

ИП АНДРОСОВА В.О.

О Т Ч Е Т № 1139-15

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РФ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,
Г. МОСКВА, УЛ. КРАСНОБОГАТЫРСКАЯ, Д.44А, СТР.1**

ЗАКАЗЧИК:

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ДОРОГ И МОСТОВ
«ДОРМОСТ»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП АНДРОСОВА ВЕРОНИКА ОЛЕГОВНА

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 1139-15 ОТ 08.10.2015 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

22.10.2015 Г.

**ВОРОНЕЖ
2015 Г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	17
7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ	18
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	23
9.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2015 году.	23
9.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в г. Москве.....	28
9.3. Краткое описание Басманного района г. Москвы.	32
9.4. Анализ земельных участков в регионе	32
9.5. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	33
9.6. Обзор рынка ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ в России.....	42
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	51
10.1. Краткое описание основных подходов, применяемых при оценке земельных участков	51
10.2. Краткое описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости.....	58
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ)	59
10.4. Описание процесса оценки. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.....	61
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	62
11.1 Расчет рыночной стоимости земельных участков.....	62
11.2 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	66
11.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.	75
11.4. Согласование результатов оценки	83
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	86
12.1 . ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	86
12.2 . ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	88
12.3. <i>Согласование (обобщение результатов)</i>	92
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	93
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	94
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	95

ИП Андросова В.О.
ОГРН - 308366810600085, ИНН 366220756689

**Местонахождение: г.Воронеж, ул.
Кольцовская, д.46а, лит.Б, оф.305,
т. (473) 256-85-20, т/ф. 2599-204,
e-mail:info@apvrn.ru**

**АО «Дормост»
Конкурсному управляющему
Авилову В.И.**

Уважаемый Владимир Иванович!

Согласно договору 1139-15 от 08.10.2015 г. ИП Андросова В.О. произвела определение рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объектов.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация в рамках конкурсного производства.

Дата, на которую проводится оценка: 12.10.2015 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №747 от 20.12.2007г.)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценочной организации застрахована: Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ОСАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 30 000 000 рублей (договор(полис) № 433-524-005966/15 от 02.02.2015г.).

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1, по состоянию на 12.10.2015 года составляет без НДС:

44 543 900

(Сорок четыре миллиона пятьсот сорок три тысячи девятьсот) руб.,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1.	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	9 629 449
2.	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	34 874 214
3.	Кондиционер HITACHI RAS	13 475
4.	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	8 283
5.	Кондиционер FVJIRSW97R	9 240

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
6.	Кондиционер FVJIRSW97R	9 240
	Итого, округленно	44 543 900

В соответствии с п.15 ч.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ и вступил в силу с 01.01.2015г.)

Проверка расчетов на калькуляторе может дать числа незначительно (в пределах ошибок округления) отличающиеся от приведенных. Расчет произведен в электронных таблицах Excel, с поэтапным округлением части промежуточных расчетов и конечного результата. Отображение в таблицах неокругленных чисел ограничено установкой программы.

В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в настоящем Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке имущества или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Индивидуальный предприниматель



Андросова В.О.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1

Оборудование:

№п/п	Наименование	Инвентарный номер
1	Кондиционер HITACHI RAS	СЧ3000202
2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	СТС000300
3	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000027
4	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000028

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

По результатам проведенной оценки Оценщиком была получена рыночная стоимость с применением затратного, сравнительного и доходного подходов.

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, руб.	НДС, руб.	Величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	Не применялся	12 406 758	10 318 743	11 362 750	1 733 301	9 629 449
	Вес подхода, %	0%	50,00%	50,00%			
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	Не применялся	41 151 572	Не применялся	41 151 572	6 277 358	34 874 214
	Вес подхода, %	0%	100,00%	0,00%			
	Итого, округленно				52 514 000	8 010 659	44 503 663

Оборудование:

№п/п	Наименование	Инвентарный номер	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Кондиционер HITACHI RAS	ГУ0000316	13 475	Не применялся	Не применялся	13 475
	Вес подходов, %		100%	0%	0%	
2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	ГУ0000316	8 283	Не применялся	Не применялся	8 283
	Вес подходов, %		100%	0%	0%	
3	Кондиционер FVJIRSW97R	ГУ0000316	9 240	Не применялся	Не применялся	9 240
	Вес подходов, %		100%	0%	0%	

4	Кондиционер FVJIRSW97R	ГУ0000316	9 240	Не применялся	Не применялся	9 240
Вес подходов, %			100%	0%	0%	
ИТОГО						40 237

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1, по состоянию на 12.10.2015 года составляет без НДС 45 934 861

(Сорок пять миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи восемьсот шестьдесят один) руб.,

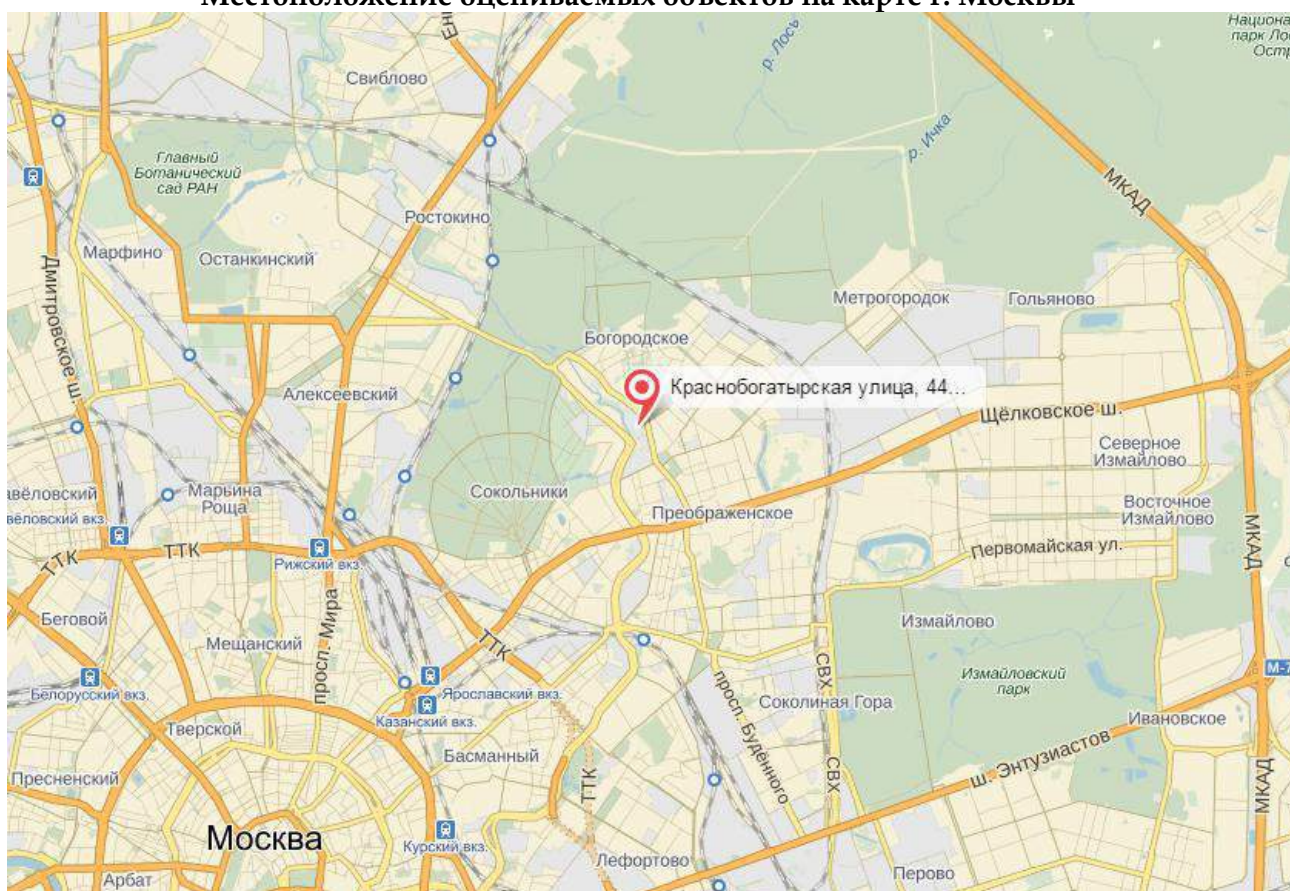
в том числе:

