае не благотворительность, продавец никогда не будет работать себе в убыток. Скидок на все квартиры в жилом комплексе не бывает, как правило, их число ограничено. Часто цену уступают на товар, который не очень хорошо продается. Например, стандартные квартиры небольших «ходовых» площадей разбирают быстро, а многокомнатные «зависают». Иногда скидку дают на последние квартиры, когда девелопер хочет сосредоточиться на каком-нибудь новом проекте, а этот ему надо закрывать. Еще бывает, что компания начинает продажи с очень привлекательных цен (скажем для первых 20 покупателей), а потом уже по ходу дела их повышает.

Иногда дают небольшую скидку (3-5%), если покупатель готов сразу выложить всю необходимую сумму и не пользуется предложенной рассрочкой. Ясно, что такой клиент строителям и продавцам мил.

Что еще хорошо бы знать о скидках? Нормальной считается уступка – 5-10-15%. Скидки побольше должны настораживать (если они даются не в период всеобщего падения цен): не иначе у компании проблемы с оборотными средствами или общим финансированием проекта.

Как показал социологический опрос, проведенный журналом www.metrinfo.ru, «скидочная» арифметика знакома москвичам, правда, далеко не все знают, что скидки распространяются и на сферу недвижимости. В курсе этого всего 17,8% опрошенных. Впрочем, эта цифра традиционна для наших опросов, она отражает лишь то, что в тонкостях квартирных продаж разбираются те, кто непосредственно озабочен личной жилищной проблемой и что-то на эту тему читает, узнает или непосредственно выходит на рынок.

У участников исследования поинтересовались, что они думают о скидках, предложили выбрать вариант ответа из четырех возможных и попросили прокомментировать свою точку зрения.

39,6% респондентов выбрали ответ «скидки – это уловки продавцов». Самое популярное мнение в этой группе – все акции бизнесменов – это обман клиентов. Другие участники были менее категоричны, зато доходчиво объяснили, что продавцы сначала завышают стоимость товара, а потом торжественно ее снижают. Тонко воздействуя на психологию покупателя, продавцы привлекают клиентов и в результате остаются с хорошим уловом. Стоит отметить, что в этой группе участников опроса присутствовали и покупатели недвижимости и профессиональные продавцы, то есть люди, имеющие определенный опыт, поэтому и судили они со знанием дела.

20,7% участников опроса полагают, что скидки – это стимул к покупке, который не дает никаких выгод, но и обманом не является. В этой группе вновь подробно объяснили, как делаются скидки, но добавили, что скидка может иметь решающее значение в случае, если покупатель колеблется – брать или не брать товар.

1,9% опрошенных думают, что все-таки скидки дают возможность сэкономить, но тоже с оговорками: если квартира не самого лучшего качества. В этом случае покупатель хотя бы за нее не переплатит.

3,8% респондентов считают, что скидки сочетают в себе все качества, выше перечисленные, поскольку бывают разными.

34% затруднились с ответом, так как не имели опыта сделок с недвижимостью.

Итак, несмотря на довольно большую долю затруднившихся с ответом москвичей, большинство потенциальных покупателей готово к разговору с продавцом. Поэтому торговым людям, разрабатывающим свои «скидочные» программы и акции, следует проявлять изобретательность и фантазию, чтобы предложить людям что-то действительно привлекательное. И это в их интересах, ведь уже сложилась категория покупателей (в основном это частные инвесторы), которые специально ждут, когда компания объявит скидку на какую-нибудь группу квартир.

4.5. Рынок жилья Московского региона⁹

В летние месяцы 2012 года покупательский спрос сдерживался ожиданием наступления очередного витка кризиса, но два осенних месяца показали устойчивость рыночного тренда на повышение. Цены продолжают расти.

Многие продавцы на вторичном рынке уже начинают придерживать квартиры, надеясь на то, что цены еще больше вырастут, на этом фоне часть продавцов завышает цену квартир, что увеличивает срок их экспозиции и отпугивает потенциальных покупателей.

Как следствие, с рынка в первую очередь вымывается дешевое предложение, а остаются относительно дорогие многокомнатные квартиры. В свою очередь, покупатели жилья уже готовы достать деньги из неприкосновенного запаса на покупку недвижимости. Это означает, что до конца года может реализоваться отложенный спрос. Косвенным показателем повышения активности покупателей стало число зарегистрированных в Подмоскovie договоров участия в долевом строительстве: в сентябре оно увеличилось еще более значительно, на 48,3%, и составило 6,03 тысячи соглашений, следует из материалов Росреестра по Московской области.

Этот факт свидетельствует о том, что большинство покупателей подмосковного жилья делают свои ставки на первичный рынок. На стадии котлована квартиры дешевле, а их качественные характеристики гораздо выше, чем у аналогичного жилья на вторичном рынке.

Предложение первичного рынка Подмоскovie увеличилось более чем на 500 тысяч кв.м, а средняя цена предложения составила 68 тысяч рублей за метр, снизившись на 1,5% по сравнению с летними месяцами. Это снижение связано с выходом новых проектов, так как цены на ранней стадии всегда ниже, чем на высокой степени готовности объектов. При этом по сравнению с прошлым годом исчез фактор сезонности, покупательская активность наблюдалась на протяжении всех летних месяцев.

Ипотека продолжает выполнять роль катализатора сделок, но их реальный рост сдерживается растущими ставками. При таком спросе на жилищное кредитование доля ипотеки могла бы расти гигантскими темпами, но параллельно этому процессу растут и ставки. Поэтому доля ипотеки растет средними темпами.

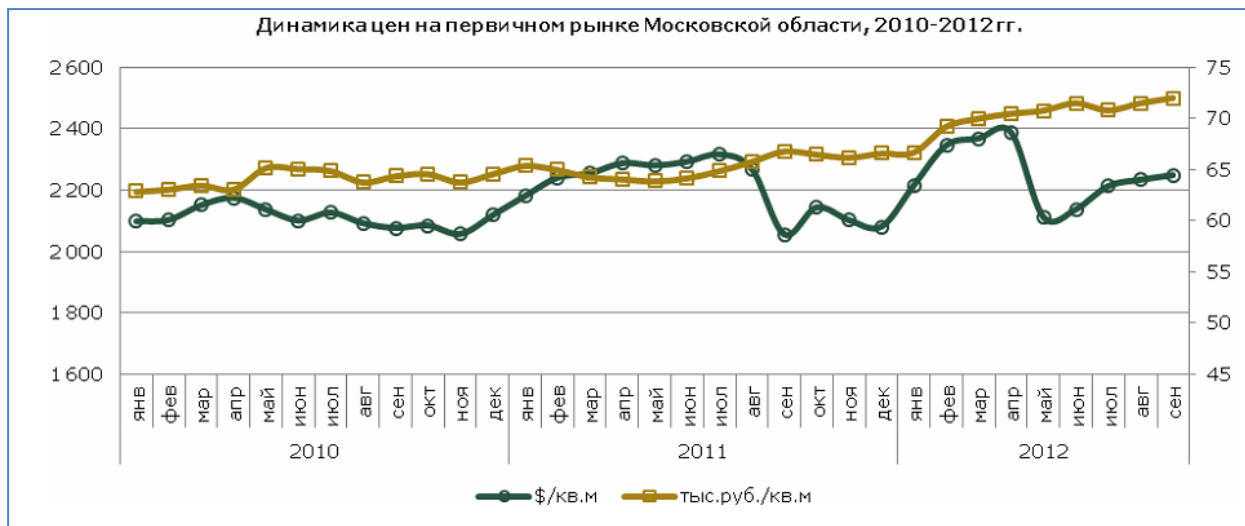
Если говорить о прогнозах, то осеннее повышение цен вряд ли перерастет в нечто большее, хотя бы отдаленно напоминающее предкризисное rally. Темпы роста цен на подмосковную недвижимость составляют 0,8-1% ежемесячно, а по итогам года вряд ли сильно превысят показатели инфляции.

По данным Информационно-аналитического центра «Пересвет-Инвест» в третьем квартале 2012 года средняя цена кв. м. на рынке новостроек Московской области составила

⁹ <http://www.irn.ru/articles/33789.html>

2 232 \$/м² или 71 434 р./м². За прошедший квартал уровень цены в рублях повысился на 0,7%.

В сентябре 2012 г. средний уровень цены кв.м. составил 2 249 \$/м² или 71 979 р./м². Несмотря на факт изменения границ Московской области (с 1 июля 2012 г.) на рынке наблюдается положительная ценовая динамика. До конца года можно прогнозировать дальнейший рост цены кв.м., при общих стабильных экономических показателях, на уровне 3-4%.



За прошедший квартал цена метра в рублях увеличилась практически по всем направлениям от 1,6% (города 16-30 км.) до максимальных 6,4% (в городах от 61 км.). Снижение наблюдается в городах спутниках и городах ближнего Подмоскovie. Сокращение цены в первую очередь связано с тем, что основной объём предложения сосредоточен в городах Новой Москвы, которые ранее были территорией Подмоскovie.

В зависимости от направления в 3 квартале цена метра в рублях выросла практически на всех направлениях от 0,3% на северо-востоке области до 3,1% на востоке. Уменьшение цены квадратного метра в минувшем квартале наблюдалось на юго-западе области на 10,8%.

Снижение произошло по причине выхода из объёма предложения городов Троицк, Коммунарка и Московский, которые расположены на юго-западе области.

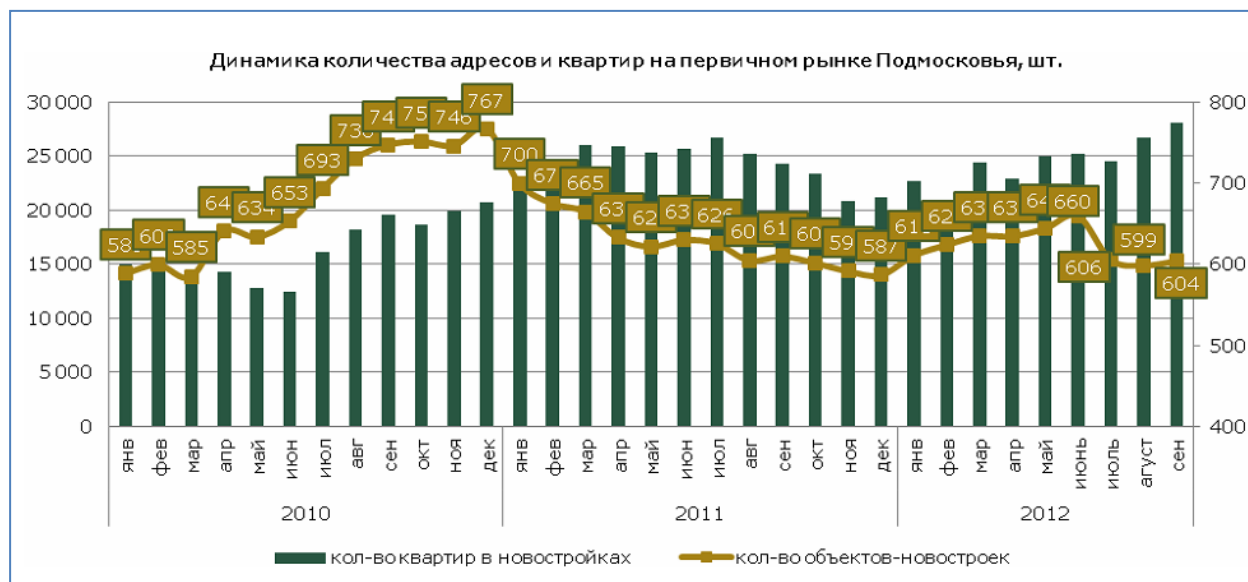
В зависимости от типа дома цена кв. м. в рублях увеличилась в панельных домах на 0,9%, в монолитных на 1,2%, а в кирпичных на 3,3%.

В зависимости от типа квартир в 3 квартале в рублях цена метра увеличилась в 1-комнатных на 0,9%, 2-комнатных на 0,5% и 3-комнатных на 1,4%. Многокомнатные квартиры понизились в цене на 1,3%.

В 3 квартале 2012 года средняя стоимость квартир на рынке новостроек Московской области составила 142 510 \$ или 4 555 472 руб. За квартал цена предложений увеличилась в рублях на 0,8%.

Количество новостроек выставленных на продажу на первичном рынке Московской области в 3 квартале 2012 года уменьшилось, на 6,6 % и составило в среднем 603 адреса. Уменьшение количества объектов связано с фактом выхода из границ области ряда городов, сельских поселений и городских округов таких как Щербинка, Коммунарка, Московский в которых ведётся активное строительство.

Количество квартир выставленных на продажу на первичном рынке в 3 квартале на- против увеличилось на 9% и составило 26 438 штук. Рост числа предложений в первую оче- редь связан с выходом масштабных проектов, таких как «Краски жизни» в г. Видное и др.



В 3 квартале 2012 года наибольшее количество реализуемых квартир было представ- лено в монолитных домах (64,1%). Это обусловлено преобладанием данного типа застройки в области.

Доля квартир в кирпичных домах составила 13,6%, а в панельных 22,3%.

В зависимости от типа квартир структура предложения остается весьма стабильной на протяжении последних лет. В 3 квартале 2012 г. наибольшая доля квартир была характерна для 1-комнатных квартир 41,8%. Доля 2-комнатных квартир составила 34,3%, 3-комнатных - 21,3%, а многокомнатных традиционно самая незначительная – 2,6%.

За прошедший квартал значительное снижение количества предложений наблюдалось на юго-западе - 2,9% (изменение статуса городов). Снижение числа квартир в продаже на- блюдалось так же на юго-востоке, юге и северо-западе области (1,4%, 0,8% и 0,5% соответ- ственно). На всех остальных направлениях объем предложений повысился от 2,3% на пре- стижном западе до 0,8% на востоке. В зависимости от удалённости уменьшилось количес- тво квартир в городах дальнего и среднего Подмосквья (0,2% и 1,2% соответственно). В ос- тальных городах приближенных к Москве наблюдается увеличение от 0,1% в городах спут- никах до 0,9%, в городах расположенных в зоне удалённости от 6 до 15 км.

За 3 квартал 2012 года уровень спроса в Подмосковных городах повысился на 5,6%. В сентябре количество звонков увеличилось незначительно на 0,3 %. С начала года по дан- ным call-центра компании «Пересвет-Инвест» наблюдается положительная динамика уровня спроса.

В 3 квартале 2012 г. основной спрос приходился на 1 комнатные квартиры – 46,8%. 2- комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 31,9%. 3-х и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны, число звонков по ним составило 19,4% и 1,9% со- ответственно. По сравнению со вторым кварталом количество звонков по 1- комнатным квартирам увеличилось на 3 %, а по 2-комнатным уменьшилось на 3,7%. По 3-комнатным и многокомнатным квартирам тоже наблюдается увеличение уровня спроса на 0,5% и 0,3% соответственно.

В зависимости от типа квартир наибольшее количество договоров заключено по 1-комнатным и 2-комнатным квартирам. В сравнении с показателями 2 квартала 2012 г. увеличилось количество сделок по 1-комнатным, 3-комнатным и многокомнатным квартирам, а по 2-комнатным уменьшилось.

Снижение количества сделок по итогам сентября носит, скорее всего, технический характер: между подачей документов и регистрацией существует определенный временной лаг, который находит отражение в количестве регистрируемых сделок по состоянию на тот или иной месяц.

В сентябре снижение количества заключаемых сделок является отражением традиционного снижения спроса в летний период.

В этом году это снижение было не столь существенным, как в предыдущие годы, что связано с активизацией инвестиционного спроса, но, тем не менее, снижение отмечено было. Аналогичная ситуация наблюдается каждый год и на московском рынке недвижимости.

В целом же на рынке недвижимости в конце лета – начале осени отмечается рост активности покупателей, который является традиционным для данного периода в связи с началом делового сезона. В количестве регистрируемых сделок данная тенденция получит отражение в октябре-ноябре.

Стоит также отметить, что за период январь-сентябрь 2012 года в Московской области было заключено в 1,5 раза больше сделок, чем за аналогичный период прошлого года.

Доля ипотечных сделок на рынке недвижимости Московской области составляет порядка 30%, и, в случае стабильного развития рынка, которое происходило последние 2 года, совершенно логично, что доля сделок с привлечением ипотечных кредитов постепенно растет.

В случае отсутствия сильных финансовых потрясений в экономике на рынке недвижимости Московского региона продолжится дальнейший умеренный рост с традиционными сезонными колебаниями.

Цены предложений первичного/вторичного жилья в некоторых городах «ближнего пояса» Подмоскovie в сентябре 2012 года

Город	км от МКАД	Стоимость \$/кв.м
Балашиха	9	1150-3800/1350-4300
Видное	3	1600-3900/2000-4100
Дзержинский	2	2400-2600/2500-3900
Долгопрудный	4	1600-3100/1700-4200
Железнодорожный	11	1600-3300/1350-3700
Королев	8	1500-3400/1350-4100
Котельники	2	1550-3750/2500-4000
Красково	11	1600-2650/1800-3300
Красногорск	5	1500-3800/1500-4700
Лобня	13	1350-2900/1400-3500
Лыткарино	9	1800-2600/1700-3200
Люберцы	6	1800-3800/1650-4300
Малаховка	13	1700-2250/1950-3050
Мытищи	5	1850-3900/1300-4350
Нахабино	13	1750-2600/1800-3300
Одинцово	8	1550-3800/1500-4700
Реутов	1	2200-3600/2150-4700

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Город	км от МКАД	Стоимость \$/кв.м
Сходня	12	1800-2400/1900-3200
Томилино	9	1800-2000/2100-3000
Химки	2	1500-4300/1400-4800
Щербинка	10	1500-3300/1950-4000
Юбилейный	12	-/2100-3500

Средняя цена на вторичном рынке жилья в г. XXX:

Средняя цена за 1 кв.м на вторичном рынке жилья в г. XXX:

- в однокомнатной квартире 109 182 руб.
- в двухкомнатной квартире 106 082 руб.
- в трехкомнатной квартире 100 192 руб.
- в четырехкомнатной квартире 109 771 руб.
- в пятикомнатной квартире 125 984 руб.

Средняя стоимость квартир на вторичном рынке жилья в г. XXX:

- в однокомнатной квартиры 4 439 200 руб.
- в двухкомнатной квартиры 6 125 600 руб.
- в трехкомнатной квартиры 8 143 000 руб.
- в четырехкомнатной квартире 14 052 300 руб.
- в пятикомнатной квартире 27 000 000 руб.

Средняя цена рынка новостроек в г. XXX:

Средняя цена за 1 кв.м новостройки в XXX:

- в однокомнатной квартире 84 611 руб.
- в двухкомнатной квартире 76 684 руб.
- в трехкомнатной квартире 74 653 руб.
- в четырехкомнатной квартире 81 000 руб.
- в пятикомнатной квартире 77 000 руб.
- в шестикомнатной квартире 78 000 руб.

Средняя стоимость квартир в новостройки в XXX:

- в однокомнатной квартиры 3 976 286 руб.
- в двухкомнатной квартиры 5 573 232 руб.
- в трехкомнатной квартиры 6 773 361 руб.
- в четырехкомнатной квартире 14 835 000 руб.
- в пятикомнатной квартире 12 434 000 руб.
- в шестикомнатной квартире 15 690 000 руб.

Новостройки города ХХХ:

Жилой Комплекс "ХХХ"

Описание: Многоэтажный жилой дом представляет собой дом, которым продолжается застройка микрорайона № 7 в городе ХХХ. Жилой дом имеет 24 этажа с 2-х ярусной подземной автостоянкой, нежилыми 1 и цокольным этажами.

Адрес объекта: г. ХХХ, мкрн. 7, ул. ХХХ

Кто продает: ООО "Стройтехинвест", ФСК "Лидер"

Тип квартир: 1-комн., 2-комн., 3-комн.

