

АМГ-ФОРМУЛА™ Версия 1.0.0

Авторская методика Грибовского

Программа: ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ УЛУЧШЕНИЙ МЕТОДОМ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Определение стоимости земельного участка

© Грибовский С.В., авторская методика, 2017; © ООО «Про-Аппрайзер», 2017

ООО «ПРО-АППРАЙЗЕР» —
производитель и официальный
поставщик программы
«АМГ-Формула»

Отдел продаж:

+7 (499) 3-509-709

Сайт: pro-appraiser.com

E-mail: info@pro-appraiser.com

The screenshot displays the 'AMG-Formula' software interface for land valuation. It is divided into several sections:

- Ввод исходных данных (Input Data):** A table for 'Основные параметры' (Main parameters) and 'Распределение инвестиций по кварталам, % (по СНиП 1.04.03-85)' (Investment distribution by quarters). The main parameters table includes fields for construction period, investment volume, land value, improvement value, and discount rate. The investment distribution table lists percentages for quarters 1 through 5.
- Расчет вынужденных издержек (Calculation of forced expenses):** A table with columns for 'процент вкл.', 'сумма вкл. руб.', 'год', and 'мл. руб.'. It lists various expenses over a 10-year period.
- Результаты оценки стоимостей на момент окончания строительства (Results of valuation at the end of construction):** A summary table showing market value, calculated value, difference, and final land value.

Overlaid on the screenshot is the mathematical formula for land valuation:

$$V_L + V_{Bo} + \sum_{q=1}^r C_q + \Delta V_n = \sum_{q=r+1}^k \frac{I_q}{(1+Y)^{q-r}} + \frac{V_k}{(1+Y)^{k-r}}$$

PRO-APPRAISER

О программе «АМГ-ФОРМУЛА»

Версия 1.0.0

«.. Методология использовалась на практике на протяжении 10 лет в г. Санкт-Петербурге при оценке объектов государственной собственности.

За все это время у нас не было нареканий ни со стороны контролирующих, ни со стороны надзирающих органов. Все стоимости, которые мы получали, были адекватны рынку, и в этом плане методология доказала свою работоспособность.»

— д.э.н., профессор С.В. Грибовский



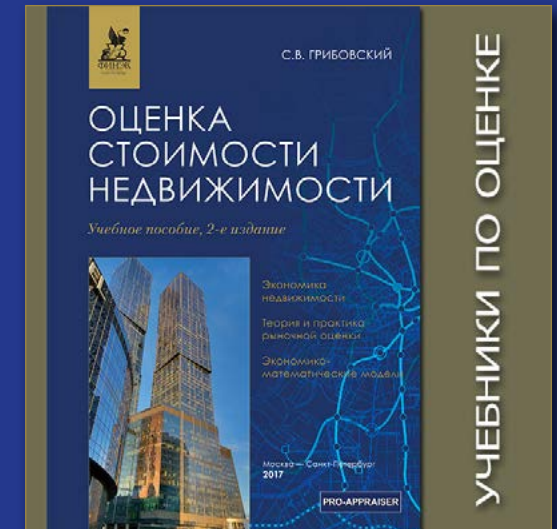
Программный продукт предназначен **для автоматизации процесса проведения оценки земельных участков и улучшений земельных участков** (включая объекты незавершенного строительства) методом дисконтирования денежных потоков и составления отчета с результатами оценки в формате *.doc (MS Word).

Алгоритм проведения расчетов (по авторскому методу С.В. Грибовского (АМГ)), использованный в программе «АМГ-Формула», описан в книге: *С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер».*

Условие применения («АМГ-Формула») – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства) и доходного использования.

Пользовательская лицензия: на 1 ПК с технической поддержкой на 1 год.

Стоимость программы «АМГ-Формула»: 6 500 р. В комплект к программе прилагается электронная книга С.В. Грибовского (для купивших книгу — скидка 2000 р.).



С.В. Грибовский.

Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп.