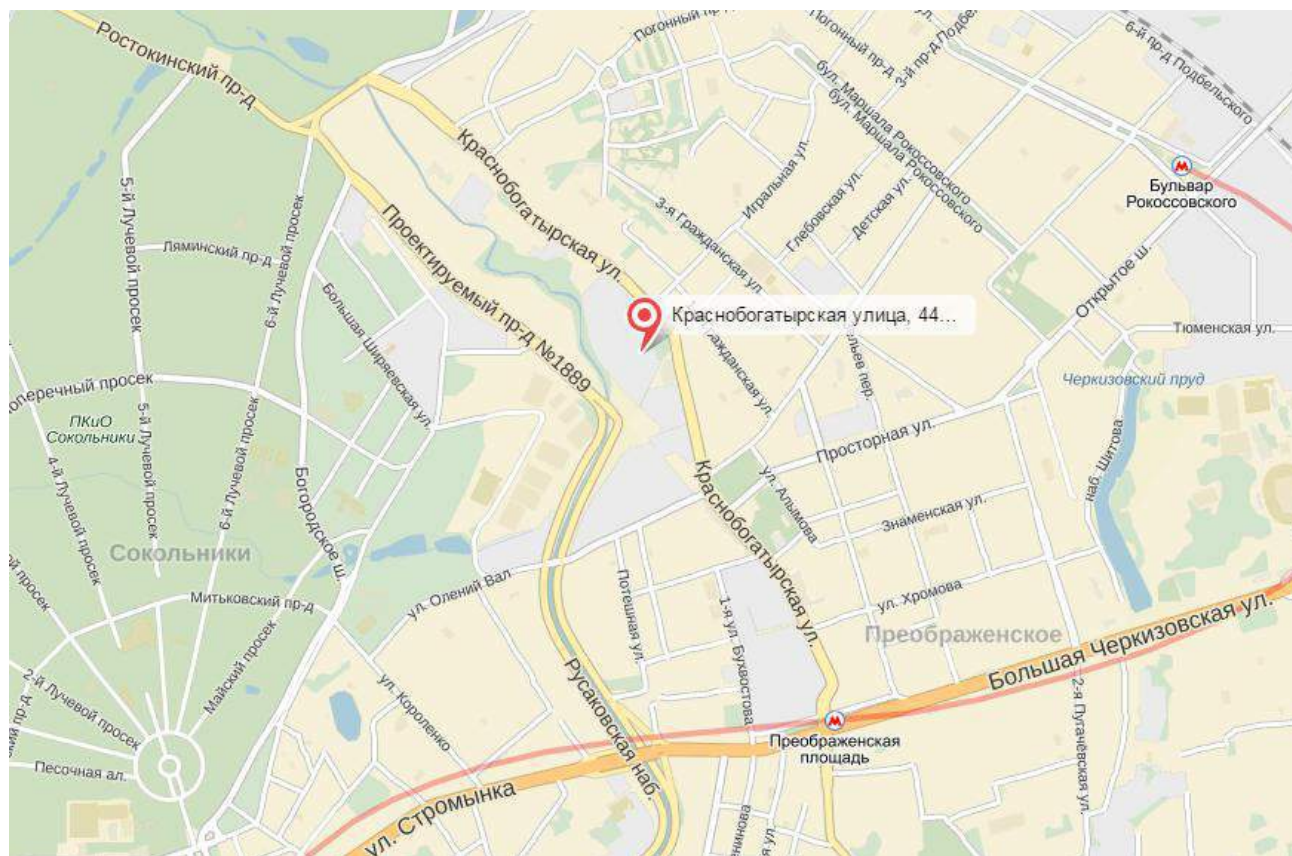
№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1.	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	9 629 449
2.	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	34 874 214
3.	Кондиционер HITACHI RAS	13 475
4.	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	8 283
5.	Кондиционер FVJIRSW97R	9 240
6.	Кондиционер FVJIRSW97R	9 240
Итого, округленно		44 543 900

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями п. 17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, п. IV Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы





Технические характеристики помещения по техническому паспорту:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.
Адрес объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1
Год постройки	1956
Общая площадь, кв. м.	434
Этажность	2
Технические документы	Технический паспорт
Описание конструктивных элементов	Стены - кирпич, оштукатуренный; фундамент - бутовый, ленточный; крыша - железная по тесовой обрешетке; перекрытие чердачное - деревянные; полы - цементная стяжка, линолеум; проемы (окна) - пластиковые; проемы (двери) - деревянные, входная металлическая; внутренняя отделка - оштукатурено, окрашено, обои.
Описание технического состояния здания (на основании визуального осмотра)	Стены имеют мелкие нарушения целостности кладочных швов из-за сезонного воздействия климата. Износ здания в целом около 40%
Состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	Эконом
Техническое состояние (на основании визуального осмотра)	Хорошее
Текущее использование	Офисное
Назначение	Нежилое
Свидетельство о государственной регистрации права	77 АБ 047832 от 31 января 2003 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Описание земельного участка по кадастровому паспорту:

Характеристики	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.

Вид права	Право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	использование территории под эксплуатацию существующего административного здания
Местоположение	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольная
Площадь участка, кв.м.	2156
Качество подъездных дорог	Хорошее, асфальтовая дорога
Подъезд, транспортная доступность	высокая
Объекты повышенной опасности	Нет

Оборудование:

Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Кол-во
Кондиционер HITACHI RAS	01.10.2001	СЧ3000202	1
Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	01.11.2001	СТС000300	1
Кондиционер FVJIRSW97R	01.08.1998	СЧ3000027	1
Кондиционер FVJIRSW97R	01.08.1998	СЧ3000028	1

Имущественные права на объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Права
1	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	Собственность
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	Аренда
3	Кондиционер HITACHI RAS	Собственность
4	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	Собственность
5	Кондиционер FVJIRSW97R	Собственность
6	Кондиционер FVJIRSW97R	Собственность

Основание для проведения оценки

Договор №1139-15 от 08.10.2015 года на оказание оценочных услуг, заключенный между ИП Андросова В.О. и АО «Дормост».

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Данные не предоставлены.

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости имущества.

Предполагаемое использование результата оценки (назначение оценки)

Реализация в рамках конкурсного производства.

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объектов проводилась по состоянию на 12.10.2015 г.

Дата составления отчета:

22.10.2015г.

Порядковый номер отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет № 1139-15.

Обременения

№ п/п	Наименование объекта	Обременения
1	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	Не зарегистрировано
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	Не зарегистрировано
3	Кондиционер HITACHI RAS	Не зарегистрировано
4	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	Не зарегистрировано
5	Кондиционер FVJIRSW97R	Не зарегистрировано
6	Кондиционер FVJIRSW97R	Не зарегистрировано

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

Форма отчета

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике и об оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297.

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество по строительству дорог и мостов «Дормост»
Сокращенное наименование	АО «Дормост»
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН - 1027700239896, дата присвоения ОГРН - 16.10.2002г.
Юридический адрес	109004, Москва, ул. Земляной вал, д.65, стр.2
Почтовый адрес	109004, Москва, ул. Земляной вал, д.65, стр.2
ИНН/КПП	7709042490/ 774501001
Должность и ФИО руководителя	Конкурсный управляющий Авилов Владимир Иванович, действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 05.08.2015г. по делу №40-180978/2014
Телефон/факс	(495) 915-55-76, 915-31-77

Сведения об Оценщиках

Фамилия, имя, отчество	Андросова Вероника Олеговна
Местонахождение оценщика	г.Воронеж ул. Кольцовская, д.46а, лит.Б, оф.305
Реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт: серия 20 07 №895924 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г.Воронежа 14.11.2007г., код подразделения: 360-004, зарегистрирован по адресу: г.Воронеж, ул. Бульвар Победы, д.25, кв.243
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1336-07 от 29.12.2007г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова ПП №542846, выдан 21.04.2003г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г.</p> <p>Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г.</p>

Сведение о страховании гражданской ответственности	ОСАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 30 000 000 рублей (договор(полис) № 433-524-005966/15 от 02.02.2015г.).
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и наименование	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Андросова Вероника Олеговна
Сокращенное наименование	ИП Андросова В.О.
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН - 308366810600085, дата присвоения ОГРН - 15.04.2008года
Юридический адрес	394053, г.Воронеж, ул. Б. Победы, д.25, кв.243
Почтовый адрес	г.Воронежа, ул. Кольцовская, д.46а, лит.Б, оф.305
ИНН	366220756689
Телефон/факс	(473) 2599-204, 200-77-18, 256-85-20

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

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

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

Ликвидационная стоимость - 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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица измерения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка (поправка) - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектом, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:

- использование дополнительной информации (не принимающей участие в расчетах и не влияющей на итоговую рыночную стоимость), которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. В соответствии с п. 13 ФСО 3, отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.
3. В соответствии с п. 11 ФСО 3, использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.
4. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящей экспертизы.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 19 ФСО 1.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;

- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
- 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
- 3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Анализ необходимости, достаточности и достоверности информации, используемой в отчете

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Главе 6, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон "О внесении изменений в ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"" № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

Кроме того, саморегулируемыми организациями оценщиков разрабатываются и утверждаются стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные для их членов.