Условия оплаты: Ипотека

Форма продажи: Договор долевого участия

Срок сдачи: IV кв. 2013 г.

Состояние строительства: Котлован

Типы домов: Индивидуальный проект (монолитно - кирпичный)

Отделка: без отделки

Тип квартир	Площадь квартир, кв.м.	Мин. Цена 1 кв.м., руб.	Макс. Цена 1 кв.м., руб.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.	Сред. Цена 1 кв.м., руб.	Сред. Стоимость, руб.
1-комн.	47—55	78 300	82 400	3 680 000	4 555 000	80 350	4 117 500
2-комн.	75—85	78 300	82 400	5 870 000	7 004 000	80 350	6 437 000
3-комн.	96	78 300	82 400	7 520 000	7 910 000	80 350	7 715 000

Город-парк "ХХХ"

Описание: Город-парк «ХХХ» — это новый масштабный проект, расположенный в 8 км по Боровскому шоссе. Уникальность концепции города-парка «ХХХ» predetermined его месторасположением в литературном месте, с богатой историей. Здесь жили и творили известные писатели.

Адрес объекта: ХХХ шоссе, деревня Рассказовка

Кто продает: Абсолют Недвижимость

Тип квартир: 1-комн., 2-комн., 3-комн.

Форма продажи: Договор долевого участия, Продажи не начаты

Срок сдачи: IV кв. 2013 г.

Состояние строительства: Монтаж первого этажа/Проектируется

Типы домов: Индивидуальный проект (монолитно - кирпичный)

Отделка: без отделки

Тип квартир	Площадь квартир, кв.м.	Мин. Цена 1 кв.м., руб.	Макс. Цена 1 кв.м., руб.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.	Сред. Цена 1 кв.м., руб.	Сред. Стоимость, руб.
1-комн.	43—44	78 500	82 000	3 474 000	3 791 000	80 250	3 632 500
2-комн.	61—67	72 500	85 000	4 890 500	5 210 500	78 750	5 050 500
3-комн.	82—83	75 000	78 500	6 181 000	6 471 500	76 750	6 326 250

Жилой Комплекс "XXX"

Описание: ЖК "XXX" -это благоустроенные комфортабельные квартиры бизнес класса. Жилой комплекс располагается в центральной части г.XXX вблизи основных инфраструктурных объектов города. Жилой комплекс "XXX" - это новый монолитно-кирпичный дом 23-25 переменной этажности с одноуровневой подземной автостоянкой и благоустроенной территорией. Подземная автостоянка будет рассчитана на 74 машиноместа.

Адрес объекта: Московская обл., г. XXX, 3-й микрорайон, ул. XXX, д. 2А

Кто продает: Est-a-Tet

Тип квартир: 1-комн., 2-комн., 3-комн.

Срок сдачи: II кв. 2013 г.

Состояние строительства: Монтаж первого этажа

Условия оплаты: Ипотека. При 100% оплате скидка 1 000руб. с 1 кв. м. Рассрочка 0% на 1 год при первом взносе от 50% (для 2 и 3 комнатных квартир)

Типы домов: Индивидуальный проект (монолитно - кирпичный)

Тип квартир	Площадь квартир, кв.м.	Мин. Цена 1 кв.м., руб.	Макс. Цена 1 кв.м., руб.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.	Сред. Цена 1 кв.м., руб.	Сред. Стоимость, руб.
1-комн.	42—44	89 000	96 000	3 995 000	4 040 000	92 500	4 017 500
2-комн.	57—60	82 000	86 000	4 885 000	5 050 000	84 000	4 967 500
3-комн.	79	79 000	81 000	6 225 000	6 390 000	80 000	6 307 500

Жилой комплекс "XXX"

Описание: Жилой комплекс «XXX» возводится в городе XXX в 6 км от МКАД по XXX-ому шоссе. Участок строительства общей площадью 3,1 Га расположен в городском микрорайоне 6-6А. Целостный архитектурный ансамбль комплекса жилых корпусов будет размещен на многофункциональном стилобате, который позволит объединить весь комплекс в единое пространство. Выразительность жилого комплекса формируется благодаря правильным архитектурным линиям, оригинальному панорамному остеклению, строгому цветовому решению и применению современных фасадных систем.

Адрес объекта: мкр.6-6А, XXXое ш., вл.122

Кто продает: "Миэль", ТЕКТА GROUP, Стратегический Союз риэлтеров

Тип квартир: 1-комн., 2-комн., 3-комн., 5-комн., 6-комн.,

Условия оплаты: 214-ФЗ. Рассрочка. Ипотека.

Форма продажи: Договор долевого участия

Срок сдачи: IV кв. 2013 г.

Состояние строительства: Возведение здания

Типы домов: Индивидуальный проект (Монолитный)

Отделка: без отделки

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

Тип квартир	Площадь квартир, кв.м.	Мин. Цена 1 кв.м., руб.	Макс. Цена 1 кв.м., руб.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.	Сред. Цена 1 кв.м., руб.	Сред. Стоимость, руб.
1-комн.	44—66	83 000	91 500	3 702 500	5 664 000	87 250	4 683 250
2-комн.	61—89	76 500	85 000	4 909 500	7 036 000	80 750	5 972 750
3-комн.	68—124	77 000	87 500	5 568 500	9 902 500	82 250	7 735 500
4-комн.	184	81 000	81 000	14 835 000	14 835 000	81 000	14 835 000
5-комн.	155—172	74 000	80 000	11 470 000	13 398 000	77 000	12 434 000
6-комн.	202	75 500	80 500	15 185 500	16 194 500	78 000	15 690 000

Жилой комплекс "ХХХ Парк"

Описание: ЖК «ХХХ Парк» это новый благоустроенный комплекс комфорт-класса пользующийся большой популярностью у покупателей благодаря ряду уникальных преимуществ. Комплекс возводится на престижном западном направлении Подмоскovie, на берегу живописного озера, в городе с хорошей транспортной доступностью, сформированной средой, инфраструктурой и отличным потенциалом для развития. В состав ЖК «ХХХ Парк» входит 11 домов переменной этажности от 14 до 22 этажей – это целый микрорайон с прекрасно развитой инфраструктурой.

Адрес объекта: Московская обл., г. ХХХ, район д. ХХХ, д. 1, 2, 3, 4, мкр. 9

Кто продает: Est-a-Tet, Агентство недвижимости "БЕСТ-Новострой"

Тип квартир: 1-комн., 2-комн., 3-комн.

Условия оплаты: Рассрочка, Ипотека

Форма продажи: Договор долевого участия

Срок сдачи: IV кв. 2015 г.

Состояние строительства: Возведение здания

Типы домов: Индивидуальный проект (Монолитный)

Отделка: без отделки

Тип квартир	Площадь квартир, кв.м.	Мин. Цена 1 кв.м., руб.	Макс. Цена 1 кв.м., руб.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.	Сред. Цена 1 кв.м., руб.	Сред. Стоимость, руб.
1-комн.	28—31	81 000	89 000	2 477 000	2 791 000	85 000	2 634 000
2-комн.	56—71	59 000	68 000	3 608 000	4 487 000	63 500	4 047 500
3-комн.	76—100	59 000	62 000	4 705 000	5 926 000	60 500	5 315 500

Жилой Комплекс "ХХХ"

Описание: Жилой комплекс расположен на живописной поляне, вблизи дер. ХХХ. Проект по своей сути уникальный: интересная современная архитектура и развитая социальная инфраструктура. проект будет включать две очереди застройки. В первую очередь будут построены пять жилых корпусов, каждый с подземным паркингом, отдельно подземно-наземный паркинг, детский сад на 60 мест. Вторая очередь будет включать 6 корпусов, детский сад на 60 мест, школу на 550 мест, многофункциональный комплекс

Адрес объекта: Московская область, ХХХ район, в районе с. ХХХ

Кто продает: "Миэль"

Тип квартир: 1-комн., 2-комн., 3-комн.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Условия оплаты: Ипотека

Форма продажи: Предварительный договор долевого участия

Срок сдачи: II кв. 2013 г.—II кв. 2015 г.

Состояние строительства: Фундаментные работы

Типы домов: Индивидуальный проект

Тип квартир	Площадь квартир, кв.м.	Мин. Цена 1 кв.м., руб.	Макс. Цена 1 кв.м., руб.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.	Сред. Цена 1 кв.м., руб.	Сред. Стоимость, руб.
1-комн.	40—59	77 500	85 860	3 264 300	4 938 200	81 680	4 101 250
2-комн.	61—96	73 440	83 740	4 829 500	7 357 250	78 590	6 093 375
3-комн.	94—104	72 000	79 235	684 200	7 939 350	75 618	4 311 775

г. XXX, мкр. XXX, корп. 34

Описание: Удобные, хорошо продуманные планировки каждой квартиры. Полная звукоизоляция. Современная система безопасности.

Адрес объекта: Московская область, XXX район, г. XXX, мкр. XXX, ул. XXX, корп. 34

Кто продает: "ДСК-1 и Компания", МИК-Инвест.

Тип квартир: 1-комн., 2-комн., 3-комн.

Условия оплаты: Рассрочка

Форма продажи: Договор долевого участия

Срок сдачи: IV кв. 2012 г.

Состояние строительства: Возведение здания

Типы домов: Типовой проект (серии П-44ТМ/25)

Отделка: без отделки

Тип квартир	Площадь квартир, кв.м.	Мин. Цена 1 кв.м., руб.	Макс. Цена 1 кв.м., руб.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.	Сред. Цена 1 кв.м., руб.	Сред. Стоимость, руб.
1-комн.	55	85 000	85 500	4 640 000	4 656 000	85 250	4 648 000
2-комн.	88—93	70 500	71 200	6 284 000	6 604 000	70 850	6 444 000
3-комн.	133—153	64 000	70 200	9 304 000	10 100 000	67 100	9 702 000

ВЫВОДЫ:

Темпы роста цен на подмосковную недвижимость составляют 0,8-1% ежемесячно, а по итогам года вряд ли сильно превысят показатели инфляции.

За 3 квартал 2012 года уровень спроса в Подмосковных городах повысился на 5,6%. В сентябре количество звонков увеличилось незначительно на 0,3 %. С начала года по данным call-центра компании «Пересвет-Инвест» наблюдается положительная динамика уровня спроса.

В 3 квартале 2012 г. основной спрос приходился на 1 комнатные квартиры – 46,8%. 2-комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 31,9%. 3-х и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны, число звонков по ним составило 19,4% и 1,9% соответственно.

В этом году это снижение было не столь существенным, как в предыдущие годы, что связано с активизацией инвестиционного спроса, но, тем не менее, снижение отмечено было. Аналогичная ситуация наблюдается каждый год и на московском рынке недвижимости.

В целом же на рынке недвижимости в конце лета – начале осени отмечается рост активности покупателей, который является традиционным для данного периода в связи с началом делового сезона. В количестве регистрируемых сделок данная тенденция получит отражение в октябре-ноябре.

Стоит также отметить, что за период январь-сентябрь 2012 года в Московской области было заключено в 1,5 раза больше сделок, чем за аналогичный период прошлого года.

Доля ипотечных сделок на рынке недвижимости Московской области составляет порядка 30%, и, в случае стабильного развития рынка, которое происходило последние 2 года, совершенно логично, что доля сделок с привлечением ипотечных кредитов постепенно растет.

В случае отсутствия сильных финансовых потрясений в экономике на рынке недвижимости Московского региона продолжится дальнейший умеренный рост с традиционными сезонными колебаниями.

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области, в 3 квартале 2012 года уменьшилось на 6,6% и составило 603 адреса. Количество новостроек уменьшилось в связи с выходом из границ области целого ряда, сельских поселений и городских округов в которых ведётся активное строительство крупных ЖК.

В 3 квартале 2012 года уровень спроса увеличился на 5,6%. Основной спрос приходился на 1-комнатные квартиры доля запросов по этому типу квартир составила 64,8% от общего количества, по 2-комнатным 31,9 и по многокомнатным и 3-комнатным 19,4% и 1,9% соответственно.

В 3 квартале 2012 года средняя цена кв.м составила 2 232 \$/м² или 71 434 р./м². За прошедший квартал относительно показателей 2 квартала уровень цены в рублях повысился на 0,7%. За минувший квартал наблюдается динамика роста, несмотря на факт изменения границ Московской области и как следствие выхода из объёма предложения целого пула объектов квартиры в которых предлагаются к продаже не по самым низким ценам.

В 3 квартале 2012 года средняя стоимость квартир составила 142 510 \$ или 4 555 472 руб. Данные показатели превышают данные по средней стоимости предыдущего квартала на 0,8%. То есть в целом за 3 квартал мы наблюдаем незначительную динамику роста средней стоимости квартир, которая сохранится и далее.

Цены предложений первичного/вторичного рынка жилья в г. ХХХ в марте 2012 г. были на уровне 1200-4300/1350-5000 долл. США за кв.м. а в сентябре 2012 г. составили 1550-3800/1500-4700 долл. США за кв. м. Средний прирост цен составил 9% на первичном рынке жилья и 3% на вторичном.

Средняя цена за 1 кв.м новостройки в ХХХ составляет:

- в однокомнатной квартире 84 611 руб.;
- в двухкомнатной квартире 76 684 руб.;
- в трехкомнатной квартире 74 653 руб.

Средний срок экспозиции жилья на вторичном рынке в г. ХХХ составляет 3,1 месяца, что немного ниже среднего показателя для городов ближайшего Подмосковья (3,5 мес.).

По данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (см. Справочник оценщика недвижимости, Ниж.Новгород, 2011, с.87) ожидаемый среднегодовой рост цен на жилую недвижимость составит:

- в 2012 году – 5-7%;
- в 2013-2017 гг. - 9-12%.

Если застройщик планирует продавать равномерно, то в этом случае на начальном этапе строительства дома цена квартир будет примерно на 25% ниже, чем в конце, равномерно повышаясь с шагом 3,6% в квартал. Если застройщик не зависит от притока средств дольщиков, есть на что строить дом, то разница цен в начале и конце стройки будет составлять 10%. При этом варианте основной объем продаж приходится на этап высокой готовности дома».

Некоторые застройщики придерживаются наиболее ликвидные квартиры до наступления более позднего этапа строительства. В основном это относится к видовым квартирам.

Все девелоперы применяют политику ценового регулирования спроса с целью решения как текущих финансовых задач, так и максимизации прибыли. При необходимости привлечь средства цены могут быть ниже среднерыночных, а при достижении определенного показателя продаж они могут быть повышены даже до запретительных. Смысл этой меры в том, чтобы довести дом до более высокой степени готовности, снизить цену до уровня рынка и тем самым обеспечить дополнительный интерес покупателей.

Реализация жилья на нулевом цикле чревата просчетами для продавца и достаточно рискованна для покупателя.

В среднем доля квартир, которые продаются на ранних стадиях строительства, относительно невелика и не превышает 25–30%. После кризиса многие покупатели все еще не решаются вкладываться в стройку на нулевом цикле. Но и сами застройщики не стремятся продать много и сразу, думая о том, что цена на начальном этапе самая низкая.

5.ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА¹⁰

Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Подмоскovie имеет устойчивую тенденцию к росту в своем натуральном выражении за прошедший 2012 год объем его вырос почти на 16%.

Рост рынка наблюдается преимущественно по торговой недвижимости. Предложения по которой за прошедший год увеличились на 42%, рынок офисной недвижимости, в сравнении с торговой, вырос меньше и составил около 10%. Рост рынка складской недвижимости занял среднее положение и находится в пределах 20%.

В целом, в структуре рынка недвижимости, офисная недвижимость является преобладающей.

Следует отметить, что за последние четыре года, офисная недвижимость сократилась почти на 11,8%, тем не менее ее доля в 2012 году была более 61% от общей площади на рынке коммерческой недвижимости. Сокращение за последние годы объясняется динамикой увеличения предложений по торговым и складским площадям.

Анализ тенденций поведения рынка офисной недвижимости позволяет выделить наметившуюся децентрализацию, за счет ввода новых офисных объектов в Подмоскovie, за МКАДом, в спальных и северных районах Москвы. Отмечается тенденция к росту сделок по субаренде офисных помещений.

Есть все основания полагать, что в течение ближайших двух лет, будет наблюдаться увеличивающийся устойчивый рост предложений по офисной недвижимости. Динамика роста рынка офисной недвижимости все же будет не столь резкая, как у торговой и складской части.

Складская коммерческая недвижимость занимает второе место на рынке коммерческой недвижимости. За последние пять лет ее доля на рынке практически не изменилась. По большей части ведется строительство площадок класса А. Здесь отмечается устойчивый рост за последнее время почти на 11%. В ближайшей перспективе тенденция к росту сохранится.

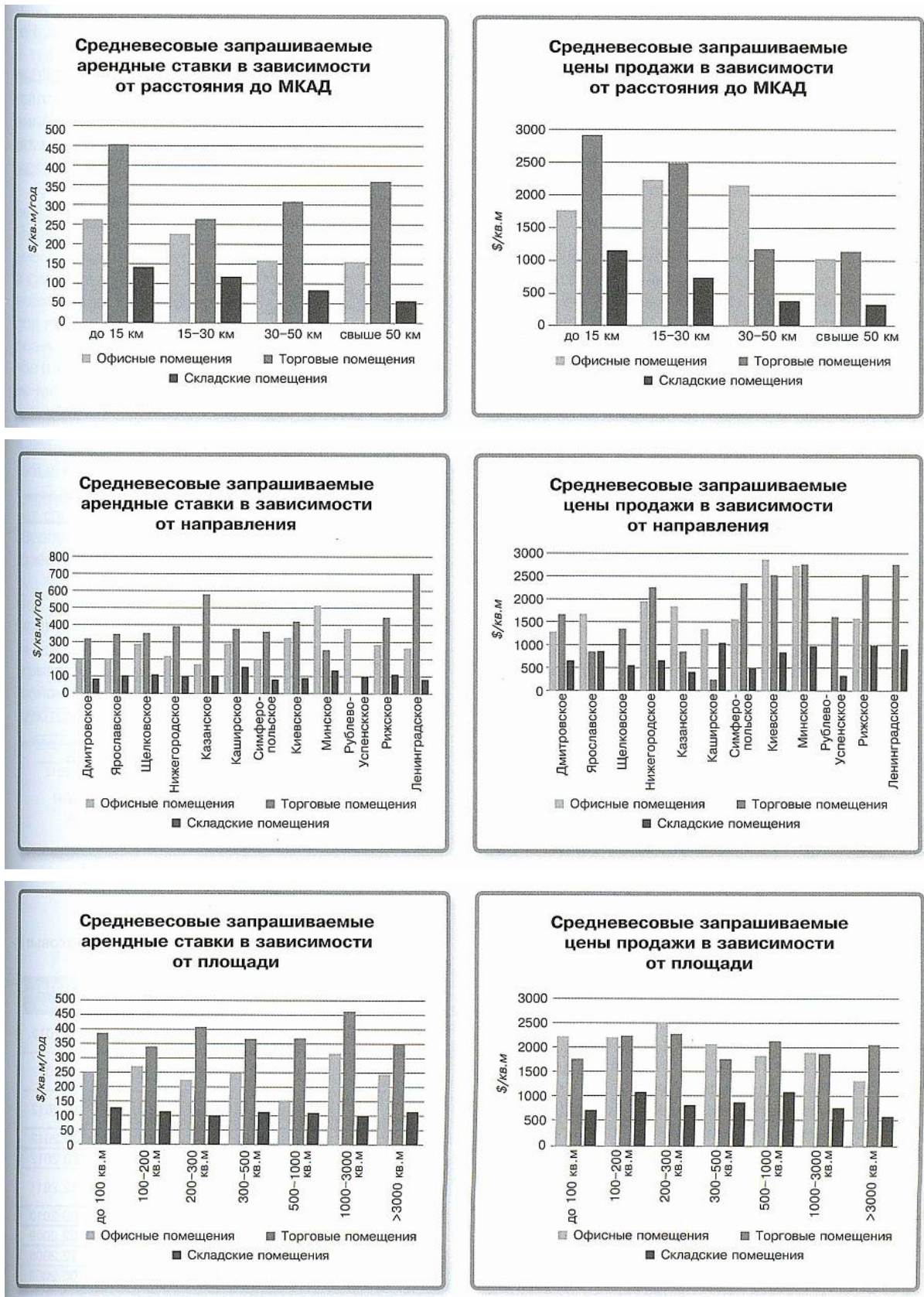
Торговая недвижимость, самый маленький из секторов коммерческой недвижимости, но самый динамичный. По прогнозам ожидается, что в 2013 году удельный вес сектора торговой недвижимости сравняется со складской. Основные районы застройки - восток и юго-восток столицы. Объяснение этому, - это высокий спрос на площади и высокая ставка капитализации, по отношению к другим видам коммерческой недвижимости.