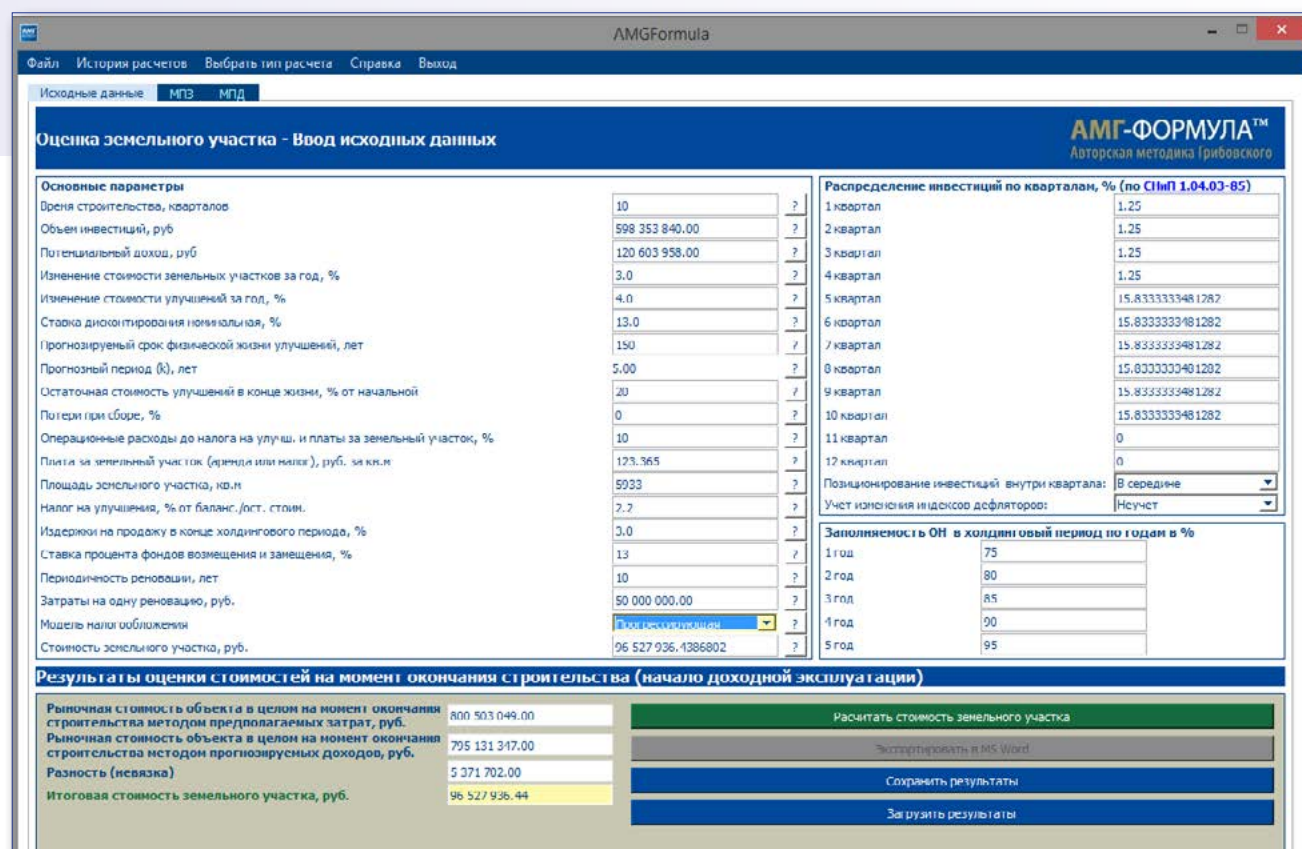
Вид издания	Цена:
Электронная книга (PDF-файл с возможностью распечатки)	2 000 р.
Бумажная книга	2 500 р.