В связи с тем, что оценщик является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки», а объектом оценки является недвижимое имущество, в настоящем отчете используются ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ- СТО АРМО 2.01-2008 и ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008.

7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

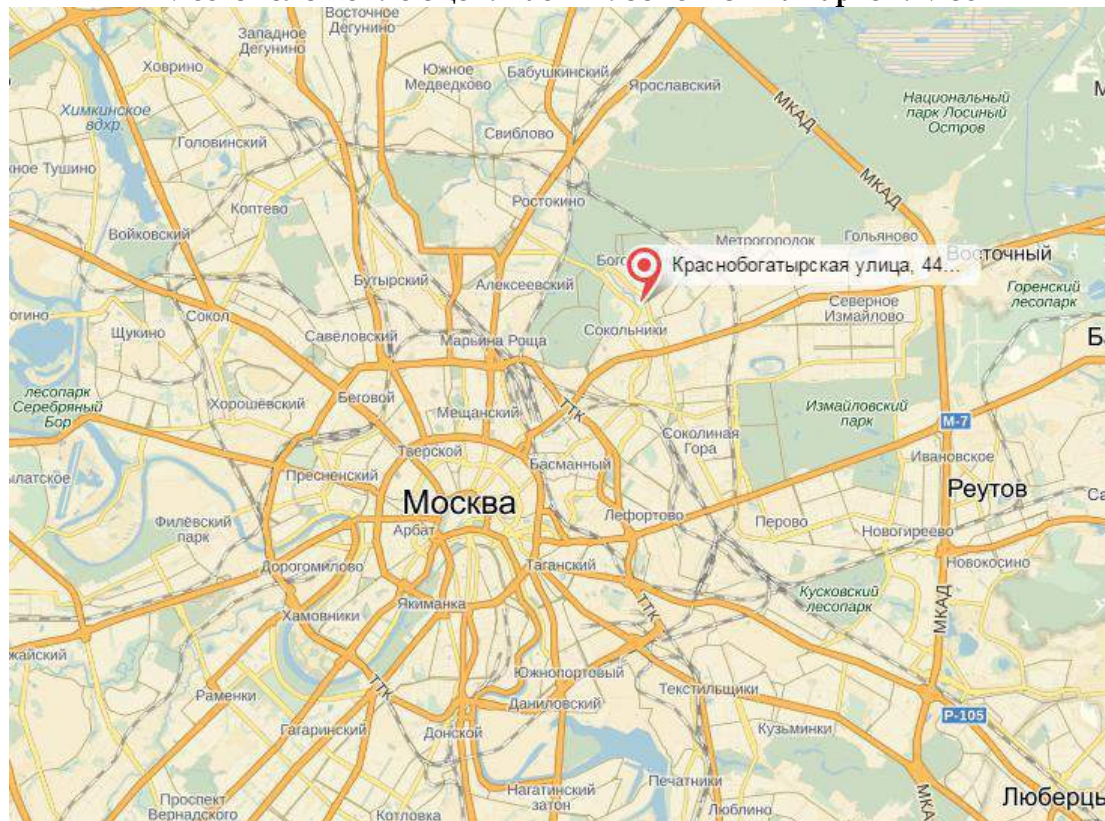
1. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 047832 от 31 января 2003 г. (копия).
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 1447/25 Литер – по состоянию на 01.03.2003 г. (копия).
3. поэтажный план по состоянию на 01.03.2001 г. (копия).
4. Договор аренды земельного участка №М-03-508046 от 28.02.2007 г. (копия).

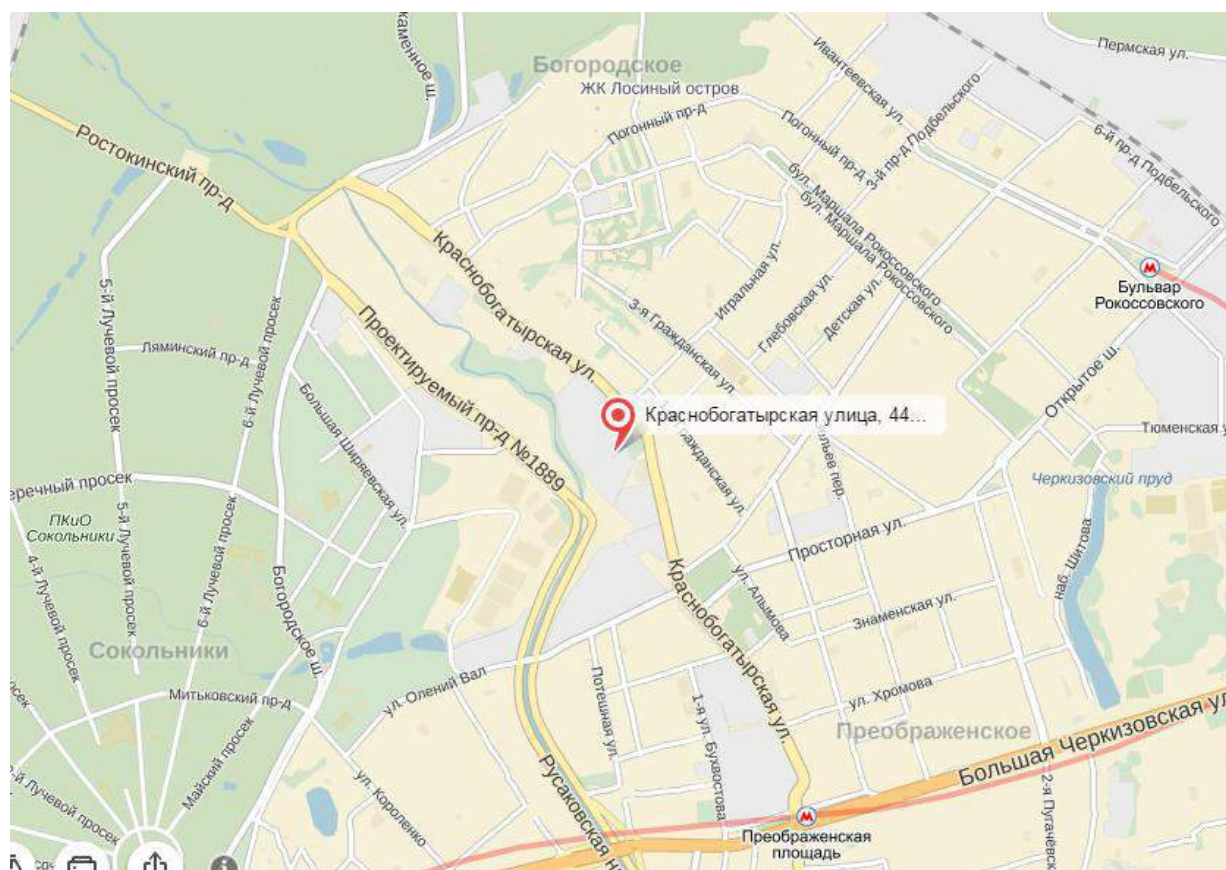
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Местоположение Объектов оценки

Объект расположен в РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1. Окружение объектов составляют офисные, административные здания. Транспортная доступность хорошая.