Интерес к офисному рынку Подмоскovie в 2012 г. продолжает расти:

- Децентрализация становится устойчивой тенденцией развития офисного рынка.
- Порядка 19% общего объема ввода в 2012г. придется на территорию за МКАД.
- Уровень вакантных площадей здесь оценивается в 16-17%.
- В течение I полугодия 2012 г. на территории Московской области были совершены самые крупные сделки аренды.

¹⁰ <http://www.cian.bz/obzor2012.html>

Мониторинг рынка коммерческой недвижимости Московской области. Сентябрь 2012 г.



5.1. Рынок офисной недвижимости Подмоскovie в сентябре 2012 г.¹¹

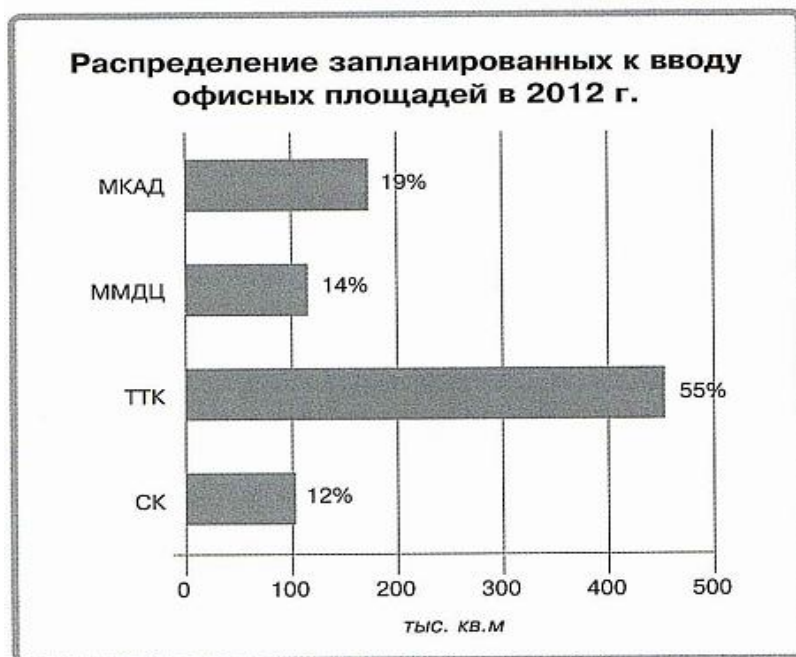
Предложение

Возможность строительства крупных БЦ в центральных районах Москвы сильно ограничено. Ввод новых офисных площадей уже сместился за пределы ТТК. Объем предложения за пределами ТТК почти вдвое превышает объем площадей в ЦАО - 6,1 млн кв.м против 3,14 млн кв.м, по данным Jones Lang LaSalle.

Для сравнения: до 2005 г. предложение в ЦАО было выше на 35%. В 2006-2007 гг. за пределами ТТК стали появляться первые крупные БЦ, такие как «Крылатские Холмы» и «Химки Бизнес Парк», одновременно развивалась территория ММДЦ «Москва-Сити».

В ближайшие годы деловые зоны будут формироваться преимущественно на северо-западе города. В 2012-2014 гг. 30% ввода офисных площадей планируется именно в этом секторе. Наиболее значимые проекты в северо-западной зоне: БЦ SkyLight, БЦ «Алкон», БЦ «Аркус III», БЦ «Рига Лэнд II», БП «Кантри парк III».

В 2012 г. компания BPS International объявила о реализации в Химках нового многофункционального проекта «Старый город», являющегося продолжением завершаемого компанией делового комплекса «Кантри Парк».



Общая площадь офисных помещений, расположенных вблизи МКАД и далее в область, скоро превысит 1 млн кв.м. Большую часть этого предложения составляют офисы классов «С» и «D».

Новые офисные центры стали появляться не только в границах ближайших подмосковных городов, но и на отдаленных территориях – на престижных трассах и в рамках инфраструктуры загородных поселков.

Офисные центры, расположенные в ближнем Подмоскovie, в большей степени относятся к столице, так как в основной своей массе эти объекты ориентированы на московские компании и лишь административно считаются областными. Основными арендаторами таких бизнес-центров становятся крупные компании, открывающие свои бэк-офисы, а также пред-

¹¹ RWAY, №210, сентябрь 2012 г.

ставительства тех из них, которым важна близость к аэропортам. Это может стать дополнительным экономическим эффектом, так как размещение части сотрудников за городом может быть выгодно не только из-за усложнившейся транспортной ситуации в мегаполисе, но и в связи с высокими арендными ставками на офисные площади в Москве.

Девелоперы офисного сегмента стараются сделать проект за МКАД максимально рентабельным, повысить эффективность использования участка. Поэтому многие современные бизнес-центры имеют дополнительную инфраструктуру. Характерной чертой таких объектов является комплексность предоставляемых услуг (место для работы, отдыха, шоппинга, развлечений, жизни).

Одним из примеров такой multifunctionality является первый качественный бизнес-центр в Химках «Кантри Парк». В него кроме офисного центра входят: ресторан, мини-гостиница с конференц-залом, многоэтажный паркинг, стоянка для яхт на берегу Бутаковского залива, а также довольно обширная прогулочная зона.

Еще одним знаковым объектом является «Химки Бизнес-Парк». Объект реализуется в несколько этапов. Кроме офисов, в комплекс входят две гостиницы и апартаменты (375, 250 и 250 номеров, соответственно). Уже на стадии строительства первой очереди девелоперу проекта, компании IKEA, удалось привлечь таких крупных якорных арендаторов, как Ford Motor Company, DHL, Schuco International Moskau, Renault.

Крупным бизнес-парком, занимающим 20 га на внешней стороне МКАД, является «Гринвуд» (130 тыс. кв.м). Он включает 13 офисных зданий площадью от 3,5 тыс. до 13,5 тыс. кв.м и гостинично-жилой комплекс.

Бизнес-центры в составе коттеджных поселков. Развивается направление строительства офисных центров в составе инфраструктуры коттеджных поселков. Ориентированы объекты прежде всего на жителей поселков. Арендаторами в основном являются компании сферы услуг (страхование, банки), а также сами жители поселков. В качестве примера, можно привести следующие коттеджные поселки: деловой центр «Амстердам» в составе «Резиденция Бенилюкс» на 17-м км Новорижского шоссе, общественно деловой центр в «Барвиха Club», в поселках «Павловы озера», «Барвиха Village».

Развитие инфраструктуры Подмосковья. Тенденция развития офисного рынка за пределами МКАД так же подкреплена планами власти по строительству дополнительных станций метро. Согласно перспективной схеме развития метро до 2020 г., Бутовская линия будет продолжена в южном направлении. Здесь появятся три новые станции: «Потапово», «Чинеринский проезд», «Новокурьяново».

В юго-западном направлении от строящейся станции «Раменки» в Ново-Переделкино будет построено семь станций. От существующей станции «Юго-Западная» метро проложат через Тропарево до станции «Румянцево». В северо-западном направлении от станции «Речной вокзал» до станции «Химки». В северном направлении - от станции «Селигерская» через «Дегунино» в поселок Северный (две станции). В северо-восточном направлении - от станции «Медведково» до поселка Челобитьево (одна станция, 2,2 км, одно депо). В восточном направлении - от станции «Черкизовская» до поселка Восточный (четыре станции, 6,7 км).

В более долгосрочной перспективе запланировано освоение юго-западного направления, районов новой Москвы. Так, согласно схеме, линии метро свяжут Сколково, аэропорт Внуково, Варшавское, Киевское и Калужское направления.

Вариантом решения проблемы пробок в Красногорском районе может стать строительство канатной дороги от станции метро «Мякинино» до Красногорска. Такую идею предложил министр транспорта Московской области.

Спрос и свободные площади

По итогам II квартала 2012 г. единственным районом, где было зарегистрировано уменьшение доли вакантных площадей, стала зона за пределами МКАД.

Переезд компаний из центра города за пределы МКАД особенно актуален для компаний, которые пользуются индустриально-логистическими комплексами (ИЛК) (производственно-складскими помещениями), в силу своей специфики бизнеса. Также удобство такого размещения выгодно для компаний, арендующих большие площади (от 1000 кв.м). Здесь важным является соотношение «цена качество», транспортная загруженность. Самыми востребованными по-прежнему остаются офисные здания с готовой внутренней отделкой помещений.

Сделки. Самой крупной сделкой Московского региона в I п/г 2012 г. стал контракт на аренду помещений на территории «Телеком-сити» компанией Ростелеком. Общая площадь арендуемых помещений составила 90 тыс. кв.м.

По данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (см. Справочник оценщика недвижимости, Ниж.Новгород, 2011, с.87) ожидаемый среднегодовой рост цен на офисно-торговую недвижимость составит:

- в 2012 году – 3-5%;
- в 2013-2017 гг. - 8-11%.

Ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок на офисно-торговую недвижимость составит:

- в 2012 году – 4-6%;
- в 2013-2017 гг. - 8-10%.

ВЫВОДЫ:

В целом, в структуре рынка недвижимости, офисная недвижимость является преобладающей.

За последние четыре года, офисная недвижимость сократилась почти на 11,8%, тем не менее ее доля в 2012 году была более 61% от общей площади на рынке коммерческой недвижимости. Сокращение за последние годы объясняется динамикой увеличения предложений по торговым и складским площадям.

Анализ тенденций поведения рынка офисной недвижимости позволяет выделить наметившуюся децентрализацию, за счет ввода новых офисных объектов в Подмоскovie, за МКАДом, в спальных и северных районах Москвы. Отмечается тенденция к росту сделок по субаренде офисных помещений.

В течение ближайших двух лет, будет наблюдаться увеличивающийся устойчивый рост предложений по офисной недвижимости. Динамика роста рынка офисной недвижимости все же будет не столь резкая, как у торговой и складской части.

Складская коммерческая недвижимость занимает второе место на рынке коммерческой недвижимости. За последние пять лет ее доля на рынке практически не изменилась. По большей части ведется строительство площадок класса А. Здесь отмечается устойчивый рост за последнее время почти на 11%. В ближайшей перспективе тенденция к росту сохранится.

Торговая недвижимость, самый маленький из секторов коммерческой недвижимости, но самый динамичный. По прогнозам ожидается, что в 2013 году удель-

ный вес сектора торговой недвижимости сравняется со складской. Основные районы застройки - восток и юго-восток столицы. Объяснение этому, - это высокий спрос на площади и высокая ставка капитализации, по отношению к другим видам коммерческой недвижимости.

Интерес к офисному рынку Подмосковья в 2012 г. продолжает расти:

- **Децентрализация становится устойчивой тенденцией развития офисного рынка.**
- **Порядка 19% общего объема ввода в 2012г. придется на территорию за МКАД.**
- **Уровень вакантных площадей здесь оценивается в 16-17%.**

Общая площадь офисных помещений, расположенных вблизи МКАД и далее в область, скоро превысит 1 млн кв.м. Большую часть этого предложения составляют офисы классов «С» и «D».

Новые офисные центры стали появляться не только в границах ближайших подмосковных городов, но и на отдаленных территориях – на престижных трассах и в рамках инфраструктуры загородных поселков.

По итогам II квартала 2012 г. единственным районом, где было зарегистрировано уменьшение доли вакантных площадей, стала зона за пределами МКАД.

Самыми востребованными по-прежнему остаются офисные здания с готовой внутренней отделкой помещений.

По данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (см. Справочник оценщика недвижимости, Ниж.Новгород, 2011, с.87) ожидаемый среднегодовой рост цен на офисно-торговую недвижимость составит:

- **в 2012 году – 3-5%;**
- **в 2013-2017 гг. - 8-11%.**

Ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок на офисно-торговую недвижимость составит:

- **в 2012 году – 4-6%;**
- **в 2013-2017 гг. - 8-10%.**

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективным использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

6.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки

Объектом оценки являются права на объекты капитальных вложений в виде квартир и машиномест в строящемся многофункциональном жилом комплексе. Данные права принадлежат Заказчику и предполагают гарантированное получение их владельцем объекта недвижимости в собственность после сдачи строящегося жилого комплекса в эксплуатацию при соблюдении всех условий инвестиционного договора.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Правомочность

Земельный участок относится к землям поселений, находится в аренде и предназначен для жилищного строительства.

Юридических ограничений по строительству многоквартирного жилого дома нет.

Физическая возможность

Рассматриваемый объект расположен на участке с ровным рельефом. Инженерные коммуникации на участке имеются. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Финансовая целесообразность

Проведенный анализ недвижимости в г. ХХХ показал, что в настоящее время на рынке города наблюдается повышение инвестиционной активности в жилой недвижимости, при этом наибольшее внимание уделяется проектам строительства и последующей эксплуатации многоквартирных жилых домов.

Максимальная продуктивность

Земельный участок имеет достаточную для строительства жилого комплекса площадь, размер участка и его топография благоприятствуют использованию участка под строительство жилого комплекса.

Также необходимо учесть, что Объект оценки будет являться предметом залога в банке при предоставлении кредита. В случае необходимости его реализации для покрытия расходов по кредиту, банк заинтересован в скорейшей продаже объекта оценки в состоянии «как есть». Изменение назначения объекта оценки, проведение перепланировок, согласование этих процедур банком не предусматривается в целях скорейшего покрытия своих расходов за счет обеспечения по кредиту.

В этой связи использование оцениваемых объектов по прямому назначению будет их наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

ВЫВОД:

Использование оцениваемых объектов по прямому назначению будет их наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Общие положения

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

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

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы¹²:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Учитывая особенности рынка объекта оценки и источники информации, которыми располагает Оценщик, при проведении оценочных расчетов использовался метод сравнения продаж.

7.2. Оценка рыночной стоимости однокомнатных квартир методом сравнения продаж

7.2.1. Определение удельной стоимости права требования на квартиры

Для определения рыночной стоимости оцениваемых квартир, Оценщик определил сначала методом сравнения продаж рыночную стоимость трехкомнатных квартир, т.к. они имеют наибольший удельный вес в объекте оценки.

¹² Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Рыночная стоимость двух- и однокомнатных квартир определена путем приенения корретировки к стоимости трехкомнатной квартиры на различия в цене между этими квартирами на рынке жилой недвижимости г.ХХХ.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых 3-хкомнатных квартир, Оценщик провел сбор информации о предложениях на продажу имущественных прав на квартиры в домах-новостройках, завершенных строительством.

В результате исследования рынка продаж имущественных прав были выбраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объектов оценки. В основу подбора налогов был положен принцип равного жилья по классу и уровню комфортности и местоположению.

Аналоги представлены в нижеследующей таблице. В качестве единицы сравнения для квартир выбрана цена 1 кв. м общей площади квартиры.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 7.1. Матрица сравнительных продаж 3-комнатных квартир в многоквартирных жилых домах-новостройках

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь общая, кв.м	84,1	81,0	73,0	83,0	75,0
Площадь жилая, кв.м	-	-	-	-	-
Площадь кухни, кв.м	-	-	-	-	-
Количество комнат	3	3	3	3	3
Удаление от ж.д.станции, км	3,0	3,0	5,0	3,0	0,3
Адрес	Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX	Московская область, г. XXX, ул. XXX, мкр. 5а, корп. 31	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 18	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 50	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 10
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Панельный	Монолитно-кирпичный	Панельный	Монолитно-кирпичный
Этаж квартиры/этажность дома	12 / 25	16/17	5/17	12/17	2/24
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Класс жилья	Эконом-класс	Эконом-класс	Эконом-класс	Эконом-класс	Эконом-класс
Срок сдачи ГК	Октябрь 2013	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Строительная готовность	-	2010	2012	2010	2012
Описание	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на 1-м и цокольном этажах	Тип дома П-44Т/К Количество секций 6 секций Кол-во кв. на площадке 4 квартиры Лифты пассажирский и грузопассажирский в каждой секции Нежилые на первом этаже. Окна пластиковые стеклопакеты Лоджии и балконы остекленные Электроразводка медная по квартире Радиаторы отопления устанавливаются Входные двери устанавливаются. Территория огороженная, охраняемая.	Этаж / этажность 5 / 17 Кол-во комнат 3 Площадь, м2 73 /73 /— (общ./жил./кух.)	Продается 3-х комнатная квартира распашонка в новом доме. Большая кухня с эркером, панорамный вид. Лоджия+балкон застеклены. Квартира находится на въезде в г. XXX. Развитая инфраструктура (элитная гимназия, детский сад, торговые центры, фитнес-клуб) в шаговой доступности. Рядом лес. Удобное транспортное сообщение выезд на XXXое шоссе, автолайн до ст. м. Парк Победы, Юго-Западная. 10 мин пешком до жд.ст. Баковская. В подъезде домофон, консьерж, лифт г+п, мусоропровод,	Квартира в новостройке ЖК Гормония, центр г. XXX, микрорайон 7-7а, развитая инфраструктура, все в пешей доступности, без отделки. Площадь, м2 75 /40 /14 (общ./жил./кух.) Санузел: совмещенный. Статус: прямая продажа. Балкон: Л.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		Благоустройство озеленение, детские площадки и площадки для отдыха			
Цена предложения, долл.США	-	273 162	228 170	268 341	258 700
Цена за 1 кв.м, долл.США	-	3 372	3 126	3 233	3 449
Цена предложения, руб.	-	8 500 000	7 100 000	8 350 000	8 050 000
Цена за 1 кв.м, руб.	-	104 938	97 260	100 602	107 333
Дата оценки (прайса)	24.10.12	27.10.12	27.10.12	27.10.12	27.10.12
Источник информации	Заказчик	http://www.arsenal-hold-ing.ru/houses/1/houses_list.php?id=636	http://www.mirkvartir.ru/64396486/	http://www.mirkvartir.ru/65387534/	http://www.mirkvartir.ru/58962963/

7.2.1.1. Обоснование вносимых корректировок

Имущественные права

Данная корректировка равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности (владение, пользование и распоряжение).

Условия финансирования

Введение данной корректировки не требуется, поскольку в качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (открытая оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит).

Дата предложения

Даты предложения на продажу объектов-аналогов незначительно отличаются от даты проведения оценки, следовательно, поправка по данному параметру не требуется.

Разница между ценой предложения и стоимостью продаж

По данным обзора рынка (см. выше раздел 3) сезон скидок на рынке жилья закончился, в целом отмечается, что размер скидок стремится к нулю (от 10% до 0%) и наличие их на рынке жилой недвижимости носит эпизодический характер.

Часто скидки играют роль приманки покупателя и присутствуют только на сайтах, а при обращении к продавцу их фактически нет.

Скидок на все квартиры в жилом комплексе не бывает, как правило, их число ограничено. Часто цену уступают на товар, который не очень хорошо продается (многокомнатные квартиры).