Оценка земельных участков и улучшений в программе «АМГ-Формула»

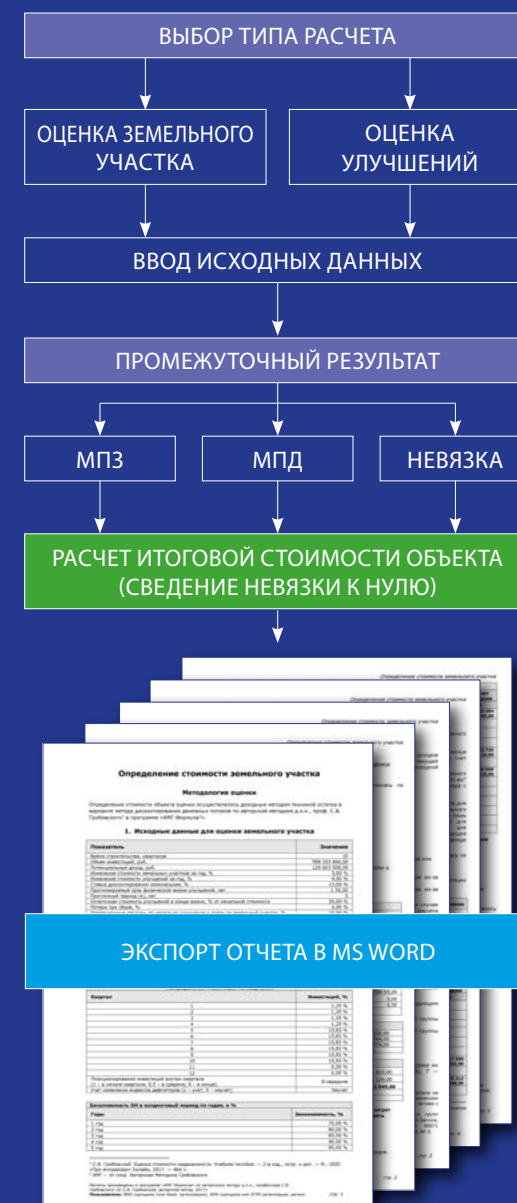
Оценка объектов недвижимости в программе «АМГ-Формула» выполняется в два этапа:

- 1 **Этап:** Оценка земельного участка;
- 2 **Этап:** Оценка улучшений, находящихся на земельном участке.

Рис. 1. Скриншот вкладки «Оценка земельных участков»



Алгоритм расчета стоимости объекта недвижимости в программе «АМГ-Формула»



На вкладке «МПЗ» в соответствии с алгоритмом, определяется стоимость готового объекта недвижимости методом предполагаемых затрат ($V_{МПЗ}$) как будущая сумма затрат на момент окончания строительства.

На вкладке «МПД» определяется стоимость готового объекта недвижимости методом прогнозируемых доходов ($V_{МПД}$) как текущая стоимость доходов, включая реверсию, на момент начала доходной эксплуатации. Сравнение двух стоимостей $V_{МПЗ}$ и $V_{МПД}$ производится на вкладке «Исходные данные: Результат оценки...». Для решения задачи оценки программа подбирает такое значение искомого параметра, которое обеспечивает равенство этих стоимостей.

Рис. 2. Скриншоты вкладок «МПЗ» и «МПД»

Расчет внешних издержек:

г.	процент инв.	сумма инв., руб.	год	оп. изд., руб.
1	1.25	7479423.00	0.13	2518951.00
2	1.25	7479423.00	0.38	2218077.00
3	1.25	7479423.00	0.63	1926257.00
4	1.25	7479423.00	0.88	1613218.00
5	15.83	94739358.00	1.13	17336816.00
6	15.83	94739358.00	1.38	13964182.00
7	15.83	94739358.00	1.63	10693038.00
8	15.83	94739358.00	1.88	7520330.00
9	15.83	94739358.00	2.13	4443097.00
10	15.03	94739358.00	2.38	1450465.00
11	0.00	0.00	2.63	0.00
12	0.00	0.00	2.88	0.00
Итого:	100.00	598353841.00		

Расчет прибыли предпринимателя:

Прибыль предпринимателя на инв. в строительство, руб.	63722430.00
Прибыль предпринимателя на инв. в земельный участок, руб.	34195541.00
Общая прибыль предпринимателя, руб.	98717974.00
Прибыль предпринимателя в % от общей стоимости объекта	14.13

Оценка стоимости методом предполагаемых затрат на момент окончания строительства:

Стоимость улучшений, руб.	696571815.00
Стоимость земельного участка, руб.	103931234.00
Стоимость объекта, руб.	800503049.00
Доля стоимости улучшений в объекте недвижимости	0.87
Доля стоимости земельного участка в объекте недвижимости	0.13