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы





Технические характеристики зданий по техническому паспорту:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.
Адрес объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1
Год постройки	1956
Общая площадь, кв. м.	434
Этажность	2
Технические документы	
Описание конструктивных элементов	Стены - кирпич, оштукатуренный; фундамент - бутовый, ленточный; крыша - железная по тесовой обрешетке; перекрытие чердачное - деревянные утепленные; полы - цементная стяжка, линолеум; проемы (окна) - пластиковые; проемы (двери) - деревянные, входная металлическая; внутренняя отделка - оштукатурено, окрашено, обои.
Описание технического состояния здания (на основании визуального осмотра)	Стены имеют мелкие нарушения целостности кладочных швов из-за сезонного воздействия климата. Износ здания в целом около 40%
Состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	Эконом
Техническое состояние (на основании визуального осмотра)	Хорошее
Текущее использование	Офисное
Назначение	Нежилое
Свидетельство о государственной регистрации права	77 АБ 047832 от 31 января 2003 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

8.2. Описание земельного участка по кадастровому паспорту:

Характеристики	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.
Вид права	Право аренды

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	использование территории под эксплуатацию существующего административного здания
Местоположение	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольная
Площадь участка, кв.м.	2156
Качество подъездных дорог	Хорошее, асфальтовая дорога
Подъезд, транспортная доступность	высокая
Объекты повышенной опасности	Нет

Документы заказчика (копии), определяющие количественные и качественные характеристики объекта представлены в Приложении к отчету.

Ликвидность объектов

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Местоположение с точки зрения людского потока, транспортной доступности для расположения административного здания среднее. Состояние объекта оценки – удовлетворительное, реконструкция оцениваемого помещения собственником не планируется. Имеется в наличии необходимые правоустанавливающие и технические документы. Совокупная площадь относительно не высока, и, следовательно, стоимость объекта оценки будет относительно не высока, что будет повышать спрос потенциальных покупателей. Средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 3-6 месяцев, примерный срок реализации будет 6 месяцев, что соответствует средней ликвидности.

8.3. Описание движимого имущества

№п/п	Наименование	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию/год выпуска	Состояние
1	Кондиционер HITACHI RAS	01.10.2001	СЧ3000202	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в удовлетворительном состоянии)
2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	01.11.2001	СТС000300	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в удовлетворительном состоянии)
3	Кондиционер FVJIRSW97R	01.08.1998	СЧ3000027	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в удовлетворительном состоянии)
4	Кондиционер FVJIRSW97R	01.08.1998	СЧ3000028	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в удовлетворительном состоянии)

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ.

Прогноз социально-экономического развития рассматривает развитие российской экономики в условиях относительной стабилизации геополитической обстановки, отсутствия дальнейших серьезных санкций со стороны ЕС и США, а также введения новых ответных санкций со стороны России. Санкции, введенные Россией на импорт продовольственных продуктов, прекратят действие в августе 2015 года. С 2015 года будут постепенно отменяться санкции в отношении российских компаний. При этом в 2014 - 2015 гг. будут сохраняться геополитические риски, что определяет высокие премии за риск и низкие возможности осуществления займов на внешних рынках в этот период. В 2016 - 2017 гг. ожидается восстановление доступа компаний на мировые рынки капитала. Отток капитала в 2016 - 2017 гг. не будет превышать 20 - 30 млрд. долларов США в год.

Развитие мировой экономики предполагается со среднегодовыми темпами 3,7 - 4% в год. Предусматривается стабилизация цены на нефть Urals на уровне 100 долларов США за баррель, а также опережающее по отношению к ценам на нефть снижение стоимости экспортируемого газа в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

Вариант 1 (базовый) предполагает сохранение инерционных трендов, сложившихся в последний период, консервативную инвестиционную политику частных компаний, ограниченные расходы на развитие компаний инфраструктурного сектора при стагнации государственного спроса.

В 2015 году рост экономики ускорится до 1,2% прежде всего в результате возобновления роста инвестиционного спроса за счет компаний инфраструктурного сектора и государственных инвестиций. Рост потребления, напротив, продолжит замедляться, что будет сдерживать возможности роста экономики. Это будет связано с сохранением высокой инфляции, ужесточением условий на рынке потребительского кредита и замедлением роста заработной платы в бюджетном секторе.

В 2016 - 2017 гг. на фоне сокращения оттока капитала, по мере снижения геополитической напряженности и восстановления интереса бизнеса к инвестированию в расширение производства, годовые темпы прироста экономики могут повыситься до 2,3 - 3 процентов. Это будет связано с ускорением роста потребления, при этом в указанный период экономический рост будет сдерживаться снижением инвестиционного спроса со стороны компаний инфраструктурного сектора, металлургии, а также отсутствием роста государственных капитальных вложений. В первом варианте прогноза ожидается снижение темпов прироста кредитного портфеля экономики до 12 - 15% в 2015 - 2017 годах.

Вариант 2 (умеренно-оптимистичный) предполагает более активную политику, направленную на снижение негативных последствий, связанных с ростом геополитической напряженности, и создание условий для более устойчивого долгосрочного роста. Сценарий характеризует развитие экономики в условиях повышения доверия частного бизнеса, применения дополнительных мер стимулирующего характера, связанных с расходами бюджета по финансированию новых инфраструктурных проектов, поддержанию кредитования наиболее уязвимых секторов экономики, увеличению финансирования развития человеческого капитала.

Сценарий предполагает проведение более мягкой бюджетной политики за счет модификации действующего бюджетного правила и полного использования ресурсов Фонда национального благосостояния, направляемых на финансирование новых проектов и докапитализацию банковской системы. Среднегодовые темпы прироста кредитов нефинансовым организациям в 2015 - 2017 гг. увеличатся до 15 - 17 процентов.

Вариант предусматривает более быстрое снижение оттока капитала, который может быть полностью исчерпан к 2017 году.

Вариант также предусматривает успешную реализацию запланированных мер по поддержке экспорта, что позволит к 2018 году достичь существенного наращивания объемов экспорта промышленной продукции высокой степени обработки (в 2 раза по отношению к 2011 году). Экспорт нефти и газа также выше, чем в базовом сценарии.

В условиях второго варианта с 2015 года рост ВВП начинает ускоряться и в целом за год составит 3,3%, в 2016 - 2017 гг. - 3,3 - 4,3 процента. В среднем за период 2015 - 2017 гг. ежегодный прирост ВВП более чем на 1,4 п. п. выше, чем в базовом варианте.

Дополнительно проработан вариант А, тестирующий экономику на ухудшение ситуации в мировой экономике, приводящее к более сильному снижению цен на нефть. В этих условиях среднегодовая цена на нефть марки "Urals" в 2015 году понижается до 91 доллара США за баррель, в 2016 - 2017 гг. предполагается ее стабилизация на уровне 90 долларов США за баррель. Учитывая сильную зависимость российской экономики от мировой конъюнктуры, этот сценарий в наибольшей степени обостряет риски устойчивости банковской системы, платежного баланса и общего уровня уверенности экономических агентов. В условиях этого сценария ожидается снижение ВВП в 2015 году на 0,6% и восстановление на уровне 1,7 - 2,8% в 2016 - 2017 годах.

Базовый вариант (вариант 1) предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2015 - 2017 годы.

Уточнение параметров базового варианта прогноза

Корректировка основных параметров базового варианта прогноза в 2016 - 2017 гг. по сравнению с версией сценарных условий в основном связана с усилением внешнеполитических рисков и учитывает новый пакет взаимных санкций. В связи с этим большинство параметров прогноза пересмотрены в сторону понижения.

С учетом изменения условий и уточнения прогноза основных факторов роста в 2015 - 2017 гг. динамика ВВП понижена на 2015 год с 2 до 1,2%, на 2016 год - с 2,5 до 2,3% и на 2017 год - с 3,3 до 3 процентов.

Предыдущая версия прогноза основывалась на достаточно быстрой деэскалации конфликта на востоке Украины, что позволяло восстановить уверенность бизнеса и потребителей к 2015 году. Основная причина снижения оценки экономического роста в 2015 году связана с более жесткими, чем ожидалось, геополитическими условиями, усилением ограничений на рынках капитала в отношении крупнейших российских банков и компаний. Кроме того, новыми негативными факторами для экономического роста в 2015 году стали существенное повышение оценок инфляции и рост нагрузки на заработную плату.