Иногда скидку дают на последние квартиры, когда девелопер хочет сосредоточиться на каком-нибудь новом проекте, а этот ему надо закрывать. Еще бывает, что компания начинает продажи с очень привлекательных цен (скажем для первых 20 покупателей), а потом уже по ходу дела их повышает.

Иногда дают небольшую скидку (3-5%), если покупатель готов сразу выложить всю необходимую сумму и не пользуется предложенной рассрочкой.

Спрос на жилье эконом-класса в г. XXX хороший. Срок экспозиции квартир в среднем 3,1 месяца.

Учитывая то, что большим спросом пользуются однокомнатные квартиры, для дальнейших расчетов скидка на уторгование оцениваемых 3-комнатных квартир принята в максимальном размере –10%.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение не требуется, т.к. объект оценки и аналоги находятся в сходных по инфраструктуре микрорайонах г. XXX.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь не применяется, т.к. объект оценки и аналоги сопоставимы по общей площади.

Корректировка на тип конструкции дома

Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, аналоги - в панельных и монолитно-кирпичных домах.

Анализ цен аналогов показал, что существенных различий в цене квартир, расположенных в панельных и монолитно-кирпичных домах в г. XXX нет. Большее значение имеет класс жилого дома.

Корректировка на класс жилья

Объект оценки и аналоги относятся к одному классу жилья - «эконом», корректировка не требуется.

Корректировка на этажность

Объект оценки и аналоги расположены выше первого и ниже последнего этажа. По данным Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» (http://www.irn.ru/price/#params_form) о расчетной стоимости квартир, аналогичных объекту оценки, но имеющих разную этажность (выше первого и ниже последнего) различия в удельной стоимости квартир не выявлены.

Также не выявлено существенных различий в цене квартир, расположенных выше первого этажа, и по г. XXX. В этой связи корректировка на этажность равна нулю.

Корректировка на дату ввода

Даты ввода объектов оценки и всех аналогов не совпадают.

В соответствии с обзором рынка (см. выше раздел 4.3) с ростом готовности объекта цена квартир растет в среднем на 3,6% в квартал. При этом рост стоимости недвижимости за 4 последних квартала до завершения строительства можно описать формулой:

$$C_{зав} = C_0 \times (1+i) \times (1+i) \times (1+i) \times (1+i) = C_0 \times (1+i)^4$$

Где:

$C_{зав}$ - стоимость объекта заверченного строительством;

C_0 - стоимость объекта незаверченного строительством;

i - темп прироста цены за квартал.

Отсюда можно определить цену объекта незаверченного строительством по цене объекта, сданного в эксплуатацию:

$$C_0 = \frac{C_{зав}}{(1+i)^n} = C_{зав} \times \frac{1}{(1+i)^n} = C_{зав} \times K$$

Где:

C_0 - стоимость объекта незаверченного строительством;

$C_{зав}$ - стоимость объекта заверченного строительством;

i - темп прироста цены за квартал;

n - количество кварталов до окончания строительства.

K – коэффициент корректировки на дату ввода.

Исходя из вышеприведенных рассуждений корректировка цен аналогов на степень готовности ($K_{ввод}$ в %) произведена с учетом различий в сроках, необходимых на завершение строительства объекта оценки, по формуле:

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

$$K_{\text{вод}} = \frac{1}{(1+i)^n} - 1$$

Где:

i - темп прироста цены за квартал;

n - количество кварталов с даты оценки до окончания строительства оцениваемого объекта.

Корректировка на состояние, не требуется, т.к. по этим показателям объект оценки и аналоги не имеют отличий.

Весовые коэффициенты

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых квартир оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1};$$

где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Весовые коэффициенты аналогов приведены ниже в таблице расчета рыночной стоимости имущественных прав на 1 кв. м квартир на основе применения метода сравнения продаж.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотопливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

Табл. 7.2. Расчет удельной рыночной стоимости оцениваемых 3-комнатных квартир

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена за 1 кв.м, руб.	-	104 938	97 260	100 602	107 333
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	104 938	97 260	100 602	107 333
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	104 938	97 260	100 602	107 333
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	104 938	97 260	100 602	107 333
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	94 444	87 534	90 542	96 600
Дата предложения	24.10.2012	27.10.12	27.10.12	27.10.12	27.10.12
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	94 444	87 534	90 542	96 600
Общая площадь, кв.м	84,1	81,0	73,0	83,0	75,0
Количество комнат	3	3	3	3	3
Корректировка на площадь	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	94 444	87 534	90 542	96 600
Тип конструкций дома	Монолитно-кирпичный	Панельный	Монолитно-кирпичный	Панельный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	94 444	87 534	90 542	96 600
Этаж квартиры/этажность дома	12 / 25	16/17	5/17	12/17	2/24
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	94 444	87 534	90 542	96 600
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	94 444	87 534	90 542	96 600
Класс жилья	Эконом-класс	Эконом-класс	Эконом-класс	Эконом-класс	Эконом-класс
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	94 444	87 534	90 542	96 600
Срок сдачи ГК	Октябрь 2013	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Количество кварталов до сдачи объекта	-	4,0	4,0	4,0	4,0
Прирост цен за квартал с ростом готовности объекта	-	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
Корректировка на дату ввода	-	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	81 986	75 987	78 598	83 857
Местоположение	Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX	Московская область, г. XXX, ул. XXX, мкр. 5а, корп. 31	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 18	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 50	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 10
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	81 986	75 987	78 598	83 857
Весовые коэффициенты	-	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Взвешенные значения	-	20 496	18 997	19 650	20 964
Удельная рыночная стоимость 3-комн. квартиры в оцениваемом ЖК, руб./кв.м	80 107				

ВЫВОД:

Удельная рыночная стоимость имущественных прав на оцениваемые трехкомнатные квартиры (с учетом незавершенности строительством на дату оценки), определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 24 октября 2012 г. составляет 80 107 руб./кв.м.

7.2.2. Определение рыночной стоимости одно- и двухкомнатных квартир

Определение рыночной стоимости одно- и двухкомнатных квартир произведено на основе введения корректировки к стоимости трехкомнатных квартир. Величина корректировки определена на основании данных обзора рынка (см. выше раздел 4.5) о средней стоимости 1 кв.м квартир в новостройках г. XXX по формуле:

$$K = \left(\frac{C_{оц}}{C_{ан}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$C_{оц}$ – средняя цена 1 кв.м квартиры в г. XXX с характеристиками объекта оценки;

$C_{ан}$ – средняя цена 1 кв.м квартиры в г. XXX с характеристиками аналога.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых одно- и двухкомнатных квартир приведен в таблице ниже.

Табл. 7.3. Различия в рыночной стоимости квартир в домах-новостройках в г. XXX (по данным обзора рынка)

Количество комнат	Средняя цена 1 кв.м по обзору рынка, руб.	Отличие от рын. стоимости 3-х комнатной квартиры
1-комн.	84 611	+13,3%
2-комн.	76 684	+2,7%
3-комн.	74 653	0,0%

Источник: данные обзора рынка, расчеты Оценщика.

Отсюда произведен расчет рыночной стоимости оцениваемых одно- и двухкомнатных квартир:

- рыночная стоимость 1-комнатных квартир составляет: $80\,107 \times (1,000 + 0,133) = 90\,793$ (руб./кв.м);
- рыночная стоимость 2-комнатных квартир составляет: $80\,107 \times (1,000 + 0,027) = 82\,286$ (руб./кв.м).

Таким образом, для дальнейших расчетов рыночная стоимость квартир, полученная на основе сравнительного подхода, принимается в размере:

Кол-во комнат в квартире	Удельная рыночная стоимость квартиры в оцениваемом ЖК, руб./кв.м
1-но комн.	90 793
2-х комн.	82 286
3-х комн.	80 107

Расчет рыночной стоимости квартир полученной в рамках сравнительного подхода к оценке по состоянию на дату оценки приведен в таблице ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 7.4. Расчет рыночной стоимости квартир полученной в рамках сравнительного подхода к оценке по состоянию на 24 октября 2012 г.

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех час- тей квартиры с уче- том неотапливае- мых помещений, кв.м	Удельная рыночная стоимость кварти- ры, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Доля от общей рын.стоимости по СП
1	1-XXX/16	2	7	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
2	1-XXX/16	21	140	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
3	1-XXX/16	22	147	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
4	1-XXX/16	23	148	3	79,70	80 107	6 384 528	6 385 000	0,0219
5	1-XXX/16	23	152	2	65,00	82 286	5 348 590	5 349 000	0,0183
6	1-XXX/16	23	154	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
7	1-XXX/16	24	155	3	79,70	80 107	6 384 528	6 385 000	0,0219
8	1-XXX/16	24	159	2	65,00	82 286	5 348 590	5 349 000	0,0183
9	1-XXX/16	24	161	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
10	1-XXX/16	5	185	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
11	1-XXX/16	6	191	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
12	1-XXX/16	7	197	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
13	1-XXX/16	8	198	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
14	1-XXX/16	9	204	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
15	1-XXX/16	9	209	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
16	1-XXX/16	10	210	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
17	1-XXX/16	10	215	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
18	1-XXX/16	11	216	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
19	1-XXX/16	11	221	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
20	1-XXX/16	12	222	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
21	1-XXX/16	13	228	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
22	1-XXX/16	13	233	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
23	1-XXX/16	14	234	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
24	1-XXX/16	14	239	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
25	1-XXX/16	15	240	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
26	1-XXX/16	15	245	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех час- тей квартиры с уче- том неотапливаем- ых помещений, кв.м	Удельная рыночная стоимость кварти- ры, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Доля от общей рын.стоимости по СП
27	1-XXX/16	16	246	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
28	2-XXX/16	17	252	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
29	2-XXX/16	17	257	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
30	2-XXX/16	24	294	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
31	2-XXX/16	24	296	2	65,00	82 286	5 348 590	5 349 000	0,0183
32	2-XXX/16	24	297	2	65,00	82 286	5 348 590	5 349 000	0,0183
33	2-XXX/16	25	300	3	87,90	80 107	7 041 405	7 041 000	0,0241
34	2-XXX/16	2	306	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
35	2-XXX/16	4	320	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
36	2-XXX/16	8	354	3	79,70	80 107	6 384 528	6 385 000	0,0219
37	2-XXX/16	11	369	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
38	3-XXX/16	15	397	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
39	3-XXX/16	16	404	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
40	3-XXX/16	22	448	2	65,00	82 286	5 348 590	5 349 000	0,0183
41	3-XXX/16	23	455	2	65,00	82 286	5 348 590	5 349 000	0,0183
42	3-XXX/16	24	460	3	86,70	80 107	6 945 277	6 945 000	0,0238
43	3-XXX/16	24	462	2	65,00	82 286	5 348 590	5 349 000	0,0183
44	3-XXX/16	24	465	1	45,10	90 793	4 094 764	4 095 000	0,0140
-	ИТОГО	-	-	-	3 626,70	-	-	291 990 000	1,0000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Средняя удельная рыночная стоимость квартир, полученная в в рамках сравнительного подхода к оценке по состоянию на 24 октября 2012 г. составляет:

291 990 000 руб. / 3 626,70 кв.м = 80 511 руб./кв.м

ВЫВОД:

Рыночная стоимость оцениваемых квартир полученная в рамках сравнительного подхода к оценке по состоянию на 24 октября 2012 г. с учетом округления составляет 291 990 000 руб., средняя удельная рыночная стоимость квартир равна 80 511 руб./кв.м.

7.3. Оценка рыночной стоимости нежилых помещений методом сравнения продаж

7.3.1. Определение удельной стоимости права требования на нежилые помещения

Расчет удельной рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных на 1-м этаже, производился также как и по квартирам.

Аналоги представлены в нижеследующей таблице. В качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв. м общей площади.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 7.5. Матрица сравнительных продаж нежилых помещений в многоквартирных жилых домах-новостройках

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Функциональное назначение	ПСН	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Удаление от ж.д.станции, км	3,0	3,0	3,0	3,0	0,5	3,0
Адрес	Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 59	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 50	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 52	Московская область, г. XXX, XXXое ш., 122	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 57
Тип помещения	Встроенные	Встроенные	Встроенные	Встроенные	Встроенные	Встроенные
Тип здания	Жилой дом эконом-класса	Жилой дом	Жилой дом эконом-класса	Жилой дом эконом-класса	Жилой дом эконом-класса	Жилой дом бизнес-класса
Этаж	1	1	1	1	1	1
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв.м	от 113 до 323	201	140	142	35	200
Наличие огороженной охраняемой территории	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Да
Наличие охраняемой парковки	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Да
Срок сдачи ГК	Сдан (условно)	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Цена предложения (с НДС), руб.	-	24 700 000	18 000 000	17 416 800	4 500 000	24 700 000
Цена предложения (без НДС), руб.	-	20 932 203	15 254 237	14 760 000	3 813 559	20 932 203
Цена предложения (с НДС), долл.США	-	793 776	578 460	559 718	144 615	793 776
Цена предложения (без НДС), долл.США	-	672 691	490 220	474 337	122 555	672 691
Цена 1 кв.м (с НДС), руб.	-	122 642	128 571	123 000	127 841	123 500
Цена 1 кв.м (без НДС), руб.	-	103 933	108 959	104 237	108 340	104 661
Цена 1 кв.м (с НДС), долл.США	-	3 941	4 132	3 953	4 108	3 969
Цена 1 кв.м (без НДС), долл.США	-	3 340	3 502	3 350	3 482	3 363
Дата оценки (прайса)	24.10.12	26.10.12	02.04.12	26.10.12	26.10.12	26.10.12
Дополнительная информация	Встроенные помещения на 1-м этаже жилого дома	Нежилое помещение без отделки. 1 этаж жилого 9-этажного дома. Охрана. Огороженная территория. Въезд	Помещения в жилом доме (год постройки 2010) на улице XXX, 50. Дом заселен. Площадь: 92, 140 кв. м. В каж-	Нежилое помещение свободного назначения расположенное в новом жилом доме. Без отделки. Территория не	Жилой комплекс XXX. г. XXX, XXXое шоссе, дом 122, на 1- этаже, общая площадь 35,2. отдельный вход, рядом в 5 м.п.ж/д	Нежилое помещение свободного назначения расположенное в новом жилом доме по ул. XXX (точный адрес агентом не назван).

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
		по пропускам. В собственности более 3-х лет.	дое помещение отдельный вход с улицы, с/у. Планировка кабинетная. Без отделки. Электричество 200 ватт на кв. м. Свидетельство о собственности. На сайте http://odintsovo.move.su/items/2236140/ - устаревшая информация. Новая цена: 18 млн.руб. Вариант сдачи в аренду не рассматривается, только продажа	огорожена. Стоянка неорганизованная. Вариант аренды не рассматривается	станция Баковка. Современный развивающийся микрорайон. Цена 4 500 000 рублей.. 8-926-767-82-25 Людмила.	Отдельный вход Территория огорожена. Потолок стандарт, парковка перед фасадом. Комплекс полностью заселён. Помещение подходит для размещения медицинского центра. На сайте представлена устаревшая информация, новая цена - 24,7 млн.руб.
Источник информации	Заказчик	http://odintsovo.move.su/items/2409486/ также по тел. '7-926-238-9800	http://odintsovo.move.su/items/2236140/ также по тел. +7-495-589-0120	http://www.newodintsovo.ru/govorova52/flat/spisok.php также по тел. 8(903) 138-21-93	http://www.odintsovo-rent.ru/wa/catalogue/?a=list&raum_id=5&vertrag_id=1	http://www.odintsovo-miel.ru/listing/arenda-nezhilogo-pomesheniya-ul-severnaya/ также АН "МИЭЛЬ", по тел. '8-903-184-4944 (Марина)

7.3.1.1. Обоснование вносимых корректировок

Имущественные права

Данная корректировка равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности (владение, пользование и распоряжение).

Условия финансирования

Введение данной корректировки не требуется, поскольку в качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (открытая оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит).

Дата предложения

Даты предложения на продажу объектов-аналогов незначительно отличаются от даты проведения оценки, следовательно, поправка по данному параметру не требуется.

Разница между ценой предложения и стоимостью продаж

Скидка на торг определена по данным Справочника оценщика СРД№9, 2011, с.13 (-9-17% для Москвы) в размере средней величины диапазона –13%.

Корректировка на площадь

Оцениваемые помещения и аналоги относятся к диапазону площадей от 35 до 325 кв.м. В результате исследования рынка офисной недвижимости г. XXX зависимость цен продажи от площади помещений в этом диапазоне не выявлена. В этой связи корректировка не применяется.

Корректировка на состояние

Объект оценки и все аналоги находятся в состоянии «Без отделки», корректировка на состояние не требуется.

Корректировка на этажность

Объект оценки и аналоги расположены на первых этажах жилых зданий, корректировка не требуется.

Наличие огороженной охраняемой территории

По данному параметру отличаются только аналоги №1 и №5 (имеют огороженную охраняемую территорию). По результатам исследования рынка коммерческой недвижимости г. XXX, данный показатель может увеличивать стоимость нежилых помещений на величину 2-3%. Для дальнейших расчетов к цене данных аналогов применяется понижающая корректировка в размере –3%.

Наличие охраняемой парковки

По данному параметру отличаются только аналоги №1 и №5 (имеют парковку на огороженной охраняемой территории). По результатам исследования рынка коммерческой недвижимости г. XXX, данный показатель может увеличивать стоимость нежилых помещений на величину 2-3%. Для дальнейших расчетов к цене данных аналогов применяется понижающая корректировка в размере –3%.

Корректировка на степень готовности объекта

Объект оценки в данном расчете условно считается как сданный в эксплуатацию, все аналоги также сданы в эксплуатацию, корректировка не требуется.

Местоположение объекта

После всех проведенных корректировок остаются только отличия по местоположению.

Данная корректировка не требуется, т.к. объект оценки и аналоги находятся на незначительном удалении друг от друга в сопоставимых микрорайонах г. XXX.

Весовые коэффициенты

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых помещений оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1};$$

где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Весовые коэффициенты аналогов приведены ниже в таблице расчета рыночной стоимости имущественных прав на 1 кв. м нежилых помещений на основе применения метода сравнения продаж (см. таблицу ниже).

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 7.6. Расчет удельной рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных на 1-м этаже в завершенных строительстве домах

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена 1 кв.м (с НДС), руб.	-	122 642	128 571	123 000	127 841	123 500
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	122 642	128 571	123 000	127 841	123 500
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	122 642	128 571	123 000	127 841	123 500
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	-	122 642	128 571	123 000	127 841	123 500
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	-	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 698	111 857	107 010	111 222	107 445
Дата оценки (прайса)	24.10.12	26.10.12	02.04.12	26.10.12	26.10.12	26.10.12
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 698	111 857	107 010	111 222	107 445
Общая площадь, кв.м	от 113 до 323	201,4	140	141,6	35,2	200
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 698	111 857	107 010	111 222	107 445
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 698	111 857	107 010	111 222	107 445

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие огороженной охраняемой территории	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Да
Корректировка	-	-3%	0%	0%	0%	-3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	103 497	111 857	107 010	111 222	104 222
Наличие охраняемой парковки	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Да
Корректировка	-	-3%	0%	0%	0%	-3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	100 392	111 857	107 010	111 222	101 095
Срок сдачи ГК	Сдан (условно)	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	100 392	111 857	107 010	111 222	101 095
Адрес	Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 59	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 50	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 52	Московская область, г. XXX, XXXое ш., 122	Московская область, г. XXX, ул. XXX, 57
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	100 392	111 857	107 010	111 222	101 095
Весовые коэффициенты	-	17,86%	21,43%	21,43%	21,43%	17,86%
Взвешенное значение стоимости, руб./кв.м	-	17 927	23 969	22 931	23 833	18 053
Рыночная стоимость продажи 1 кв.м помещений (с НДС), руб.		106 713				

ВЫВОД:

Удельная рыночная стоимость имущественных прав на оцениваемые нежилые помещения, расположенные на первом этаже жилого дома, определенная на основе сравнительного подхода по аналогам, завершённым строительством, по состоянию на 24 октября 2012 г. с учетом НДС составляет 106 713 руб./кв.м.