Исходные данные:

Коэффициент α	1.675234
Изм. ст. улучш. для налога	4.00

Таблица денежных потоков:

	Год 1	Год 2	Год 3	Год 4	Год 5	Резервия
1.	121804886.00	126479830.00	131314024.00	136317661.00	141498327.00	
2.	30451221.00	25295966.00	19697104.00	13631766.00	7074916.00	
3.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.	91353664.00	101103064.00	111616920.00	122605095.00	134423411.00	
5.	9135366.00	10118386.00	11161692.00	12268589.00	13442341.00	
6.	2714470.00	2714470.00	2714470.00	2714470.00	2714470.00	
7.						17590551.00
8.	696571815.00	724003580.00	752976606.00	782655285.00	813386253.00	
9.	696571815.00	724003580.00	752976606.00	782655285.00	813386253.00	845212596.00
10.	15324500.00	15934679.00	16565485.00	17210416.00	17894490.00	
11.	845212596.00	107049171.00	11026046.00	113568466.00	116975519.00	120484785.00
12.	731925.00	731925.00	731925.00	731925.00	731925.00	
13.	27906349.00	29499467.00	31173380.00	32933408.00	34783241.00	
14.	350038.00	350038.00	350038.00	350038.00	350038.00	
15.						2273524.00
16.	63096478.00	71333559.00	80092503.00	89401649.00	99209332.00	
17.						956590535.00
18.	63096478.00	71333559.00	80092503.00	89401649.00	105507967.00	
19.	0.885	0.783	0.693	0.613	0.543	
20.	55037591.00	55064640.00	55500122.00	54031706.00	573009209.00	
21.	795131347.00					
22.	30.55	29.15	27.93	26.84	25.88	
23.	7.88	8.58	9.28	9.98	10.67	

Оценка земельных участков и улучшений в программе «АМГ-Формула»

Как оформить заказ на программу?

1. Оформите заказ на сайте, пройдя по ссылке: [КУПИТЬ](#)
2. Пришлите заявку на e-mail: info@pro-appraiser.com с темой письма «АМГ»:
 - для выставления счета укажите: плательщика, ИНН, адрес с индексом (для отправки оригиналов документов), контактный телефон и e-mail;
 - для оплаты как физ. лицо по квитанции укажите: ФИО, адрес с индексом, контактный телефон и e-mail.

В комплект к программе прилагается электронная книга С.В. Грибовского.

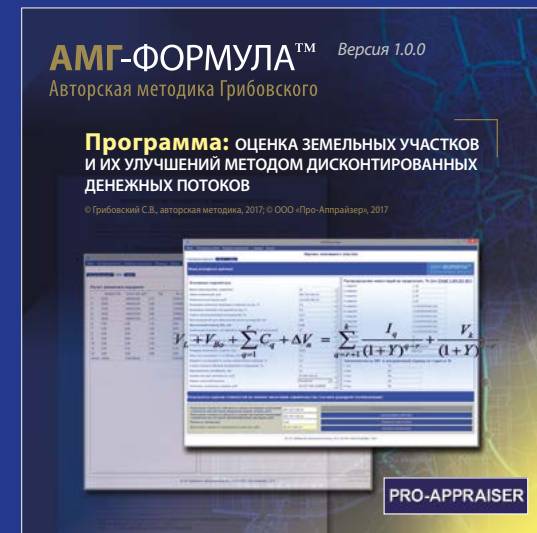
Для купивших книгу предоставляется скидка — 2000 р. (при оформлении заказа укажите номер оплаченного счета).

ООО «Про-Аппрайзер» — производитель и официальный поставщик программы «АМГ-Формула» / Отдел продаж программы:

Тел.: +7 (499) 3-509-709

Сайт: pro-appraiser.com

E-mail: info@pro-appraiser.com



Технические требования:

Параметры	Минимальные требования
ОС:	MS Windows 7 / 8 / 10
Процессор:	32-разрядный с тактовой частотой 1 ГГц и выше
Оперативная память:	1 Гб
Свободное место на жестком диске:	100 Мб
Дополнительное ПО:	MS Word, Adobe Acrobat Reader или аналог
Интернет:	доступ в Интернет не требуется