В 2015 году инфляция составит примерно 5,5%, что на 0,5 п. п. выше, чем в предыдущей версии прогноза. Помимо усиления роста цен на продукты также повышается оценка роста тарифов на услуги организаций жилищно-коммунального хозяйства вследствие привязки их индексации

к фактической инфляции за предшествующий год. В первом полугодии 2015 г. рост цен может также превышать прогнозируемые ранее значения, а во втором, напротив, будет ниже в случае завершения режима санкций в отношении продовольственного импорта при росте предложения товаров.

В 2016 - 2017 гг. продолжится замедление инфляции до 4,5% и 4% соответственно. Снижению инфляции в среднесрочный период будут способствовать относительная стабилизация номинального курса рубля, контроль Банка России за инфляцией мерами кредитно-денежной политики при сохранении прогнозируемых ограничений коммунальных тарифов.

В результате повышения цен на продовольственную продукцию в конце 2014 - начале 2015 года инфляция в среднегодовом выражении в 2015 году пересмотрена с 5,1% до 6,7 процента. Это существенно снизило оценки реального роста социальных показателей и потенциала роста потребительского спроса. Кроме того, возможности повышения заработной платы будут ограничены установлением тарифа страховых взносов на обязательное медицинское страхование работающего населения в размере 5,1% сверх предельной величины базы для начисления страховых взносов.

В целях снижения нагрузки на бюджетную систему скорректированы с понижением оценки роста заработной платы работников бюджетного сектора. Оплату труда целевых категорий работников федеральных бюджетных учреждений в 2015 году предполагается проиндексировать с 1 октября на уровень ожидаемой инфляции. С учетом невысоких возможностей регионов по поддержанию запланированного роста заработной платы работников бюджетного сектора, а также пропуска в конце 2014 года индексации заработной платы персонала, не затронутого указами Президента Российской Федерации, в 2015 году в условиях высокого инфляционного фона реальная заработная плата в бюджетном секторе сократится на 1,9 процента. Реальная заработная плата в целом по экономике в 2015 году вырастет, по оценке Минэкономразвития России, на 0,5% против 1,9% в сценарных условиях.

С учетом уточнения реальной заработной платы и повышения оценок инфляции скорректирован прогноз реальных располагаемых денежных доходов населения с 1,3 до 0,4 процента.

Снижение роста реальных доходов населения в 2015 году ограничивает возможности для расширения потребления. Еще одним фактором, который будет сдерживать потребительский спрос, является высокий уровень нормы сбережений, которая в условиях замедления роста потребительского кредитования сохранится на уровне 10,2 процента. С учетом этого оценка розничного товарооборота в 2015 году понижена с 2,1 до 0,6 процента.

По мере снижения инфляции и улучшения макроэкономической ситуации динамика доходов населения значительно ускорится. Ускоренному росту заработной платы будет по-прежнему способствовать реализация мероприятий по выполнению майских указов Президента Российской Федерации. При этом максимальный темп роста заработной платы в 2017 году объясняется необходимостью достижения целевых параметров указов уже в 2017 году. Среднегодовые темпы роста реальной заработной платы и доходов населения в 2016 - 2017 гг. составят 3,7 и 3% соответственно (3,4 и 3,2% в сценарных условиях).

В 2016 - 2017 гг. восстановится рост потребительского спроса. Среднегодовой темп роста розничного товарооборота составит 3,2%, что в целом соответствует сценарным условиям.

Прогноз прироста инвестиционного спроса в 2015 году понижен на 0,4 п. п., до 2 процентов. Прежде всего это снижение связано с инвестициями средних и малых предприятий в результате

ухудшения доступа к кредитным ресурсам и более низкого уровня бизнес-уверенности. Способствовать приросту инвестиций в 2015 году будет увеличение расходов бюджета на финансирование инфраструктурных проектов, в том числе за счет средств Фонда национального благосостояния. Кроме того, ожидается возобновление роста инвестиций компаний инфраструктурного сектора, прежде всего в газовой отрасли в результате начала разработки месторождений, являющихся ресурсной базой для обеспечения поставок по трубопроводу "Сила Сибири". В период 2016 - 2017 гг. на фоне снижения геополитических рисков и восстановления бизнес-уверенности можно ожидать ускорения роста частных инвестиций. В то же время инвестиционный рост будет ослаблен жесткими бюджетными ограничениями, которые остановят рост инвестиций за счет бюджета, а инвестиции инфраструктурного сектора будут снижаться в результате сокращения инвестиционных программ в электроэнергетике и по мере завершения реализации основных мероприятий по модернизации производственных мощностей нефтеперерабатывающей промышленности. В целом прирост инвестиций в основной капитал в 2016 году сохраняется, как и в сценарных условиях, на уровне 1,6% за счет компенсирующего эффекта снижения базы 2015 года, в то время как в 2017 году он уменьшается на 1,8 п. п., до 2,9 процента.

Оценка стоимостных объемов экспорта товаров снижена в 2014 году на 6 млрд. долларов США по сравнению со сценарными условиями. Это снижение полностью объясняется ухудшением условий торговли. Основным фактором является существенное снижение оценок цены на экспортируемый Россией газ в результате пересмотра контрактов с учетом цен на спотовом рынке. Так, оценка средней цены газа за тысячу кубических метров, поставляемого в дальнее зарубежье, в 2014 году снижена с 386 до 349 долларов США. В 2015 - 2017 гг. также предполагается более низкая стоимость российского природного газа на экспортных рынках.

В результате понижения динамики экспорта товаров, а также понижения оценки экспортных цен стоимостные объемы экспорта к 2017 году будут на 8 млрд. долларов США ниже оценки, принятой в сценарных условиях.

В результате введения запрета на ввоз в Россию отдельных видов сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия из стран, которые ввели санкции в отношении России, а также с учетом снижения импортных поставок из Украины оценка импорта товаров в 2014 году понижена на 15 млрд. долларов США, в том числе импорта продовольственных товаров - на 2,3 млрд. долларов США. Предполагается, что во втором полугодии 2014 г. не более 30% от прогнозируемого импорта, попавшего под санкции, будет заменено импортом из других стран, при этом ожидается дополнительный рост цен на импортируемую продовольственную продукцию.

В физическом выражении импорт сократится, по оценке Минэкономразвития России, на 8,2% (по сравнению с сокращением на 4% в сценарных условиях). В 2015 - 2017 гг. оценка стоимостных объемов товарного импорта уменьшена на 13 - 17 млрд. долларов США, до 325 - 342 млрд. долларов США. Оценка динамики импорта понижена в среднем на 0,2 п. п. на фоне более низких оценок внутреннего спроса.

В результате уточнения параметров внешней торговли профицит счета текущих операций повышен в 2014 году с 40 до 61 млрд. долларов США. В последующие годы сальдо счета по текущим операциям будет быстро сокращаться при ускорении роста внутреннего спроса и стабилизации объемов экспорта и составит к 2017 году 18 млрд. долларов США.

Оценка оттока капитала повышена в 2014 году с 90 млрд. долларов США до 100 млрд. долларов США, а к 2017 году ожидается, что отток капитала снизится до 20 млрд. долларов США. В сценарных условиях предполагалось, что к 2017 году отток капитала будет полностью исчерпан.

Прогноз индекса реального эффективного обменного курса рубля повышен в 2014 - 2015 гг., по сравнению со сценарными условиями, в результате увеличения прогнозных оценок внутренней инфляции и составил -3,5% против -5,4% в 2014 году и 0,4% против -1,1% в 2015 году. В 2016 - 2017 гг. оценки реального эффективного обменного курса рубля в среднем сохранились на уровне, определенном сценарными условиями. Напротив, номинальный среднегодовой курс доллара США к рублю скорректирован в сторону повышения на протяжении всего прогнозного периода вследствие пересмотра оценок курса доллара по отношению к евро с 1,35 до 1,30. Соответственно курс доллара США к рублю составил в 2014 году 35,7 рубля за доллар США против 35,5 рубля за доллар США, в 2015 году - 37,7 против 37 рублей за доллар США, в 2016 году - 38,7 против 38 рублей за доллар США и в 2017 году - 39,5 против 38,8 рубля за доллар США.

Индекс промышленного производства в 2014 году ожидается на уровне 101,7%, что на 0,7 п. п. выше оценки, принятой в сценарных условиях.