7.3.1.2. Определение рыночной стоимости права требования на нежилые помещения с учетом незавершенности строительства (сравнительный подход)

Текущее состояние рынка недвижимости характеризуется непрерывным изменением цен на объекты недвижимости. Следовательно, на момент сдачи в эксплуатацию, стоимость оцениваемых объектов изменится.

В соответствии с обзором рынка (см. выше раздел 4) с ростом готовности объекта цена квартир растет в среднем на 3,6% в квартал. В связи с тем, что оцениваемые помещения расположены в жилом доме, для дальнейших расчетов принято допущение, что цены на квартиры и нежилые помещения, расположенные в одном доме, в ходе строительства в зависимости от степени готовности меняются синхронно.

Исходя из этих данных корректировка цены на степень готовности произведена таким же образом, как и при расчете квартир, по формуле:

$$K_{\text{ввод}} = \frac{1}{(1+i)^n} - 1$$

Где:

i - темп прироста цены за квартал;

n - количество кварталов с даты оценки до окончания строительства оцениваемого объекта.

Расчет скорректированной стоимости оцениваемого объекта с учетом степени готовности приведен в таблице ниже.

Табл. 7.7. Результаты расчета рыночной стоимости 1 кв.м оцениваемых нежилых помещений на дату оценки с учетом незавершенности строительства

№ п/п	Показатели	Значения
1	Удельная рыночная стоимость нежилых помещений в домах, завершённых строительством на дату оценки (1-й этаж) с учетом НДС, руб./кв.м	106 713
2	Дата оценки	24.10.2012
3	Дата окончания строительства	30.10.2013
4	Срок до завершения строительства, кварталов	4
5	Темп прироста цен в зависимости от степени готовности (% в квартал)	3,60%
6	Корректировка на дату ввода	-13%
7	Удельная рыночная стоимость нежилых помещений 1-го этажа (с учетом незавершенности строительством на дату оценки) с учетом НДС, руб./кв.м	92 636

Таким образом, удельная рыночная стоимость имущественных прав на оцениваемые нежилые помещения, расположенные на первом этаже (с учетом незавершенности строительством на дату оценки), определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 24 октября 2012 г. с учетом НДС составляет 92 636 руб./кв.м.

Величина рыночной стоимости 1 кв.м нежилых помещений, расположенных в цоколе жилого дома, рассчитана посредством применения понижающей корректировки –17%, определенной на основании данных Справочника оценщика недвижимости (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Ниж.Новгород, 2011, с.113):

$$92\,636 * (1 - 0,17) \approx 76\,890 \text{ (руб./кв.м, с учетом НДС)}$$

Расчет рыночной стоимости офисных помещений по данным сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 7.8. Расчет рыночной стоимости офисных помещений по данным сравнительного подхода

№ п/п	Этаж	Строительный номер помещения	Общая площадь по проекту, кв.м	Удельная рыночная стоимость по СП (с НДС), руб.	Рыночная стоимость по СП (с НДС), руб.	Средняя удельная рыночная стоимость оцениваемых офисных помещений	Доля от общей рыночной стоимости по СП
1	цоколь	1Ц	155,7	76 890	11 971 773		0,0736
2	цоколь	2Ц	112,8	76 890	8 673 192		0,0533
3	цоколь	2Ц/1	157,2	76 890	12 087 108		0,0743
4	цоколь	3Ц	322,8	76 890	24 820 092		0,1526
5	1	1	121,3	92 636	11 236 708		0,0691
6	1	3	285,9	92 636	26 484 542		0,1629
7	1	4	285,9	92 636	26 484 542		0,1629
8	1	6	256,7	92 636	23 779 580		0,1462
9	1	7	184,2	92 636	17 063 493		0,1049
ИТОГО			1 882,50		162 601 029	86 375	1,0000

Средняя удельная рыночная стоимость оцениваемых офисных помещений на дату оценки (с учетом НДС) составляет:

$$162\,601\,029 / 1\,882,50 = 86\,375 \text{ (руб./кв.м)}$$

ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость имущественных прав на оцениваемые нежилые помещения, (с учетом незавершенности строительства на дату оценки), определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 24 октября 2012 г. с учетом НДС составляет 162 601 029 руб.

Средняя удельная рыночная стоимость оцениваемых офисных помещений на дату оценки (с учетом НДС) составляет 86 375 руб./кв.м.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.1. Общие положения

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания или зданий в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. 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.

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы¹³:

- метод сравнения единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования
- ресурсный метод;
- ресурсно-индексный метод;
- базисно-индексный метод;
- базисно-компенсационный метод;
- использование данных о стоимости ранее построенных объектах.

Затратный подход к такому специфическому объекту оценки, как имущественные права на результаты инвестиционной деятельности неприменим, поскольку инвестиционная деятельность сама по себе является процессом строительства объектов капитальных вложений и затраты на возведение конкретного объекта недвижимости определяться только в конце строительства. Это обусловлено тем, что возможные изменения сроков строительства, внесения изменений в конструктивные и проектные решения объективно скажутся на величине стоимости затрат. Кроме того, на величину затрат также повлияет рыночная ситуация, и в частности текущая инфляция. Поэтому Оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке.

ВЫВОД:

На основе вышеизложенного Оценщик отказывается от применения затратного подхода к оценке.

¹³ Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

9.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Общие положения

Доходный подход к оценке объекта недвижимости представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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.

В рамках доходного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы¹⁴:

- метод прямой капитализации (доходов);
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

¹⁴ Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Оцениваемые помещения представляют собой объект незавершенный строительством и не имеют относительно устойчивого денежного потока их эксплуатации. Поэтому для расчета величины их рыночной стоимости целесообразно использовать метод дисконтированных денежных потоков.

ВЫВОД:

Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений возможно с применением метода дисконтирования денежных потоков с учетом фактора незавершенности строительством объекта оценки.

9.2. Определение рыночной стоимости помещений методом дисконтированных денежных потоков

9.2.1. Ограничения и допущения при проведении расчетов

При проведении расчетов в рамках использованной модели Оценщиком использовались данные Заказчика, макроэкономического обзора и обзора рынка (см выше разделы 3-5).

При проведении расчетов приняты следующие ограничения и допущения:

- расчет производился поквартально;
- периодом начала прогнозного периода принят 3 квартал 2012 г., т.к. дата оценки – 24 октября 2012 г.;
- первоначальные затраты, произведенные на начальном этапе проекта, приняты в абсолютной величине (без индексации), т.к. Заказчик не представил необходимых данных о поквартальной величине затрат с начала строительства;
- затраты на финансирование проекта не учитывались, предполагается, что строительство будет осуществляться за счет собственных средств Заказчика;
- расходы на завершение проекта (с учетом роста цен) использованы в расчетах с учетом доли площади оцениваемых помещений в общей площади строящегося жилого дома;
- сдача построенных квартир и нежилых помещений в аренду не предусматривается, доход инвестора образуется от их продажи в ходе строительства (по мере готовности) и в течение 3-х кварталов после сдачи объекта.

9.2.2. Определение длительности прогнозного периода

Длительность прогнозного периода была определена оценщиками с даты оценки до предполагаемого момента завершения строительства (в соответствии с данными Заказчика) – до 3 квартала 2013 г., а также в течение трех кварталов после сдачи объекта (для реализации наименее привлекательных квартир и нежилых помещений).

9.2.3. Определение текущей величины расходов

Расходы определялись по данным Заказчика, с учетом затрат, необходимых на завершение строительства жилого дома, а также на непредвиденные расходы.

В связи с тем, что Заказчик не представил динамику затрат на завершение строительства, рост степени готовности в ходе дальнейшего строительства определен исходя из равномерных поперiodных затрат до момента сдачи объекта в эксплуатацию.

Индекс роста цен на СМР учтен по данным Справочника «Индексы цен в строительстве», КО-Инвест №80, июль 2012 (с.66).

В связи с тем, что объекты оценки представляют собой лишь часть помещений в строящемся жилом доме, затраты учтены пропорционально их доле в общей площади, в размере 21,1% (расчет см. выше в таблице 2.6).

Текущая величина расходов на дату оценки определялась путем дисконтирования на середину периода по ставке дисконтирования равной ставке дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ на дату оценки (<http://www.cbonds.info/quotes/index.php>)

Ставка дисконта за период определяется по методу сложных процентов по формуле:

$$r=(1+R)^{1/n}-1$$

где:

r – ставка дисконта за период;

R - ставка дисконта годовая;

n – количество периодов в году.

Коэффициент дисконтирования определяется на середину периода по формуле:

$$K_{диск} = \frac{1}{(1+r)^{n-0.5}},$$

где:

r – ставка дисконта за период;

n – номер периода.

Расчет текущей величины расходов по проекту с учетом доли объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 9.1. Расчет текущей величины расходов по проекту с учетом доли оцениваемых квартир (с учетом НДС), руб.

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
Общая сметная стоимость строительства	1 080 235 616	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Первоначальные затраты с начала строительства (на дату оценки)	787 178 046	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на завершение строительства	293 057 570	58 611 514	58 611 514	58 611 514	58 611 514	58 611 514	-	-	-	Равномерно до конца строительства
Степень готовности объекта, %	73%	78%	84%	89%	95%	100%	-	-	-	-
Непредвиденные расходы, % от общей сметной стоимости строительства	2,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Непредвиденные расходы, руб.	21 604 712	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	-
Всего расходы по проекту	1 101 840 328	61 312 103	61 312 103	61 312 103	61 312 103	61 312 103	2 700 589	2 700 589	2 700 589	-
Индекс роста цен на СМР на дату оценки	-	86,402	-	-	-	-	-	-	-	КО-Инвест №80, июль 2012, с.66
Индекс роста цен на СМР на дату произведения затрат	-	86,402	87,643	89,519	91,412	93,32	95,243	97,182	99,137	КО-Инвест №80, июль 2012, с.66
Индекс удорожания затрат	-	1,000	1,014	1,036	1,058	1,080	1,102	1,125	1,147	-
Итого расходы на завершение проекта (с учетом роста цен)	327 229 359	61 312 103	62 192 495	63 523 726	64 867 021	66 220 960	2 976 913	3 037 518	3 098 623	-
Доля объекта оценки в общей площади комплекса	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	-
Итого расходы на завершение проекта (с учетом доли объектов оценки)	45 370 820	8 501 011	8 623 079	8 807 656	8 993 905	9 181 631	412 753	421 156	429 629	-
Ставка дисконтирования для расходов (годовая)	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	Ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ
Ставка дисконтирования для расходов (квартальная)	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилым доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
Коэффициент дисконта на середину периода	-	0,992	0,976	0,961	0,945	0,930	0,915	0,901	0,886	-
Текущая величина РАСХОДОВ по проекту, руб.	43 492 084	8 432 957	8 417 638	8 460 711	8 501 850	8 540 899	377 827	379 371	380 831	-

Таким образом, текущая величина расходов по проекту по проекту с учетом доли оцениваемых квартир по состоянию на дату оценки с учетом НДС равна 43 492 084 руб.

Табл. 9.2. Расчет текущей величины расходов по проекту с учетом доли оцениваемых нежилых помещений (с учетом НДС), руб.

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
Общая сметная стоимость строительства	1 080 235 616	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Первоначальные затраты с начала строительства (на дату оценки)	787 178 046	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на завершение строительства	293 057 570	58 611 514	58 611 514	58 611 514	58 611 514	58 611 514	-	-	-	Равномерно до конца строительства
Степень готовности объекта, %	73%	78%	84%	89%	95%	100%	-	-	-	-
Непредвиденные расходы, % от общей сметной стоимости строительства	2,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Непредвиденные расходы, руб.	21 604 712	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	-
Всего расходы по проекту	1 101 840 328	61 312 103	61 312 103	61 312 103	61 312 103	61 312 103	2 700 589	2 700 589	2 700 589	-
Индекс роста цен на СМР на дату оценки	-	86,402	-	-	-	-	-	-	-	КО-Инвест №80, июль 2012, с.66
Индекс роста цен на СМР на дату произведения затрат	-	86,402	87,643	89,519	91,412	93,32	95,243	97,182	99,137	КО-Инвест №80, июль 2012, с.66
Индекс удорожания затрат	-	1,000	1,014	1,036	1,058	1,080	1,102	1,125	1,147	-

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
Итого расходы на завершение проекта (с учетом роста цен)	327 229 359	61 312 103	62 192 495	63 523 726	64 867 021	66 220 960	2 976 913	3 037 518	3 098 623	-
Доля объекта оценки в общей площади комплекса	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	-
Итого расходы на завершение проекта (с учетом доли объектов оценки)	23 550 492	4 412 594	4 475 955	4 571 763	4 668 439	4 765 881	214 247	218 608	223 006	-
Ставка дисконтирования для расходов (годовая)	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	Ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ
Ставка дисконтирования для расходов (квартальная)	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	
Коэффициент дисконта на середину периода	-	0,992	0,976	0,961	0,945	0,930	0,915	0,901	0,886	-
Текущая величина РАСХОДОВ по проекту, руб.	22 575 302	4 377 269	4 369 318	4 391 675	4 413 029	4 433 298	196 117	196 919	197 677	-

Таким образом, текущая величина расходов по проекту по проекту с учетом доли оцениваемых нежилых помещений по состоянию на дату оценки с учетом НДС равна 22 575 302 руб.

9.2.4. Определение текущей величины доходов

В ходе реализации проекта предусматривается получение доходов от продажи квартир и нежилых помещений.

Удельная цена продажи принята по данным сравнительного подхода к оценке о величине средней удельной рыночной стоимости квартир и нежилых помещений.

В ходе расчетов доходной части проекта учтен рост цен на недвижимость в ходе реализации проекта с даты оценки до даты окончания строительства (в соответствии с обзором рынка (см. выше раздел 4.3) с ростом готовности объекта цена квартир и нежилых помещений, расположенных в том же доме, растет в среднем на 3,6% в квартал).

Также учтена динамика цен на рынке жилой и коммерческой недвижимости на основании данных обзора рынка и Справочника оценщика недвижимости (ПЦФМКО, Ниж.Новгород, 2011, с.87). По данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (см. Справочник оценщика недвижимости, Ниж.Новгород, 2011, с.87) ожидаемый среднегодовой рост цен на жилую недвижимость составит:

- в 2012 году – 5-7%;
- в 2013-2017 гг. - 9-12%.

Ожидаемый среднегодовой рост цен на офисно-торговую недвижимость составит:

- в 2012 году – 3-5%;
- в 2013-2017 гг. - 8-11%.

Для дальнейших расчетов динамика цен на объекты оценки в прогнозном периоде принята в размере 5% в 2012 году и 9% в 2013-2017 гг.

Продажа квартир и нежилых помещений спланирована по мере завершения строительства, при этом наименее востребованные квартиры нежилые помещения спланированы к продаже в течение трех кварталов после даты окончания строительства.

Текущая величина доходов на дату оценки определялась путем дисконтирования на середину периода.

Ставка дисконта за период определяется по методу сложных процентов по формуле:

$$r=(1+R)^{1/n}-1$$

где:

- r – ставка дисконта за период;
- R - ставка дисконта годовая;
- n – количество периодов в году.

Коэффициент дисконтирования на середину периода определяется по формуле:

$$K_{диск} = \frac{1}{(1+r)^{n-0.5}},$$

где:

- r – ставка дисконта за период;

n – номер периода.

В расчетах использовалась номинальная ставка дисконта, расчет которой приведен ниже.

а) Определение ставки дисконтирования

При расчете ставки дисконтирования Оценщиком использован кумулятивный метод.

Особенность расчета ставки дисконтирования для объектов незавершенных строительством состоит в следующем. В начале строительства объект недвижимости отсутствует как таковой, и инвестор приобретает инвестиционные права, принимая на себя все риски застройщика и дополнительно свои собственные риски. После ввода объекта недвижимости в эксплуатацию инвестор принимает на себя риски типичного инвестора, вкладывающего средства в объект недвижимости заверченный строительством. В процессе строительства риски инвестора, связанные со строительством, постепенно снижаются и преобразуются в риски, характерные для объекта недвижимости.

Следовательно, на промежуточном этапе строительства происходит перераспределение рисков инвестора. Таким образом, ставку дисконтирования на этапе строительства можно представить как сумму безрисковой ставки и надбавок за риск инвестора в начале строительства и надбавок за риск инвестора, вкладывающего средства в объект недвижимости, со своими весовыми коэффициентами. Полагая, что сумма весовых коэффициентов равна 1,00 и приравнявая весовой коэффициент для последней составляющей равным коэффициенту готовности (завершения – по времени) объекта, получаем следующую расчетную зависимость для определения ставки дисконтирования с учетом незавершенности строительства (R):

$$R = R_f + R_n \times K_z + R_c \times (1 - K_z)$$

Где:

R_f – «безрисковая» ставка;

R_n – итоговая надбавка для заверщенного объекта недвижимости;

K_z - коэффициент завершенности (готовности) объекта;

R_c - итоговая надбавка для незавершенного объекта недвижимости.

$$R_n = R_{bn} + R_{cn} + R_{mn}$$

Где:

R_n – итоговая надбавка для заверщенного объекта недвижимости;

R_{bn} – Надбавка за ограниченную ликвидность;

R_{cn} - Надбавка за риск вложения в имущество;

R_{mn} - Надбавка за инвестиционный менеджмент

$$R_c = R_s + R_{cc} + R_{in} + R_{mc} = \beta \times (R_p - R_f) + R_{cc} + R_{in} + R_{mc}$$

Где:

R_c – итоговая надбавка для незавершенного объекта недвижимости;

R_s - надбавка за систематический риск;

β – коэффициент бета;

R_p - индикатор доходности рынка в целом;

R_f – «безрисковая» ставка;

R_{cc} – Надбавка за риск связанный с проведением строительно-монтажных работ;

R_{in} – Надбавка за риск вложения в имущество;

R_{mc} - Надбавка за строительный менеджмент.

Расчет индикатора доходности рынка в целом (R_p) приведен в таблице ниже.

Табл. 9.3. Расчет индикатора доходности рынка в целом (R_p)

№ п/п	Показатели	Значения	Примечание
1	Индекс ММВБ на дату оценки	3316,9	http://www.micex.ru/marketdata/indices/shares/composite#&index=MICEXINDEXCF
2	Индекс ММВБ на 01.01.2000 г.	151,87	http://www.micex.ru/marketdata/indices/shares/composite#&index=MICEXINDEXCF
3	Дата начала периода анализа	01.01.2000	
4	Дата оценки	24.10.2012	
5	Период анализа, лет	12,8	
6	Индекс годовой доходности	1,2719	$(n.1/n.2)^{(1/n.5)}$
7	Доходность годовая, %	27,19%	$n.6 - 1$
8	Безрисковая ставка, %	6,64%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ
9	Рыночная премия (индикатор доходности рынка в целом - R_p), %	20,55%	$n.7 - n.8$

Коэффициент готовности объекта на дату оценки принят равным 0,73 (по данным Заказчика готовность объекта на дату оценки составляет 73%).