По промышленному производству в целом среднегодовой рост в 2015 - 2017 гг. по сравнению со сценарными условиями не изменился, при этом в добыче полезных ископаемых он сохранился на уровне 0,3%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды снижен до 0,9%, что на 0,2 п. п. ниже предыдущей оценки в связи со снижением потребления со стороны энергоемких производств. В обрабатывающих производствах среднегодовой рост повышен до 2,5% (предыдущая оценка - 2,4%), в том числе рост производства пищевых продуктов - до 2,7% (на 0,3 п. п.) за счет увеличения объемов производства перерабатывающими предприятиями в связи с продолжающимся ростом производства сырья, и производства кокса и нефтепродуктов до 0,9% (на 0,4 п. п.) за счет увеличения объемов и глубины переработки сырья. Наибольшее понижение оценок среднегодового роста произошло в отраслях лесного комплекса в связи с уменьшением внутреннего и внешнего спроса и переориентацией на других поставщиков: в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности (на 0,9 п. п.); обработке древесины и производстве изделий из дерева (на 0,5 п. п.), а также в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (на 0,3 п. п.) в связи с пересмотром сроков ввода первой очереди пускового комплекса на Богучанском алюминиевом заводе; кроме того, строительство Тайшетского завода рассматривается без электролизного производства.

Дефлятор ВВП в 2014 году повысился до 8,2% (на 1,6 п. п.) в результате ускорения роста цен в первом полугодии текущего года до 9,1 процента. Во втором полугодии снижение цен на нефтегазовый экспорт приведет к замедлению роста цен, дефлятор ВВП прогнозируется на уровне 7,2 процента.

В 2015 году дефлятор повышен на 0,8 п. п., до 5,2% в результате более слабого курса рубля к доллару США и повышения прогноза инфляции.

В 2014 году уточнение дефлятора ВВП привело к росту номинального объема ВВП на 1119 млрд. рублей по сравнению со сценарными условиями. За счет более высокой базы 2014 года и увеличения индекса-дефлятора превышение номинальных объемов ВВП в 2015 году составит 1229 млрд. рублей, в 2016 году - 698 млрд. рублей и в 2017 году - 6 млрд. рублей по сравнению со сценарными условиями.

Уточнение параметров базового варианта прогноза

Вариант 1		2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Средняя цена за нефть марки "Urals", долларов США за баррель	сценарные условия	108	104	100	100	100
	прогноз	108	104	100	100	100
Индекс потребительских цен, в среднем за год, %	сценарные условия	6,8	6,7	5,1	4,7	4,4
	прогноз	6,8	7,4	6,7	4,4	4,3
Индекс потребительских цен, декабрь к декабрю, %	сценарные условия	6,5	5,5 - 6,5 (6,0)	4,5 - 5,5 (5,0)	4,0 - 5,0 (4,5)	3,8 - 4,8 (4,3)
	прогноз	6,5	7,0 - 7,5 (7,5)	5,0 - 6,0 (5,5)	4,0 - 5,0 (4,5)	3,5 - 4,5 (4,0)
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США	сценарные условия	31,8	35 - 36 (35,5)	36,5 - 37,5 (37)	37,5 - 38,5 (38)	38,3 - 39,3 (38,8)
	прогноз	31,8	35,2 - 36,2 (35,7)	37,2 - 38,2 (37,7)	38,2 - 39,2 (38,7)	39,0 - 40,0 (39,5)
ВВП, прирост, %	сценарные условия	1,3	0,5	2,0	2,5	3,3
	прогноз		0,5	1,2	2,3	3,0
Инвестиции в основной капитал, прирост, %	сценарные условия	-0,2	-2,4	2,4	1,6	4,7
	прогноз	-0,2	-2,4	2,0	1,6	2,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения, прирост, %	сценарные условия	3,3	0,5	1,3	2,9	3,4
	прогноз	3,2	0,3	0,4	2,6	3,3
Реальная заработная плата, прирост, %	сценарные условия	5,3	1,4	1,9	2,9	3,9
	прогноз	4,8	1,5	0,5	2,8	4,6
Оборот розничной торговли, прирост, %	сценарные условия	3,9	1,9	2,1	3,0	3,6
	прогноз	3,9	1,9	0,6	2,9	3,4
Экспорт товаров, млрд. долларов США	сценарные условия	523	518	501	507	516
	прогноз	523	512	495	499	508
Импорт товаров, млрд. долларов США	сценарные условия	343	332	338	345	359
	прогноз	341	317	325	331	342
Счет текущих операций, млрд. долларов США	сценарные условия	33	40	8	6	-4
	прогноз	34	61	38	28	18

9.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В Г. МОСКВЕ.

Общая информация

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км. Административный центр Московской области — город Москва.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 231 068 чел. (2015). Плотность населения – 162,94 чел./км² (2015).

Административно-территориальное деление

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области „Об административно-территориальном устройстве Московской области“»^[10], подразделяется на:

- районы (36)
- города областного подчинения (29)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены:

- муниципальные районы (36)
 - сельские поселения
 - городские поселения
- городские округа (34)

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО)^[125]. В 2012 году часть области передана в состав Москвы. В 2014 году в состав городского округа Королёв включён городской округ Юбилейный, в 2015 году в состав городского округа Балашиха был включён городской округ Железнодорожный.



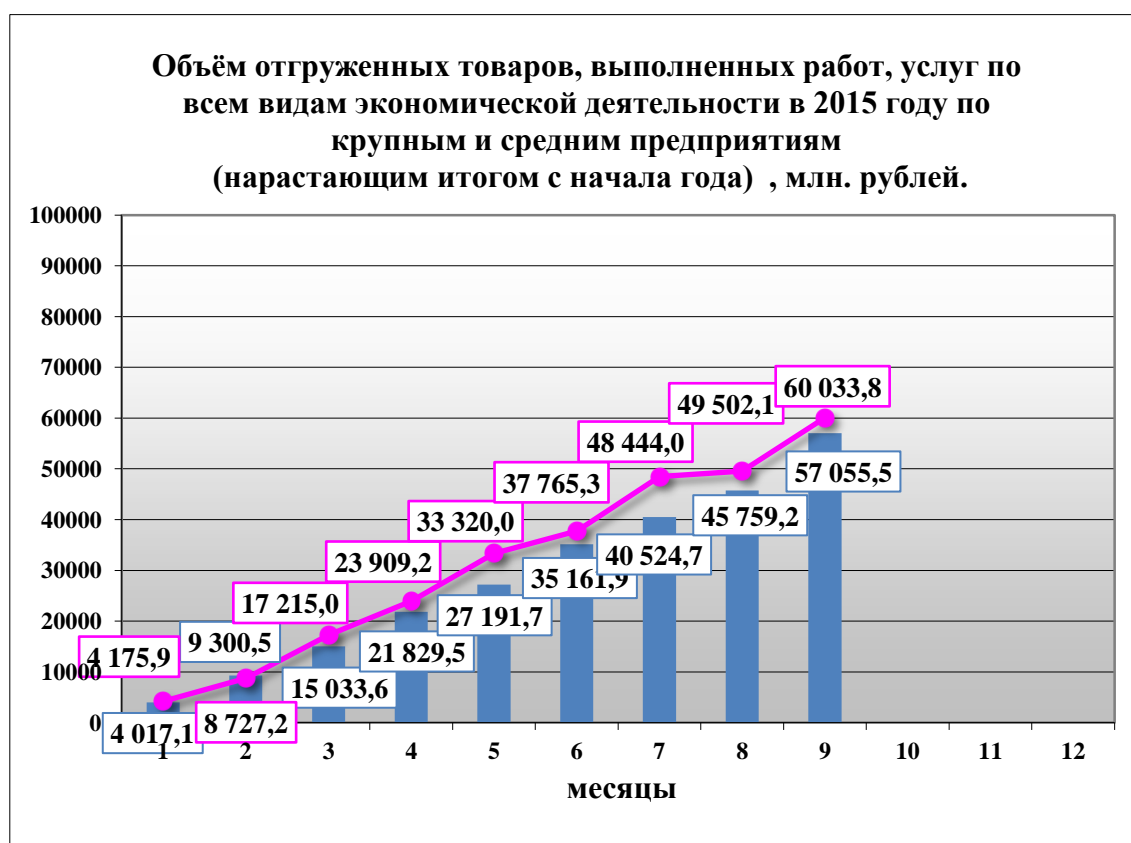
Климат

Климат Московской области – умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет –13 °С.