Расчет ставки дисконтирования для объектов оценки представлен в таблицах ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 9.4. Расчет ставки дисконтирования на дату оценки

Фактор	Обозначение	Значение	Примечание	Срок, лет	Источник
Безрисковая ставка	Rf	6,64%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ	-	http://www.bonds.info/quotes/index.php
Специфические риски заверщенного объекта недвижимости					
Надбавка за ограниченную ликвидность	Rbn	5,55%	Учитывает невозможность немедленного возврата вложений из-за конечного срока экспозиции при реализации и потенциальной необходимости в кредите (средневзвешенная ставка по кредиту в рублях для нефинансовых организаций на ожидаемый срок экспозиции). Равна 11,1% * 0,5 года	0,50	Бюллетень банковской статистики №9 (232), 2012 г., табл.4.3.2
Надбавка за риск вложения в имущество	Rcn	0,60%	Равен страховому тарифу для страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке в страховых компаниях высокой степени надежности	1,0	http://www.sk-mega.ru/info/predloz/straxov_investi/
Надбавка за инвестиционный менеджмент	Rmn	2,50%	Учитывает необходимость компетентного управления для эффективного использования имущества, приносящего доход (обычно составляет 0...5%)	-	-
Итого специфические риски (надбавки для заверщенного объекта недвижимости)	Rn	8,65%	$Rn = Rbn + Rcn + Rmn$	-	-
Ставка дисконтирования для заверщенного объекта	R1	15,29%	$R1 = Rf + Rn$	-	-
Специфические риски строящегося объекта недвижимости					
Коэффициент бета	b	1,88	Учитывает систематический риск при вложении средств в строительную отрасль по отношению к среднему на рынке	-	Дамодаран, среднее значение по производству стройматериалов и строительству жилья (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/totalbeta.htm)
Индикатор доходность рынка в целом	Rp	20,55%	В качестве индикатора доходности рынка Оценщиком рассматривалась доходность фондового индекса ММВБ за период с 01.01.2000 г. до даты оценки	-	http://www.micex.ru/marketdata/indices/shares/composite#&index=MICEXINDEXCF
Надбавка за систематический риск	Rs	26,14%	$\beta \times (Rp - Rf)$	-	
Надбавка за риск связанный с проведением строительно-монтажных работ	Rcc	1,50%	Учитывает риски, связанные с повреждениями или уничтожением имущества при выполнении строительно-монтажных и других работ, при возведении строительных объектов (в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности)	-	http://www.ingos.ru/ru/corporate/property/industry/building_jobs/
Надбавка за риск вложения в имущество	Rin	4,00%	Учитывает возможность потери (недополучения средств) при инвестициях в недо-	-	http://www.ingos.ru/ru/corporate/property/industry/building_jobs/

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Фактор	Обозначение	Значение	Примечание	Срок, лет	Источник
			строенные объекты из-за банкротства, невозврата вложенных средств, длительного перерыва в работах (в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности)		ate/property/industry/building_jobs/
Надбавка за строительный менеджмент	Rmc	3,00%	Учитывает необходимость компетентного управления и эффективного использования имущества в процессе строительства	-	-
Итого надбавки для незавершенного объекта недвижимости	Rc	34,64%	$Rc = Rs + Rcc + Rin + Rmc$	-	-
Коэффициент готовности	Kз	0,73	-	-	-
Ставка дисконтирования с учетом незавершенности строительства	R	22,31%	$R = Rf + (1 - Kз) \times Rc + Kз \times Rn$	-	-

Таким образом, для дальнейших расчетов годовая ставка дисконтирования на дату оценки принимается в равной 22,31%.

Расчет ставки дисконтирования для доходов по периодам (с учетом роста степени готовности объекта) приведен в таблице ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотопливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

Табл. 9.5. Расчет ставки дисконтирования для доходов по периодам (с учетом роста степени готовности объекта)

Фактор	Обозначение	Всего по проекту	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014
№ периода	n	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Безрисковая ставка	Rf	6,64%								
Специфические риски завершеного объекта недвижимости										
Надбавка за ограниченную ликвидность	Rbn	5,55%								
Надбавка за риск вложения в имущество	Rcn	0,60%								
Надбавка за инвестиционный менеджмент	Rmn	2,50%								
Итого специфические риски (надбавки для завершеного объекта недвижимости)	Rn	8,65%								
Ставка дисконтирования для завершеного объекта	R1	15,29%								
Специфические риски строящегося объекта недвижимости										
Коэффициент бета	b	1,88								
Индикатор доходность рынка в целом	Rp	20,55%								
Надбавка за систематический риск	Rs	26,14%								
Надбавка за риск связанный с проведением строительно-монтажных работ	Rcc	1,50%								
Надбавка за риск вложения в имущество	Rin	4,00%								
Надбавка за строительный менеджмент	Rmc	3,00%								
Итого надбавки для незавершеного объекта недвижимости	Rc	34,64%								
Коэффициент готовности	Kз	0,73	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Ставка дисконтирования с учетом незавершенности строительства	R	22,31%	20,93%	19,52%	18,11%	16,70%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотопливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

Расчет текущей величины доходов по проекту строительства жилого дома, приходящихся на оцениваемые квартиры и нежилые помещения, приведен в нижеследующих таблицах.

Табл. 9.6. Расчет текущей величины доходов по проекту от продажи оцениваемых квартир

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8
ДОХОДЫ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Квартиры	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объем продаж (нарастающим итогом), %	100%	5%	15%	35%	60%	80%	90%	95%	100%
Объем продаж (за квартал), %	100%	5%	10%	20%	25%	20%	10%	5%	5%
Объем продаж, кв.м	3 626,70	181	363	725	907	725	363	181	181
Средняя удельная рын. стоимость по СП на дату оценки, руб./кв.м	80 511	-	-	-	-	-	-	-	-
Степень готовности объекта, %	73%	78%	84%	89%	95%	100%	-	-	-
Динамика цен в зависимости от степени готовности объекта, % в квартал	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Динамика цен на рынке недвижимости, %	-	1,00%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	2,00%	2,00%	2,00%
Удельная цена на дату реализации, руб./кв.м	-	84 215	88 636	93 289	98 187	103 342	105 409	107 517	109 667
ВСЕГО доходы от продажи квартир, руб.	356 676 682	15 271 077	32 145 617	67 666 524	89 023 771	74 958 015	38 228 588	19 496 580	19 886 511
Ставка дисконтирования, годовая	22,31%	20,93%	19,52%	18,11%	16,70%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%
Ставка дисконтирования квартальная		4,87%	4,56%	4,25%	3,94%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%
Коэффициент дисконта на середину периода		0,977	0,935	0,901	0,874	0,852	0,822	0,794	0,766
Текущая величина ДОХОДОВ (с НДС), руб.	309 735 916	14 912 538	30 066 164	60 980 322	77 770 212	63 869 988	31 435 317	15 471 729	15 229 648

Таким образом, текущая величина доходов по проекту от продажи оцениваемых квартир по состоянию на дату оценки с учетом НДС равна 309 735 916 руб.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 9.7. Расчет текущей величины доходов по проекту от продажи оцениваемых нежилых помещений

Наименование	Всего по про- екту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8
ДОХОДЫ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Нежилые помещения	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объем продаж (нарастающим итогом), %	100%	10%	20%	30%	40%	60%	80%	90%	100%
Объем продаж (за квартал), %	100%	10%	10%	10%	10%	20%	20%	10%	10%
Объем продаж, кв.м	1 883	188	188	188	188	377	377	188	188
Средняя удельная рын. стоимость по СП на дату оценки, руб./кв.м	86 375	-	-	-	-	-	-	-	-
Степень готовности объекта, %	73%	78%	84%	89%	95%	100%	-	-	-
Динамика цен в зависимости от степени готовности объекта, % в квартал	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Динамика цен на рынке недвижимости, %	-	1,00%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	2,00%	2,00%	2,00%
Удельная цена на дату реализации, руб./кв.м	-	90 348	95 092	100 084	105 338	110 868	113 086	115 348	117 655
ВСЕГО доходы от продажи помещений, руб.	201 738 626	16 985 471	17 900 981	18 840 783	19 829 924	41 741 989	42 576 829	21 714 183	22 148 467
Ставка дисконтирования, годовая	22,31%	20,93%	19,52%	18,11%	16,70%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%
Ставка дисконтирования квартальная		4,87%	4,56%	4,25%	3,94%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%
Коэффициент дисконта на середину периода		0,977	0,935	0,901	0,874	0,852	0,822	0,794	0,766
Текущая величина ДОХОДОВ (с НДС), руб.	172 403 688	16 586 681	16 742 993	16 979 105	17 323 209	35 567 382	35 010 870	17 231 533	16 961 917

Таким образом, текущая величина доходов по проекту от продажи оцениваемых нежилых помещений по состоянию на дату оценки с учетом НДС равна 172 403 688 руб.

9.2.5. Расчет рыночной стоимости квартир и нежилых помещений на основе доходного подхода

Рыночная стоимость оцениваемых квартир на основе доходного подхода в данном случае определяется по формуле:

$$\text{Рыночная стоимость по ДП} = \text{Текущая величина доходов} - \text{Текущая величина расходов} = 457\,309\,735\,916 - 43\,492\,084 = 266\,243\,832 \text{ (руб.)}$$

Удельная рыночная стоимость оцениваемых квартир на основе доходного подхода равна:

$$266\,243\,832 \text{ руб.} / 3\,626,70 \text{ кв.м} = 73\,412 \text{ руб./кв.м}$$

Рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений на основе доходного подхода в определена аналогично:

$$172\,403\,688 - 22\,575\,302 = 149\,828\,386 \text{ (руб., с НДС)}$$

Удельная рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений на основе доходного подхода равна:

$$149\,828\,386 \text{ руб.} / 1\,882,50 \text{ кв.м} = 79\,590 \text{ руб./кв.м (с НДС)}$$

ВЫВОДЫ:

- 1. Рыночная стоимость имущественных прав на оцениваемые квартиры, (с учетом незавершенности строительством на дату оценки), определенная в рамках доходного подхода к оценке по состоянию на 24 октября 2012 г. составляет 266 243 832 руб.**

Средняя удельная рыночная стоимость оцениваемых квартир на дату оценки (с учетом НДС) составляет 73 412 руб./кв.м.

- 2. Рыночная стоимость имущественных прав на оцениваемые нежилые помещения, (с учетом незавершенности строительством на дату оценки), определенная в рамках доходного подхода к оценке по состоянию на 24 октября 2012 г. с учетом НДС составляет 149 828 386 руб.**

Средняя удельная рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений на дату оценки (с учетом НДС) составляет 79 590 руб./кв.м.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения рыночной стоимости объектов оценки были использованы сравнительный, а также доходный подходы.

В результате применения этих подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Табл. 10.1. Сводные результаты расчетов по подходам

Подходы к оценке	Результат оценки	
	Средняя удельная рын.стоимость квартир, руб./кв.м	Средняя удельная рын. стоимость нежилых помещений (с НДС), руб./кв.м
Затратный	Не применялся	Не применялся
Сравнительный	80 511	86 375
Доходный	73 412	79 590

Согласованная величина средней удельной рыночной стоимости оцениваемых квартир и нежилых помещений, получена путем согласования результатов на основе нижеприведенного метода.

10.1. Описание метода и условий согласования

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- возможностью отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя;
- качеством информации, на основании которой проводится анализ;
- способностью подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег;
- способностью учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Проводя анализ результатов, полученных разными подходами к оценке недвижимости, оценщики сделали следующие выводы:

Затратный подход в данной работе не применялся.

Доходный подход в большей степени характеризует ценность данного объекта для потенциального покупателя, т.к. оценка по доходности показывает ту цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход. Кроме того, только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. и учитывает рыночный аспект.

Сравнительный подход является единственным подходом, учитывающим ситуацию на рынке, то есть в наибольшей степени отражает рыночную стоимость. Тем не менее, проблема возникает в степени сравнимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами, так как трудность поиска максимально близких по своим характеристикам аналогов и субъективность введения некоторых корректировок снижают точность результатов, полученных данным подходом.

При расчете стоимости квартир и нежилых помещений сравнительному подходу присвоен вес равный 0,80, а доходному подходу - 0,20. Расчет согласованной величины удельной рыночной стоимости квартир и нежилых помещений приведен в таблицах ниже.

Табл. 10.2. Расчет согласованной величины средней удельной рыночной стоимости квартир

Подходы к оценке	Результат оценки, руб./кв.м	Вес	Взвешенное значение, руб./кв.м
Затратный	Не применялся	-	-
Сравнительный	80 511	0,80	64 409
Доходный	73 412	0,20	14 682
ИТОГО	-	1,00	79 091

Общая рыночная стоимость оцениваемых квартир на дату оценки составляет:

$$79\,091 \text{ руб./кв.м} \times 3\,626,70 \text{ кв.м} = 286\,839\,330 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых квартир общей площадью 3626,70 кв.м на дату оценки с учетом НДС составляет 286 839 330 руб.

Табл. 10.3. Расчет согласованной величины средней удельной рыночной стоимости нежилых помещений

Подходы к оценке	Результат оценки (с НДС), руб./кв.м	Вес	Взвешенное значение (с НДС), руб./кв.м
Затратный	Не применялся	-	-
Сравнительный	86 375	0,80	69 100
Доходный	79 590	0,20	15 918
ИТОГО	-	1,00	85 018

Общая рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений на дату оценки составляет:

$$85\,018 \text{ руб./кв.м} \times 1\,882,50 \text{ кв.м} = 160\,046\,385 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений общей площадью 1882,50 кв.м на дату оценки с учетом НДС составляет 160 046 385 руб.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых квартир пообъектно произведен по данным сравнительного подхода о доле стоимости каждой квартиры в их общей стоимости (см. выше Табл. 7.4. Расчет рыночной стоимости квартир полученной в рамках сравнительного подхода к оценке по состоянию на 24 октября 2012 г.) и приведен в таблице ниже:

Табл. 10.4. Рыночная стоимость оцениваемых квартир пообъектно

№ п/п	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Доля от общей рыночной стоимости по СП	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США
1	2	7	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
2	21	140	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
3	22	147	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
4	23	148	3	79,70	0,0219	6 272 029	6 272 000	202 000
5	23	152	2	65,00	0,0183	5 254 323	5 254 000	169 000
6	23	154	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
7	24	155	3	79,70	0,0219	6 272 029	6 272 000	202 000
8	24	159	2	65,00	0,0183	5 254 323	5 254 000	169 000
9	24	161	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Доля от общей рыночной стоимости по СП	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США
10	5	185	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
11	6	191	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
12	7	197	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
13	8	198	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
14	9	204	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
15	9	209	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
16	10	210	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
17	10	215	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
18	11	216	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
19	11	221	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
20	12	222	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
21	13	228	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
22	13	233	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
23	14	234	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
24	14	239	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
25	15	240	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
26	15	245	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
27	16	246	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
28	17	252	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
29	17	257	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
30	24	294	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
31	24	296	2	65,00	0,0183	5 254 323	5 254 000	169 000
32	24	297	2	65,00	0,0183	5 254 323	5 254 000	169 000
33	25	300	3	87,90	0,0241	6 917 130	6 917 000	222 000
34	2	306	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
35	4	320	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
36	8	354	3	79,70	0,0219	6 272 029	6 272 000	202 000
37	11	369	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
38	15	397	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
39	16	404	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
40	22	448	2	65,00	0,0183	5 254 323	5 254 000	169 000
41	23	455	2	65,00	0,0183	5 254 323	5 254 000	169 000
42	24	460	3	86,70	0,0238	6 822 760	6 823 000	219 000
43	24	462	2	65,00	0,0183	5 254 323	5 254 000	169 000
44	24	465	1	45,10	0,0140	4 022 635	4 023 000	129 000
-	-	-	-	3 626,70	1,00	286 839 330	286 844 000	9 211 000

Расчет рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений пообъектно также произведен по данным сравнительного подхода о доле стоимости каждого помещения в их общей стоимости (см. выше Табл. 7.8. Расчет рыночной стоимости офисных помещений по данным сравнительного подхода Табл. 7.4. Расчет рыночной стоимости квартир полученной в рамках сравнительного подхода к оценке по состоянию на 24 октября 2012 г.) и приведен в таблице ниже:

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 10.5. Рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений пообъектно

№ п/п	Этаж	Строительный номер помещения	Общая площадь по проекту, кв.м	Доля от общей рын.стоимости по СП	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), руб.	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), долл.США
1	цоколь	1Ц	155,7	0,0736	11 783 735	11 784 000	379 000
2	цоколь	2Ц	112,8	0,0533	8 536 874	8 537 000	274 000
3	цоколь	2Ц/1	157,2	0,0743	11 897 208	11 897 000	382 000
4	цоколь	3Ц	322,8	0,1526	24 430 120	24 430 000	785 000
5	1	1	121,3	0,0691	11 060 165	11 060 000	355 000
6	1	3	285,9	0,1629	26 068 515	26 069 000	838 000
7	1	4	285,9	0,1629	26 068 515	26 069 000	838 000
8	1	6	256,7	0,1462	23 405 984	23 406 000	752 000
9	1	7	184,2	0,1049	16 795 428	16 795 000	540 000
ИТОГО			1 882,50	1,0000	160 046 385	160 047 000	5 143 000

ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость оцениваемых квартир общей площадью 3626,70 кв.м на дату оценки с учетом НДС составляет 286 844 000 руб.

Рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений общей площадью 1882,50 кв.м на дату оценки с учетом НДС составляет 160 047 000 руб.

10.2. Итоги определения рыночной стоимости объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, представляющих собой права требования, предоставленные в залог Банку XXX (открытое акционерное общество), по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.06.2009 № 1-XXX/16, № 2-XXX/16, № 3-XXX/16, № 4-XXX/16, на передачу объектов долевого строительства, которыми являются 44 (Сорок четыре) квартиры площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и 9 (девять) нежилых помещений общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX, по состоянию на 24 октября 2012 г. составляет:

Объекты оценки	Результат оценки рыночной стоимости (с НДС)	
	руб. РФ	долл. США
Квартиры	286 844 000	9 211 000
Нежилые помещения	160 047 000	5 143 000
ИТОГО	446 891 000	14 354 000

Справка:

В случае продажи объекта оценки одним лотом рыночная стоимость будет несколько ниже. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки при условии продажи одним лотом равна:

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 10.6. Расчет рыночной стоимости объектов оценки при условии продажи одним лотом

Объекты оценки	Результат оценки рыночной стоимости (с НДС)		Скидка на масштаб	Результат оценки рыночной стоимости при продаже одним лотом (с НДС)	
	руб. РФ	долл. США		руб. РФ	долл. США
Квартиры	286 844 000	9 211 000	-7,0%	266 765 000	8 573 000
Нежилые помещения	160 047 000	5 143 000	-7,0%	148 844 000	4 783 000
ИТОГО	446 891 000	14 354 000	-	415 609 000	13 356 000

Табл. 10.7. Средняя удельная величина рыночной стоимости объектов оценки

Наименование	Средняя удельная рыночная стоимость (с НДС), руб./кв.м общей площади	Средняя удельная рыночная стоимость (с НДС), долл.США./кв.м общей площади
Квартиры	79 092	2 540
Нежилые помещения	85 018	2 732

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет ликвидационной стоимости предмета залога необходим для понимания величины возможной компенсации, получаемой Банком в случае невозврата заемщиком кредита, в рамках реализации заложенного имущества (права требования), связанной с вынужденными дополнительными расходами.

Общая формула расчета ликвидационной стоимости выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times Кликв$$

где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

Кликв – коэффициент ликвидности предмета залога.

Чистая стоимость реализации прав требований определяется как приведенная к дате оценки величина экономического эффекта от успешной реализации проекта по строительству.

Величина экономического эффекта рассчитывается путем построения финансовой модели по реализации проекта с последующим дисконтированием по периодам разницы будущих доходов от продажи инвестиционного объекта и затрат на его достройку к дате проведения оценки.

Первый прогнозный период (дата возобновления реализации инвестиционного проекта / дата взыскания в пользу Банка предмета залога) определяется на основании анализа вероятности сценария урегулирования просроченной задолженности и определения его длительности:

1. внесудебный порядок взыскания;
2. процедура банкротства заемщика.

В связи с тем, что объекты оценки расположены в жилом доме, проект строительства которого успешно реализуется, первый прогнозный период определен с даты оценки.