Основные экономические показатели за 9 месяцев 2015 года (по крупным и средним предприятиям города)

По интегрированным оценкам Министерства экономики Правительства Московской области, город Королёв по своему социально-экономическому развитию стабильно занимает **2-6 место** среди городских округов Московской области.

За период с **января по сентябрь 2015 года** отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по всем видам деятельности по крупным и средним предприятиям на **60,0 млрд. рублей**, что составляет 105,2 % от уровня 2013 года (3-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес по Московской области за январь-сентябрь 2014 года составил **3,0 %**.

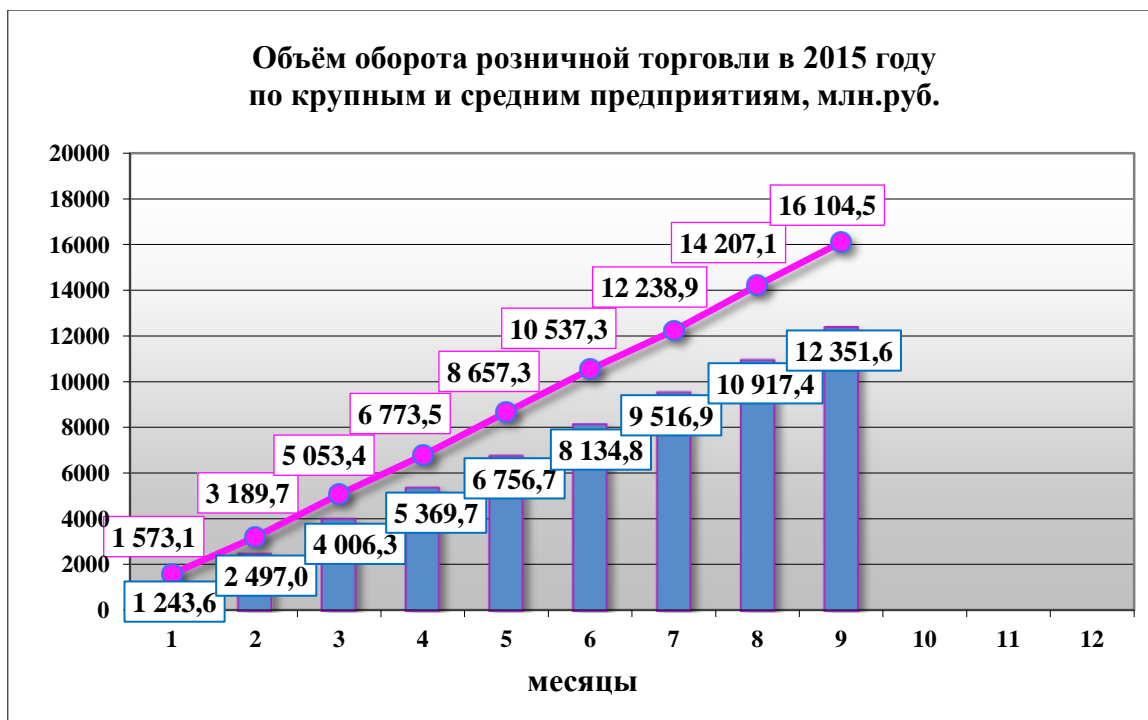


Объём научных исследований и разработок по крупным и средним предприятиям за отчетный период - **17,9 млрд. рублей**, что составляет 97,6% от уровня 2013 года (1-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес по Московской области за январь-сентябрь 2015 года - **28,8 %**.

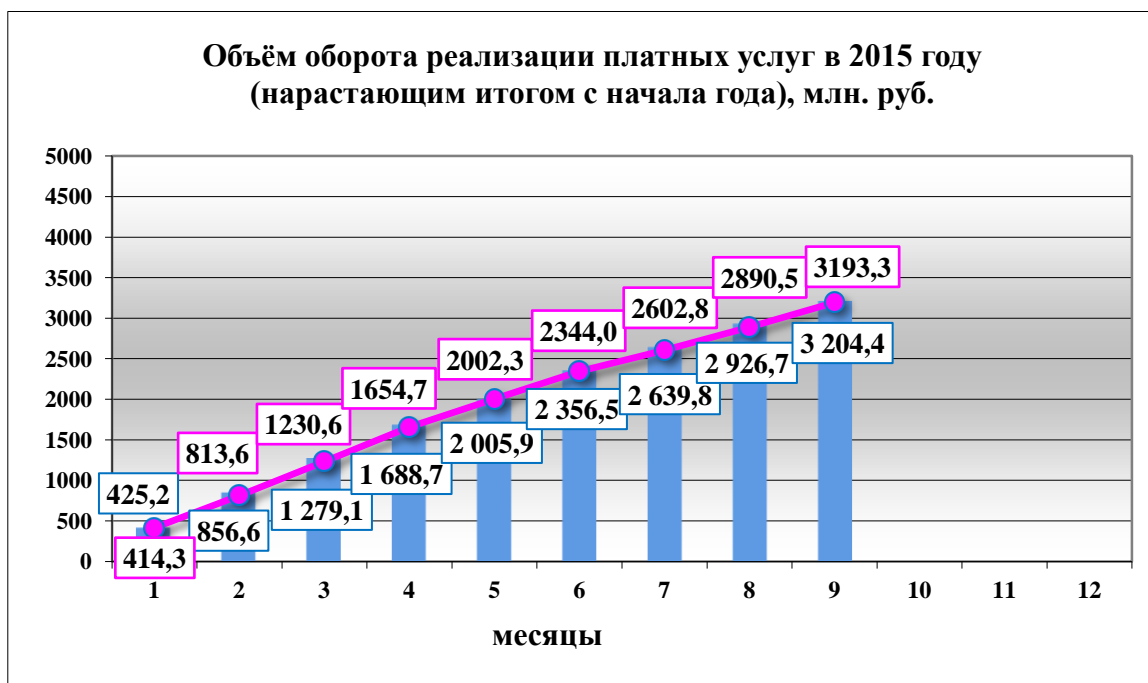
Отгрузка обрабатывающих производств в общем объёме отгруженной продукции, выполненных работ и услуг по всем видам деятельности по крупным и средним предприятиям за январь-сентябрь 2014 года увеличилась на 10,1% относительно аналогичного периода 2014 года и составила **24,9 млрд. рублей** (в 2013 году - 22,6 млрд. рублей).

4-е место среди городских округов Московской области. Удельный вес по Московской области за январь - сентябрь 2015 года - **2,3 %**.

Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям в январе-сентябре 2015 года вырос на 30,4 % по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составил **16,1 млрд. рублей** (5-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес в обороте розничной торговли по Московской области - **2,5%**.



Объём платных услуг по крупным и средним предприятиям за январь-сентябрь 2015 года уменьшился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составил **3,2 млрд. рублей** (6-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес в объёме платных услуг по Московской области – **1,8 %**.



Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям в **январе-сентябре** 2015 года выросла на 6,3 % по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составила **46 498,2 руб.** (5-е место среди городских округов Московской области).

9.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРЕОБРАЖЕНСКОГО РАЙОНА Г. МОСКВЫ.

На территории района сорок магистралей. Основные – улицы Большая Черкизовская, Электроводская, Пугачёвская, Суворовская, Халтуринская, Знаменская, Просторная, Буженинова, Краснобогатырская, Бухвостова. В Преображенском проходят восемь автобусных, три троллейбусных и шесть трамвайных маршрутов. Здесь расположены станции метро «Преображенская площадь» и «Черкизовская».

Планировка Преображенского – редкая для Москвы. Прямолинейные, параллельные друг другу улицы с домами, фасадом выходящими на проезжую часть, отдалённо напоминают строгостью военный лагерь. Позже такую планировку применили при строительстве Петербурга. Удобно и красиво. Треть жилищного фонда – старые пятиэтажки. Они, утопая в зелени дворов, выглядят крошечными рядом с современными «высотками».

9.4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕГИОНЕ

Обзор рынка коммерческих земель Москвы

К коммерческим землям традиционно относятся земельные участки под многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров, АЗС и предприятий автосервиса), а также земли, предназначенные для размещения промышленных объектов (промземли).