При построении финансовой модели необходимо определить следующие основные параметры:

- графики реализации площадей (продаж и/или сдачи в аренду) и затрат на завершение строительства объекта;
- темпы роста цен продаж и/или арендных ставок и затрат на строительство;
- при сдаче в аренду - уровень заполняемости по периодам;
- величины скидок на строительную готовность и на объем продаж;
- величины ставок дисконтирования – для расходов на строительство и доходов от реализации используются разновеликие значения;

Итоговая ликвидационная стоимость прав требования на строящиеся объекты определяется по формуле:

$$ЛС = \frac{ЧСП \times (1 - K_{норм} - K_{кол})}{(1 + R/12)^t}$$

где:

$K_{норм}$ – коэффициент, учитывающий размер денежных средств, перечисляемых на счет должника для удовлетворения требований кредиторов 1 и 2 очередей, в соответствии со ст.138 Главы 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, равен 20%;

$K_{кол}$ – коэффициент, учитывающий расходы на коллектора;

t – период между датой оценки и датой реализации предмета залога на торгах в рамках конкурсного производства в мес.;

R – ставка дисконтирования (годовая).

Рассмотрим подробно расчет каждого элемента формулы.

11.1. Определение чистой стоимости реализации предмета залога

Для определения чистой стоимости реализации предмета залога использовался метод дисконтированных денежных потоков.

11.1.1. Ограничения и допущения при проведении расчетов

При проведении расчетов в рамках использованной модели Оценщиком использовались данные Заказчика, макроэкономического обзора и обзора рынка (см выше разделы 3-5).

При проведении расчетов приняты следующие ограничения и допущения:

- расчет производился поквартально;
- периодом начала прогнозного периода принят 3 квартал 2012 г., т.к. дата оценки – 24 октября 2012 г.;
- первоначальные затраты, произведенные на начальном этапе проекта, приняты в абсолютной величине (без индексации), т.к. Заказчик не представил необходимых данных о поквартальной величине затрат с начала строительства;
- затраты на финансирование проекта не учитывались, предполагается, что строительство будет осуществляться за счет собственных средств Заказчика;
- сдача построенных квартир и нежилых помещений в аренду не предусматривается, доход инвестора образуется от их продажи в ходе строительства (по мере готовности) и в течение 3-х кварталов после сдачи объекта.

11.1.2. Определение длительности прогнозного периода

Длительность прогнозного периода была определена оценщиками с даты оценки до предполагаемого момента завершения строительства (в соответствии с данными Заказчика) – до 3 квартала 2013 г., а также в течение трех кварталов после сдачи объекта (для реализации наименее привлекательных квартир и нежилых помещений).

11.1.3. Определение текущей величины расходов

Расходы определялись по данным Заказчика, с учетом затрат, необходимых на завершение строительства жилого дома, а также на непредвиденные расходы.

В связи с тем, что Заказчик не представил динамику затрат на завершение строительства, рост степени готовности в ходе дальнейшего строительства определен исходя из равномерных поперiodных затрат до момента сдачи объекта в эксплуатацию.

Индекс роста цен на СМР учтен по данным Справочника «Индексы цен в строительстве», КО-Инвест №80, июль 2012 (с.66).

В связи с тем, что объекты оценки представляют собой лишь часть помещений в строящемся жилом доме, затраты учтены пропорционально их доле в общей площади, в размере 21,1% (расчет см. выше в таблице 2.6).

Текущая величина расходов на дату оценки определялась путем дисконтирования на середину периода по ставке дисконтирования равной ставке дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ на дату оценки (<http://www.cbonds.info/quotes/index.php>)

Ставка дисконта за период определяется по методу сложных процентов по формуле:

$$r=(1+R)^{1/n}-1$$

где:

r – ставка дисконта за период;

R - ставка дисконта годовая;

n – количество периодов в году.

Коэффициент дисконтирования на середину периода определяется по формуле:

$$K_{диск} = \frac{1}{(1+r)^{n-0.5}},$$

где:

r – ставка дисконта за период;

n – номер периода.

Расчет текущей величины расходов по проекту с учетом доли объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 11.1. Расчет текущей величины расходов по проекту с учетом доли объектов оценки (с учетом НДС), руб.

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
Общая сметная стоимость строительства	1 080 235 616	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Первоначальные затраты с начала строительства (на дату оценки)	787 178 046	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на завершение строительства	293 057 570	58 611 514	58 611 514	58 611 514	58 611 514	58 611 514	-	-	-	Равномерно до конца строительства
Степень готовности объекта, %	73%	78%	84%	89%	95%	100%	-	-	-	-
Непредвиденные расходы, % от общей сметной стоимости строительства	2,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Непредвиденные расходы, руб.	21 604 712	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	2 700 589	-
Всего расходы по проекту	1 101 840 328	61 312 103	61 312 103	61 312 103	61 312 103	61 312 103	2 700 589	2 700 589	2 700 589	-
Индекс роста цен на СМР на дату оценки	-	86,402	-	-	-	-	-	-	-	КО-Инвест №80, июль 2012, с.66
Индекс роста цен на СМР на дату произведения затрат	-	86,402	87,643	89,519	91,412	93,32	95,243	97,182	99,137	КО-Инвест №80, июль 2012, с.66
Индекс удорожания затрат	-	1,000	1,014	1,036	1,058	1,080	1,102	1,125	1,147	-
Итого расходы на завершение проекта (с учетом роста цен)	327 229 359	61 312 103	62 192 495	63 523 726	64 867 021	66 220 960	2 976 913	3 037 518	3 098 623	-
Доля объекта оценки в общей площади комплекса	21,1%	21,1%	21,1%	21,1%	21,1%	21,1%	21,1%	21,1%	21,1%	-
Итого расходы на завершение проекта (с учетом доли объектов оценки)	68 921 311	12 913 605	13 099 033	13 379 418	13 662 344	13 947 512	627 000	639 764	652 635	-
Ставка дисконтирования для расходов (годовая)	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%	Ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ
Ставка дисконтирования для расходов (квартальная)	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
Коэффициент дисконта на середину периода	-	0,992	0,976	0,961	0,945	0,930	0,915	0,901	0,886	-
Текущая величина РАСХОДОВ по проекту, руб.	66 067 386	12 810 226	12 786 956	12 852 386	12 914 879	12 974 197	573 944	576 290	578 508	-

Таким образом, текущая величина расходов по проекту по состоянию на дату оценки с учетом НДС равна 66 067 386 руб.

11.1.4. Определение текущей величины доходов

В ходе реализации проекта предусматривается получение доходов от продажи квартир и нежилых помещений.

Удельная цена продажи принята по данным о величине общей рыночной стоимости, деленной на общую площадь (см. выше раздел 10.2, и расчеты ниже):

Квартиры:

$$286\,844\,000 / 3\,626,7 = 79\,092 \text{ (руб./кв.м)}$$

Нежилые помещения:

$$160\,047\,000 / 1\,882,5 = 85\,018 \text{ (руб./кв.м, с НДС)}$$

В ходе расчетов доходной части проекта учтен рост цен на недвижимость в процессе реализации проекта с даты оценки до даты окончания строительства (в соответствии с обзором рынка (см. выше раздел 4.3) с ростом готовности объекта цена квартир и нежилых помещений, расположенных в том же доме, растет в среднем на 3,6% в квартал).

Также учтена динамика цен на рынке жилой и коммерческой недвижимости на основании данных обзора рынка и Справочника оценщика недвижимости (ПЦФМКО, Ниж.Новгород, 2011, с.87). По данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (см. Справочник оценщика недвижимости, Ниж.Новгород, 2011, с.87) ожидаемый среднегодовой рост цен на жилую недвижимость составит:

- в 2012 году – 5-7%;
- в 2013-2017 гг. - 9-12%.

Ожидаемый среднегодовой рост цен на офисно-торговую недвижимость составит:

- в 2012 году – 3-5%;
- в 2013-2017 гг. - 8-11%.

Для дальнейших расчетов динамика цен на объекты оценки в прогнозном периоде принята в размере 5% в 2012 году и 9% в 2013-2017 гг.

Продажа квартир и нежилых помещений спланирована по мере завершения строительства, при этом наименее востребованные квартиры нежилые помещения спланированы к продаже в течение трех кварталов после даты окончания строительства.

Текущая величина доходов на дату оценки определялась путем дисконтирования на середину периода.

Ставка дисконта за период определяется по методу сложных процентов по формуле:

$$r=(1+R)^{1/n}-1$$

где:

- r – ставка дисконта за период;
- R - ставка дисконта годовая;
- n – количество периодов в году.

Коэффициент дисконтирования на середину периода определяется по формуле:

$$K_{диск} = \frac{1}{(1 + r)^{n-0.5}},$$

где:

r – ставка дисконта за период;

n – номер периода.

В расчетах использовалась номинальная ставка дисконта, расчет которой приведен ниже.

а) Определение ставки дисконтирования

При расчете ставки дисконтирования Оценщиком использован кумулятивный метод.

Особенность расчета ставки дисконтирования для объектов незавершенных строительством состоит в следующем. В начале строительства объект недвижимости отсутствует как таковой, и инвестор приобретает инвестиционные права, принимая на себя все риски застройщика и дополнительно свои собственные риски. После ввода объекта недвижимости в эксплуатацию инвестор принимает на себя риски типичного инвестора, вкладывающего средства в объект недвижимости заверченный строительством. В процессе строительства риски инвестора, связанные со строительством, постепенно снижаются и преобразуются в риски, характерные для объекта недвижимости.

Следовательно, на промежуточном этапе строительства происходит перераспределение рисков инвестора. Таким образом, ставку дисконтирования на этапе строительства можно представить как сумму безрисковой ставки и надбавок за риск инвестора в начале строительства и надбавок за риск инвестора, вкладывающего средства в объект недвижимости, со своими весовыми коэффициентами. Полагая, что сумма весовых коэффициентов равна 1,00 и приравнявая весовой коэффициент для последней составляющей равным коэффициенту готовности (завершения – по времени) объекта, получаем следующую расчетную зависимость для определения ставки дисконтирования с учетом незавершенности строительства (R):

$$R = R_f + R_n \times K_3 + R_c \times (1 - K_3)$$

Где:

R_f – «безрисковая» ставка;

R_n – итог надбавки для заверченного объекта недвижимости;

K₃ - коэффициент завершения (готовности) объекта;

R_c - итог надбавки для незавершенного объекта недвижимости.

$$R_n = R_{bn} + R_{cn} + R_{mn}$$

Где:

R_n – итог надбавки для заверченного объекта недвижимости;

R_{bn} – Надбавка за ограниченную ликвидность;

R_{cn} - Надбавка за риск вложения в имущество;

R_{mn} - Надбавка за инвестиционный менеджмент

$$R_c = R_s + R_{cc} + R_{in} + R_{mc} = \beta \times (R_p - R_f) + R_{cc} + R_{in} + R_{mc}$$

Где:

R_c – итоговая надбавка для незавершенного объекта недвижимости;

R_s - надбавка за систематический риск;

β – коэффициент бета;

R_p - индикатор доходности рынка в целом;

R_f – «безрисковая» ставка;

R_{cc} – Надбавка за риск связанный с проведением строительно-монтажных работ;

R_{in} – Надбавка за риск вложения в имущество;

R_{mc} - Надбавка за строительный менеджмент.

Расчет индикатора доходности рынка в целом (R_p) приведен в таблице ниже.

Табл. 11.2. Расчет индикатора доходности рынка в целом (R_p)

№ п/п	Показатели	Значения	Примечание
1	Индекс ММВБ на дату оценки	3316,9	http://www.micex.ru/marketdata/indices/shares/composite#&index=MICEXINDEXCF
2	Индекс ММВБ на 01.01.2000 г.	151,87	http://www.micex.ru/marketdata/indices/shares/composite#&index=MICEXINDEXCF
3	Дата начала периода анализа	01.01.2000	
4	Дата оценки	24.10.2012	
5	Период анализа, лет	12,8	
6	Индекс годовой доходности	1,2719	$(n.1/n.2)^{(1/n.5)}$
7	Доходность годовая, %	27,19%	$n.6 - 1$
8	Безрисковая ставка, %	6,64%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ
9	Рыночная премия (индикатор доходности рынка в целом - R_p), %	20,55%	$n.7 - n.8$

Коэффициент готовности объекта на дату оценки принят равным 0,73 (по данным Заказчика готовность объекта на дату оценки составляет 73%).

Расчет ставки дисконтирования для объектов оценки представлен в таблице ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 11.3. Расчет ставки дисконтирования на дату оценки

Фактор	Обозначение	Значение	Примечание	Срок, лет	Источник
Безрисковая ставка	Rf	6,64%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности к погашению долгосрочных государственных рублевых облигаций по данным ММВБ	-	http://www.bonds.info/quotes/index.php
Специфические риски завершенного объекта недвижимости					
Надбавка за ограниченную ликвидность	Rbn	5,55%	Учитывает невозможность немедленного возврата вложений из-за конечного срока экспозиции при реализации и потенциальной необходимости в кредите (средневзвешенная ставка по кредиту в рублях для нефинансовых организаций на ожидаемый срок экспозиции). Равна 11,1% * 0,5 года	0,50	Бюллетень банковской статистики №9 (232), 2012 г., табл.4.3.2
Надбавка за риск вложения в имущество	Rcn	0,60%	Равен страховому тарифу для страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке в страховых компаниях высокой степени надежности	1,0	http://www.sk-mega.ru/info/predloz/straxov_investi/
Надбавка за инвестиционный менеджмент	Rmn	2,50%	Учитывает необходимость компетентного управления для эффективного использования имущества, приносящего доход (обычно составляет 0...5%)	-	-
Итого специфические риски (надбавки для завершенного объекта недвижимости)	Rn	8,65%	$Rn = Rbn + Rcn + Rmn$	-	-
Ставка дисконтирования для завершенного объекта	R1	15,29%	$R1 = Rf + Rn$	-	-
Специфические риски строящегося объекта недвижимости					
Коэффициент бета	b	1,88	Учитывает систематический риск при вложении средств в строительную отрасль по отношению к среднему на рынке	-	Дамодаран, среднее значение по производству строительных материалов и строительству жилья (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/totalbeta.html)
Индикатор доходность рынка в целом	Rp	20,55%	В качестве индикатора доходности рынка Оценщиком рассматривалась доходность фондового индекса ММВБ за период с 01.01.2000 г. до даты оценки	-	http://www.micex.ru/marketdata/indices/shares/composite#&index=MICEXINDEXCF
Надбавка за систематический риск	Rs	26,14%	$\beta \times (Rp - Rf)$	-	
Надбавка за риск связанный с проведением строительно-монтажных работ	Rcc	1,50%	Учитывает риски, связанные с повреждениями или уничтожением имущества при выполнении строительно-монтажных и других работ, при возведении строительных объектов (в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности)	-	http://www.ingos.ru/ru/corporate/property/industry/building_jobs/
Надбавка за риск вложения в имущество	Rin	4,00%	Учитывает возможность потери (недополучения средств) при инвестициях в недо-	-	http://www.ingos.ru/ru/corporate/property/industry/building_jobs/

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Фактор	Обозначение	Значение	Примечание	Срок, лет	Источник
			строенные объекты из-за банкротства, невозврата вложенных средств, длительного перерыва в работах (в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности)		ate/property/industry/building_jobs/
Надбавка за строительный менеджмент	Rmc	3,00%	Учитывает необходимость компетентного управления и эффективного использования имущества в процессе строительства	-	-
Итого надбавки для незавершенного объекта недвижимости	Rc	34,64%	$Rc = Rs + Rcc + Rin + Rmc$	-	-
Коэффициент готовности	Kз	0,73	-	-	-
Ставка дисконтирования с учетом незавершенности строительства	R	22,31%	$R = Rf + (1 - Kз) \times Rc + Kз \times Rn$	-	-

Таким образом, для дальнейших расчетов годовая ставка дисконтирования на дату оценки принимается в равной 22,31%.

Расчет ставки дисконтирования для доходов по периодам (с учетом роста степени готовности объекта) приведен в таблице ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотопливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 11.4. Расчет ставки дисконтирования для доходов по периодам (с учетом роста степени готовности объекта)

Фактор	Обозначение	Всего по проекту	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014
№ периода	n	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Безрисковая ставка	Rf	6,64%								
Специфические риски заверченного объек- та недвижимости										
Надбавка за ограниченную ликвидность	Rbn	5,55%								
Надбавка за риск вложения в имущество	Rcn	0,60%								
Надбавка за инвестиционный менеджмент	Rmn	2,50%								
Итого специфические риски (надбавки для заверченного объекта недвижимости)	Rn	8,65%								
Ставка дисконтирования для заверченного объекта	R1	15,29%								
Специфические риски строящегося объекта недвижимости										
Коэффициент бета	b	1,88								
Индикатор доходность рынка в целом	Rp	20,55%								
Надбавка за систематический риск	Rs	26,14%								
Надбавка за риск связанный с проведением строительно-монтажных работ	Rcc	1,50%								
Надбавка за риск вложения в имущество	Rin	4,00%								
Надбавка за строительный менеджмент	Rmc	3,00%								
Итого надбавки для незавершенного объек- та недвижимости	Rc	34,64%								
Коэффициент готовности	Kз	0,73	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Ставка дисконтирования с учетом незавер- шенности строительства	R	22,31%	20,93%	19,52%	18,11%	16,70%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Расчет текущей величины доходов по проекту строительства жилого дома, приходящихся на оцениваемые квартиры и нежилые помещения, приведен в таблице ниже.

Табл. 11.5. Расчет текущей величины доходов по проекту (с учетом доли объектов оценки)

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
ДОХОДЫ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
КВАРТИРЫ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объем продаж (нарастающим итогом), %	100%	5%	15%	35%	60%	80%	90%	95%	100%	-
Объем продаж (за квартал), %	100%	5%	10%	20%	25%	20%	10%	5%	5%	-
Объем продаж, кв.м	3 626,70	181	363	725	907	725	363	181	181	-
Средняя удельная цена на дату оценки, руб./кв.м	79 092	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Степень готовности объекта, %	73%	78%	84%	89%	95%	100%	-	-	-	-
Динамика цен в зависимости от степени готовности объекта, % в квартал	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Динамика цен на рынке недвижимости, %	-	1,00%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	2,00%	2,00%	2,00%	Обзор рынка; Справочник оценщика недвижимости. ПЦФМКО, Ниж.Новгород, 2011, с.87
Удельная цена на дату реализации, руб./кв.м	-	82 730	87 074	91 645	96 456	101 520	103 551	105 622	107 734	-
ВСЕГО доходы от продажи квартир, руб.	350 389 376	15 001 887	31 578 971	66 473 735	87 454 507	73 636 695	37 554 714	19 152 904	19 535 962	-
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объем продаж (нарастающим итогом), %	100%	10%	20%	30%	40%	60%	80%	90%	100%	-
Объем продаж (за квартал), %	100%	10%	10%	10%	10%	20%	20%	10%	10%	-
Объем продаж, кв.м	1 883	188	188	188	188	377	377	188	188	-
Средняя удельная цена на дату оценки, руб./кв.м	85 018	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотопливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Наименование	Всего по проекту (с НДС), руб.	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	Примечание
№ периода	0	1	2	3	4	5	6	7	8	-
Степень готовности объекта, %	73%	78%	84%	89%	95%	100%	-	-	-	-
Динамика цен в зависимости от степени готовности объекта, % в квартал	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Динамика цен на рынке недвижимости, %	-	1,00%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	2,00%	2,00%	2,00%	Обзор рынка; Справочник оценщика недвижимости. ПЦФМКО, Ниж.Новгород, 2011, с.87
Удельная цена на дату реализации, руб./кв.м	-	88 929	93 598	98 511	103 683	109 127	111 309	113 535	115 806	
ВСЕГО доходы от продажи нежилых помещений, руб.	198 569 199	16 718 620	17 619 747	18 544 783	19 518 384	41 086 199	41 907 923	21 373 041	21 800 502	-
ИТОГО доходы (с НДС), руб.	548 958 575	31 720 506	49 198 718	85 018 518	106 972 892	114 722 894	79 462 638	40 525 945	41 336 464	-
Ставка дисконтирования, годовая	22,31%	20,93%	19,52%	18,11%	16,70%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	-
Ставка дисконтирования квартальная		4,87%	4,56%	4,25%	3,94%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	-
Коэффициент дисконта на середину периода		0,977	0,935	0,901	0,874	0,852	0,822	0,794	0,766	-
Текущая величина ДОХОДОВ (с НДС), руб.	473 971 186	30 975 762	46 016 124	76 617 746	93 450 371	97 752 720	65 342 022	32 159 818	31 656 623	-

Таким образом, текущая величина доходов по проекту по состоянию на дату оценки с учетом НДС равна 473 971 186 руб.

11.1.5. Расчет чистой стоимости реализации прав требования

Чистая стоимость реализации прав требования определяется как приведенная к дате оценки величина экономического эффекта от успешной реализации проекта по строительству.

С учетом приведенных выше расчетов чистая стоимость реализации прав требования с учетом округления равна:

$$\text{Текущая величина доходов} - \text{Текущая величина расходов} = \\ 473\,971\,186 - 66\,067\,386 = 407\,903\,800 \text{ (руб., с НДС)}$$

Таким образом, чистая стоимость реализации оцениваемых имущественных прав на объекты капитальных вложений по состоянию на дату оценки с учетом НДС и с учетом округлений равна 407 904 000 руб.

11.2. Расчет скидки на ликвидность

Скидка на ликвидность, применяемая к величине рыночной стоимости, определяется через ликвидационную стоимость оцениваемых имущественных прав на объекты капитальных вложений. При этом ликвидационная стоимость определяется по формуле:

$$ЛС = \frac{ЧСП \times (1 - K_{норм} - K_{кол})}{(1 + R/12)^t}$$

где:

ЛС - ликвидационная стоимость;

$K_{норм}$ – коэффициент, учитывающий размер денежных средств, перечисляемых на счет должника для удовлетворения требований кредиторов 1 и 2 очереди;

$K_{кол}$ – коэффициент, учитывающий расходы на коллектора;

t – период между датой оценки и датой реализации предмета залога на торгах в рамках конкурсного производства, в мес.;

R – ставка дисконтирования (годовая).

Коэффициент, учитывающий размер денежных средств, перечисляемых на счет должника для удовлетворения требований кредиторов 1 и 2 очереди ($K_{норм}$), в соответствии со ст.138 Главы 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, равен 20%.

Коэффициент, учитывающий расходы на коллектора ($K_{кол}$) определен в размере 0,70% исходя из данных рынка по таблице, приведенной ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 11.6. Расходы на коллекторов при реализации объектов залога

Площадь, кв. м	Корректировка
От 0 до 10 000	0,70%
от 10 000 до 30 000	0,55%
от 30 000 до 50 000	0,40%
от 50 000	0,25%

Период между датой оценки и датой реализации предмета залога на торгах в рамках конкурсного производства (t) определен в соответствии с данными, приведенными в таблице ниже.

Табл. 11.7. Расчет даты реализации имущества на торгах

Наименование судебного действия	Количество дней	Дата	Примечание
1. Подготовка исковых заявлений - подача исковых заявлений	14	24.10.2012	Дата оценки
2. подача искового заявления - предварительное заседание	30	07.12.2012	
3. Предварительное заседание - решение 1-й инстанции	90	07.03.2013	
4. Решение 1- инстанции - решение апелляционной инстанции	60	06.05.2013	
5. Решение апелляционной инстанции - решение кассационной инстанции	60	05.07.2013	
6. Срок реализации на торгах	90	03.10.2013	
7. Непредвиденные задержки	365	03.10.2014	Дата реализации на торгах
ИТОГО, дней	709		
ИТОГО, месяцев	23,6		
ИТОГО округленно, лет	2,00		

Годовая величина ставки дисконтирования (R) определена выше по состоянию на дату оценки в размере 22,31%.

Отсюда, ликвидационная стоимость оцениваемых имущественных прав на объекты капитальных вложений рассчитанная по вышеприведенной формуле равна 209 425 388 руб.

Учитывая то, что предмет залога будет продаваться на торгах одним лотом, цена его будет ниже, чем при пообъектной продаже примерно на 7%.

Скидка на продажу одним лотом определена на основании нижеследующей таблицы:

Табл. 11.8. Корректировка на масштаб

Площадь, кв. м	Корректировка
От 0 до 10 000	-5,00%
от 10 000 до 30 000	-7,00%
от 30 000 до 50 000	-10,00%
от 50 000	-15,00%

Таким образом, итоговая величина ликвидационной стоимости оцениваемых имущественных прав на объекты капитальных вложений равна:

$$209\,425\,388 \times (1 - 0,07) = 194\,765\,611 \text{ (руб., с НДС)}$$

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Отсюда коэффициент ликвидности (Кликв) равен:

$$\begin{aligned} & \text{Ликвидационная стоимость} / \text{Рыночная стоимость} = \\ & = 194\,765\,611 / 446\,891\,000 = 0,564 \approx 60\% \end{aligned}$$

Таким образом, скидка на ликвидность для определения ликвидационной стоимости объектов оценки с учетом округления принимается равной –60,0%.

Результаты расчетов ликвидационной стоимости каждой квартиры и нежилого помещения приведены в таблицах ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

Табл. 11.9. Расчет ликвидационной стоимости квартир

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США	Скидка на ликвидность	Ликвидационная стоимость (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно), долл.США
1	1-ХХХ/16	2	7	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
2	1-ХХХ/16	21	140	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
3	1-ХХХ/16	22	147	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
4	1-ХХХ/16	23	148	3	79,70	6 272 000	202 000	60,0%	2 509 000	81 000
5	1-ХХХ/16	23	152	2	65,00	5 254 000	169 000	60,0%	2 102 000	68 000
6	1-ХХХ/16	23	154	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
7	1-ХХХ/16	24	155	3	79,70	6 272 000	202 000	60,0%	2 509 000	81 000
8	1-ХХХ/16	24	159	2	65,00	5 254 000	169 000	60,0%	2 102 000	68 000
9	1-ХХХ/16	24	161	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
10	1-ХХХ/16	5	185	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
11	1-ХХХ/16	6	191	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
12	1-ХХХ/16	7	197	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
13	1-ХХХ/16	8	198	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
14	1-ХХХ/16	9	204	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
15	1-ХХХ/16	9	209	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
16	1-ХХХ/16	10	210	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
17	1-ХХХ/16	10	215	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
18	1-ХХХ/16	11	216	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
19	1-ХХХ/16	11	221	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
20	1-ХХХ/16	12	222	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
21	1-ХХХ/16	13	228	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
22	1-ХХХ/16	13	233	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
23	1-ХХХ/16	14	234	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
24	1-ХХХ/16	14	239	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
25	1-ХХХ/16	15	240	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США	Скидка на ликвидность	Ликвидационная стоимость (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно), долл.США
26	1-XXX/16	15	245	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
27	1-XXX/16	16	246	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
28	2-XXX/16	17	252	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
29	2-XXX/16	17	257	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
30	2-XXX/16	24	294	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
31	2-XXX/16	24	296	2	65,00	5 254 000	169 000	60,0%	2 102 000	68 000
32	2-XXX/16	24	297	2	65,00	5 254 000	169 000	60,0%	2 102 000	68 000
33	2-XXX/16	25	300	3	87,90	6 917 000	222 000	60,0%	2 767 000	89 000
34	2-XXX/16	2	306	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
35	2-XXX/16	4	320	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
36	2-XXX/16	8	354	3	79,70	6 272 000	202 000	60,0%	2 509 000	81 000
37	2-XXX/16	11	369	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
38	3-XXX/16	15	397	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
39	3-XXX/16	16	404	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
40	3-XXX/16	22	448	2	65,00	5 254 000	169 000	60,0%	2 102 000	68 000
41	3-XXX/16	23	455	2	65,00	5 254 000	169 000	60,0%	2 102 000	68 000
42	3-XXX/16	24	460	3	86,70	6 823 000	219 000	60,0%	2 729 000	88 000
43	3-XXX/16	24	462	2	65,00	5 254 000	169 000	60,0%	2 102 000	68 000
44	3-XXX/16	24	465	1	45,10	4 023 000	129 000	60,0%	1 609 000	52 000
-	ИТОГО	-	-	-	3 626,70	286 844 000	9 211 000	-	114 743 000	3 697 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотопливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 11.10. Расчет ликвидационной стоимости нежилых помещений

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный номер помещения	Общая площадь по проекту, кв.м	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), руб.	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), долл.США	Скидка на ликвидность	Ликвидационная стоимость (с НДС, округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (с НДС, округленно), долл.США
1	4-XXX/16	цоколь	1Ц	155,7	11 784 000	379 000	60,0%	4 714 000	151 000
2	4-XXX/16	цоколь	2Ц	112,8	8 537 000	274 000	60,0%	3 415 000	110 000
3	4-XXX/16	цоколь	2Ц/1	157,2	11 897 000	382 000	60,0%	4 759 000	153 000
4	4-XXX/16	цоколь	3Ц	322,8	24 430 000	785 000	60,0%	9 772 000	314 000
5	4-XXX/16	1	1	121,3	11 060 000	355 000	60,0%	4 424 000	142 000
6	4-XXX/16	1	3	285,9	26 069 000	838 000	60,0%	10 428 000	335 000
7	4-XXX/16	1	4	285,9	26 069 000	838 000	60,0%	10 428 000	335 000
8	4-XXX/16	1	6	256,7	23 406 000	752 000	60,0%	9 362 000	301 000
9	4-XXX/16	1	7	184,2	16 795 000	540 000	60,0%	6 718 000	216 000
ИТОГО				1 882,50	160 047 000	5 143 000		64 020 000	2 057 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

ВЫВОД:

Ликвидационная стоимость объектов оценки, представляющих собой права требования, предоставленные в залог Банку XXX (открытое акционерное общество), по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.06.2009 № 1-XXX/16, № 2-XXX/16, № 3-XXX/16, № 4-XXX/16, на передачу объектов долевого строительства, которыми являются 44 (Сорок четыре) квартиры площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и 9 (девять) нежилых помещений общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX, по состоянию на 24 октября 2012 г. составляет:

Объекты оценки	Результат оценки ликвидационной стоимости (с НДС)	
	руб. РФ	долл. США
Квартиры	114 743 000	3 697 000
Нежилые помещения	64 020 000	2 057 000
ИТОГО	178 763 000	5 754 000

12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

12.1. Результаты оценки стоимости

В соответствии с Договором между ООО «XXX» и ЗАО «XXX» № 539 от 23 октября 2012 г. в период с 23 по 26 октября 2012 г. была выполнена оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, представляющего собой права требования, предоставленные в залог Банку XXX (открытое акционерное общество), по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.06.2009 № 1-XXX/16, № 2-XXX/16, № 3-XXX/16, № 4-XXX/16, на передачу объектов долевого строительства, которыми являются 44 (Сорок четыре) квартиры площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и 9 (девять) нежилых помещений общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX.

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная и ликвидационная стоимость объектов оценки с учетом НДС (только для нежилых помещений, т.к. квартиры НДС не облагаются) по состоянию на 24 октября 2012 г. составляет:

Вид стоимости	Результат оценки стоимости	
	руб. РФ	долл. США
Рыночная стоимость	446 891 000 (Четыреста сорок шесть миллионов восемьсот девяносто одна тысяча)	14 354 000 (Четырнадцать миллионов триста пятьдесят четыре тысячи)
Ликвидационная стоимость	178 763 000 (Сто семьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят три тысячи)	5 754 000 (Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи)

в том числе пообъектно:

Объект оценки	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (с НДС), долл. США	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость (с НДС), долл.США
Квартиры	286 844 000	9 211 000	114 743 000	3 697 000
Нежилые помещения	160 047 000	5 143 000	64 020 000	2 057 000
ИТОГО	446 891 000	14 354 000	178 763 000	5 754 000

Средняя удельная стоимость объектов оценки, исходя из общей площади квартир и нежилых помещений равна:

Наименование	Средняя удельная рыночная стоимость (с НДС), руб./кв.м общей площади	Средняя удельная рыночная стоимость (с НДС), долл.США/кв.м общей площади	Средняя удельная ликвидационная стоимость (с НДС), руб./кв.м общей площади	Средняя удельная ликвидационная стоимость (с НДС), долл.США/кв.м общей площади
Квартиры	79 092	2 540	31 638	1 019
Нежилые помещения	85 018	2 732	34 008	1 093

Стоимость объектов оценки в соответствии с идентификацией квартир и нежилых помещений представлена в таблицах ниже.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 12.1. Рыночная и ликвидационная стоимость квартир по состоянию на 24 октября 2012 г.

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотап- ливаемых по- мещений, кв.м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США	Ликвидационная стоимость (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно), долл.США
1	1-XXX/16	2	7	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
2	1-XXX/16	21	140	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
3	1-XXX/16	22	147	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
4	1-XXX/16	23	148	3	79,70	6 272 000	202 000	2 509 000	81 000
5	1-XXX/16	23	152	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
6	1-XXX/16	23	154	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
7	1-XXX/16	24	155	3	79,70	6 272 000	202 000	2 509 000	81 000
8	1-XXX/16	24	159	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
9	1-XXX/16	24	161	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
10	1-XXX/16	5	185	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
11	1-XXX/16	6	191	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
12	1-XXX/16	7	197	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
13	1-XXX/16	8	198	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
14	1-XXX/16	9	204	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
15	1-XXX/16	9	209	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
16	1-XXX/16	10	210	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
17	1-XXX/16	10	215	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
18	1-XXX/16	11	216	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
19	1-XXX/16	11	221	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
20	1-XXX/16	12	222	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
21	1-XXX/16	13	228	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
22	1-XXX/16	13	233	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
23	1-XXX/16	14	234	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
24	1-XXX/16	14	239	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
25	1-XXX/16	15	240	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
26	1-XXX/16	15	245	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный № квартиры	Количество комнат	Площадь всех частей квартиры с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость (округленно), долл.США	Ликвидационная стоимость (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно), долл.США
27	1-XXX/16	16	246	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
28	2-XXX/16	17	252	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
29	2-XXX/16	17	257	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
30	2-XXX/16	24	294	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
31	2-XXX/16	24	296	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
32	2-XXX/16	24	297	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
33	2-XXX/16	25	300	3	87,90	6 917 000	222 000	2 767 000	89 000
34	2-XXX/16	2	306	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
35	2-XXX/16	4	320	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
36	2-XXX/16	8	354	3	79,70	6 272 000	202 000	2 509 000	81 000
37	2-XXX/16	11	369	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
38	3-XXX/16	15	397	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
39	3-XXX/16	16	404	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
40	3-XXX/16	22	448	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
41	3-XXX/16	23	455	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
42	3-XXX/16	24	460	3	86,70	6 823 000	219 000	2 729 000	88 000
43	3-XXX/16	24	462	2	65,00	5 254 000	169 000	2 102 000	68 000
44	3-XXX/16	24	465	1	45,10	4 023 000	129 000	1 609 000	52 000
-	ИТОГО	-	-	-	3 626,70	286 844 000	9 211 000	114 743 000	3 697 000

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотопливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX

Табл. 12.2. Рыночная и ликвидационная стоимость нежилых помещений по состоянию на 24 октября 2012 г.

№ п/п	Номер договора	Этаж	Строительный номер помещения	Общая площадь по проекту, кв.м	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), руб.	Рыночная стоимость (с НДС, округленно), долл.США	Ликвидационная стоимость (с НДС, округленно), руб.	Ликвидационная стоимость (с НДС, округленно), долл.США
1	4-XXX/16	цоколь	1Ц	155,7	11 784 000	379 000	4 714 000	151 000
2	4-XXX/16	цоколь	2Ц	112,8	8 537 000	274 000	3 415 000	110 000
3	4-XXX/16	цоколь	2Ц/1	157,2	11 897 000	382 000	4 759 000	153 000
4	4-XXX/16	цоколь	3Ц	322,8	24 430 000	785 000	9 772 000	314 000
5	4-XXX/16	1	1	121,3	11 060 000	355 000	4 424 000	142 000
6	4-XXX/16	1	3	285,9	26 069 000	838 000	10 428 000	335 000
7	4-XXX/16	1	4	285,9	26 069 000	838 000	10 428 000	335 000
8	4-XXX/16	1	6	256,7	23 406 000	752 000	9 362 000	301 000
9	4-XXX/16	1	7	184,2	16 795 000	540 000	6 718 000	216 000
ИТОГО				1 882,50	160 047 000	5 143 000	64 020 000	2 057 000

Примечание: в случае продажи объектов оценки одним лотом величина их рыночной стоимости будет ниже на 7% (см. таблицу ниже).

Табл. 12.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки при условии продажи одним лотом

Объекты оценки	Результат оценки рыночной стоимости (с НДС)		Скидка на масштаб	Результат оценки рыночной стоимости при продаже одним лотом (с НДС)	
	руб. РФ	долл. США		руб. РФ	долл. США
Квартиры	286 844 000	9 211 000	-7,0%	266 765 000	8 573 000
Нежилые помещения	160 047 000	5 143 000	-7,0%	148 844 000	4 783 000
ИТОГО	446 891 000	14 354 000	-	415 609 000	13 356 000

Вышеприведенные результаты оценки стоимости объектов оценки действительны только при принятых Оценщиком допущениях и ограничениях, установленных в Отчете, а также только на дату определения стоимости.

12.2. Анализ возможного снижения установленной рыночной стоимости объекта залога в течение срока кредитования

При использовании предмета оценки в качестве залога в течение периода кредитования, рыночная стоимость объекта будет изменяться в течение срока строительства.

Темпы изменения рыночной стоимости будут обусловлены двумя факторами: общее изменение цен на недвижимость, и рост цен объекта обусловленный приближением к завершению строительства.

После завершения строительства темпы изменения рыночной стоимости будут совпадать с общим изменением цен в г. XXX. Износ объекта начнет заметно влиять на рыночную стоимость по истечении 3-5 лет после начала эксплуатации. Однако, при прогнозируемых долгосрочных тенденциях на рынке недвижимости, износ может привести только к снижению темпов роста рыночной стоимости.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются нашими личными, независимым и профессиональным анализом, мнениями и заключениями;
- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет по оценке имущества составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3).

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

Дипломированный оценщик Сидоров Игорь Анатольевич
(Диплом ПП № 562782 от 16.02.2006 г.; Свидетельства
о повышении квалификации, рег. № 0967/2009
от 30.05.2009 г. и рег. №0387 от 31.10.2011 г.)

И.А. Сидоров

Генеральный директор
ООО «ХХХ»

Т.В. Иванова

*Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX*

ПРИЛОЖЕНИЯ

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Примечание:

В целях соблюдения конфиденциальности в данной копии отчета большая часть документов, предоставленных Заказчиком и использованных в отчете, в настоящем приложении не приводится.

*Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ*

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СКРИНШОТЫ АНАЛОГОВ

*Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования)
на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир
с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью
1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область,
г. XXX, микрорайон № XXX, корпус № XXX*

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав (прав требования) на объекты капитальных вложений в виде жилых помещений проектной площадью всех частей квартир с учетом неотапливаемых помещений 3626,7 кв. м и нежилых помещений проектной общей площадью 1882,5 кв. м в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, г. ХХХ, микрорайон № ХХХ, корпус № ХХХ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, НА КОМПАКТ-ДИСКЕ

Примечание:

В целях соблюдения конфиденциальности в данной копии отчета копии документов, предоставленных Заказчиком и использованных в отчете, в настоящем приложении не приводятся.