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

- Спрос упал на 7%, по сравнению с 2014.
- Цена снизилась на 5-10% в среднем.

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010-12 годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникнове-

ние на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

ОСОБЕННОСТИ СЕГМЕНТОВ РЫНКА ЗЕМЛИ

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

- Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.
- Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.
- Непосредственно в Подмоскowie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.¹

9.5.ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.

Ухудшение состояния российской экономики и внешнеполитическая неопределенность совпали с завершением очередного девелоперского цикла. Успехи рынка в 2011-2012 гг., когда отмечалось увеличение спроса на качественные офисные помещения и арендные ставки росли, привели к строительству большого количества новых офисных центров, девелоперский цикл которых заканчивается как раз сейчас, в конце текущего и в следующем году.

Общая площадь качественных офисных помещений в Москве в сентябре достигла отметки в 15,5 млн кв. м. Ровно такая же цифра, только в процентах, по данным рыночных аналитиков, характеризует по итогам третьего квартала долю остающихся незанятыми в Москве качественных офисов. А в классе А показатель вакантности чуть ли не вдвое больше - 25,9%. Именно этот сегмент рынка в кризис принимает на себя основной удар. В офисах класса В разруха не так велика - доля свободных помещений к концу сентября составила 9,3%. Но это больше, чем было во втором квартале. В чем причина того, что офисы пустеют?

Кризис как он есть

Эксперты кивают на кризис. "Макроэкономические факторы, такие как снижение темпов роста ВВП и волатильность рубля, останутся определяющими для динамики спроса на рынке офисов в текущем году, а продолжающаяся девальвация рубля будет все сильнее давить на ставки аренды", - говорит руководитель отдела исследований компании JLL Том Манди.

Основные показатели рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн кв. м	15,5
Класс А	3,3
Класс В	12,2
Поглощение, кв. м	770 000
Уровень вакантных площадей, %	12,8
Класс А	25,8
Класс В	9,3
Средневзвешенная ставка аренды, Центральный деловой район, долл. / кв. м / год	750

¹ <http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2015-godu>

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Класс А	840
Класс В	620

Источник: Colliers International

По мнению регионального директора по развитию бизнеса Colliers International Владимира Сергунина, причиной ухудшения ситуации на офисном рынке служит дисбаланс между ограниченным спросом и высоким уровнем предложения. Слабый, если вообще не отсутствующий экономический рост и негативные ожидания от экономических санкций снижают спрос на новые офисные площади. За первые девять месяцев года чистое поглощение составило 291 тыс. кв. м, что почти наполовину ниже результатов прошлого года.

Уровень вакантных площадей, Автор: Colliers International Отмечаемый экспертом дисбаланс между спросом и предложением особенно хорошо заметен на примере офисных объектов класса А, расположенных в ММДЦ "Москва-Сити". Доля вакантных площадей в московском даунтауне составляет 24-25%, а до конца года здесь ожидается ввод более 200 тыс. свеженьких "квадратов". Понятно, что как минимум четверть из них, а скорее всего больше, останутся невостребованными. Владимир Сергунин видит большое сходство нынешней ситуации на офисном рынке с тем, что было в 2008-2009 гг., на основании чего прогнозирует снижение в течение следующих нескольких лет ставок аренды и объема вновь вводимых площадей.

Напомним, что во время последнего кризиса коррекция ставок достигла 30-40%, а вакантность (незанятость офисных площадей) держалась на уровне 25%. После резкого падения восстановление поглощения офисных площадей было настолько медленным, что оно привело к дефициту в 2011-2012 гг. По нынешним временам, считает Сергунин, скорость восстановления будет зависеть от нормализации политической ситуации и показателей экономического роста.

Аналитики компании Knight Frank полагают, что уровень вакантных офисных площадей будет расти и дальше. По итогам 2014г. с учетом объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию до конца года, доля свободных офисов класса А в Москве может достичь 30%. Несмотря на это, девелоперская активность в отношении проектов на стадии строительства не исчезнет. "В четвертом квартале 2014г. к вводу в эксплуатацию заявлено еще порядка 400-500 тыс. кв. м, - напоминает партнер, член совета директоров S.A. Ricci Алексей Богданов. - При реализации этих планов годовой прирост предложения может достичь рекордных 1,4 млн кв. м. Выброс на офисный рынок такого объема новых квадратных метров на фоне сокращающегося спроса окажет мощное давление на ставки аренды". По прогнозу Богданова, к концу 2014г. уровень вакантных площадей в БЦ класса А достигнет 28%, а к середине 2015г. - и всех 35%.

Ставки уходят в пике

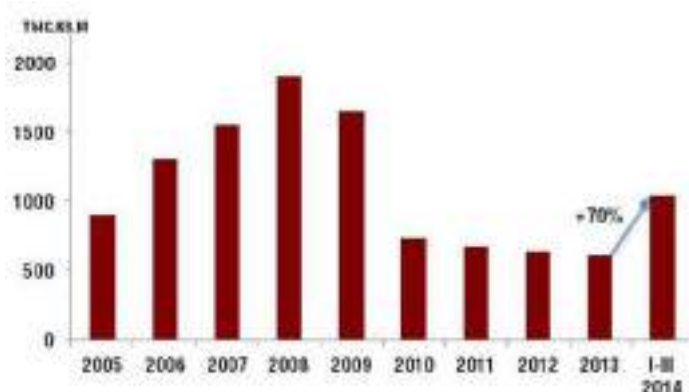
Ставки аренды на офисы класса А и В снижались на протяжении всех девяти месяцев текущего года. По данным компании Colliers International, в третьем квартале средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на офисные помещения в Москве снизилась на 7,7% по сравнению с предыдущим кварталом и составила 540 долл. за 1 кв. м в год. Для офисов класса А эта цифра составляет 700 долл. за 1 кв. м в год. Из-за ослабления курса рубля арендная ставка в рублевом эквиваленте, наоборот, выросла почти на 10% и в октябре составила 27 750 руб. за 1 кв. м в год.

Для офисных помещений класса В+ ставка составила 460 долл. (18 220 руб.), снизившись с 485 долл. по итогам второго квартала также в основном из-за валютных колебаний и усиления конкуренции.

Ставки аренды помещений класса В-, как правило, заявляются в рублях, и владельцы таких помещений пытались снизить свои потери из-за колебаний курса. И хотя ставки в классе В- выросли на 11% и составили 15 050 руб. за 1 кв. м в год, в долларовом эквиваленте они все же снизились на 4% относительно прошлого квартала - до 400 долл. за 1 кв. м в год. Не успевают бизнесмены за курсом.

Эксперты считают, что в ближайшее время именно арендаторы станут управлять рынком, выбирая лучшие объекты по наиболее привлекательным ставкам аренды. А арендодатели вынуждены будут снижать ставки - конкуренция, никуда не денешься. Эксперты Knight Frank прогнозируют снижение запрашиваемых ставок аренды на 2-3% до конца года, а в 2015г. - на 10%. В компании CBRE уже зафиксировали повышенную готовность собственников идти на значительные уступки в переговорах с арендаторами. Речь идет об увеличении арендных каникул, готовности в ряде случаев выполнять отделку за свой счет и даже фиксировать курс доллара в договоре аренды. Руководитель отдела исследований рынка офисной недвижимости CBRE в России Клавдия Чистова отмечает, что по некоторым объектам ставки, по которым подписываются договоры аренды, уже на 10-15% меньше запрашиваемых. Конкуренция за арендатора усиливается, и, как полагает директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Константин Лосюков, обеспечить высокую заполняемость смогут только качественные объекты, собственники которых, проявляя гибкость, готовы предлагать привлекательные условия аренды.

Жизнь после Нового года



Прирост нового предложения Автор: Knight Frank. В 2015г. рынок офисной недвижимости в Москве будет находиться под постоянным давлением. Спрос на офисы со стороны российских арендаторов, и в особенности международных, будет ослабевать. "Если предположить, что в политической риторике между Россией и Западом наступит потепление, можно ожидать некоторого позитивного движения и на рынке офисов, - говорит Том Манди из JLL. - Однако, учитывая огромное количество нового предложения, которое выходит на рынок в 2014-2015 гг., этого вряд ли будет достаточно, чтобы значительно улучшить показатели".

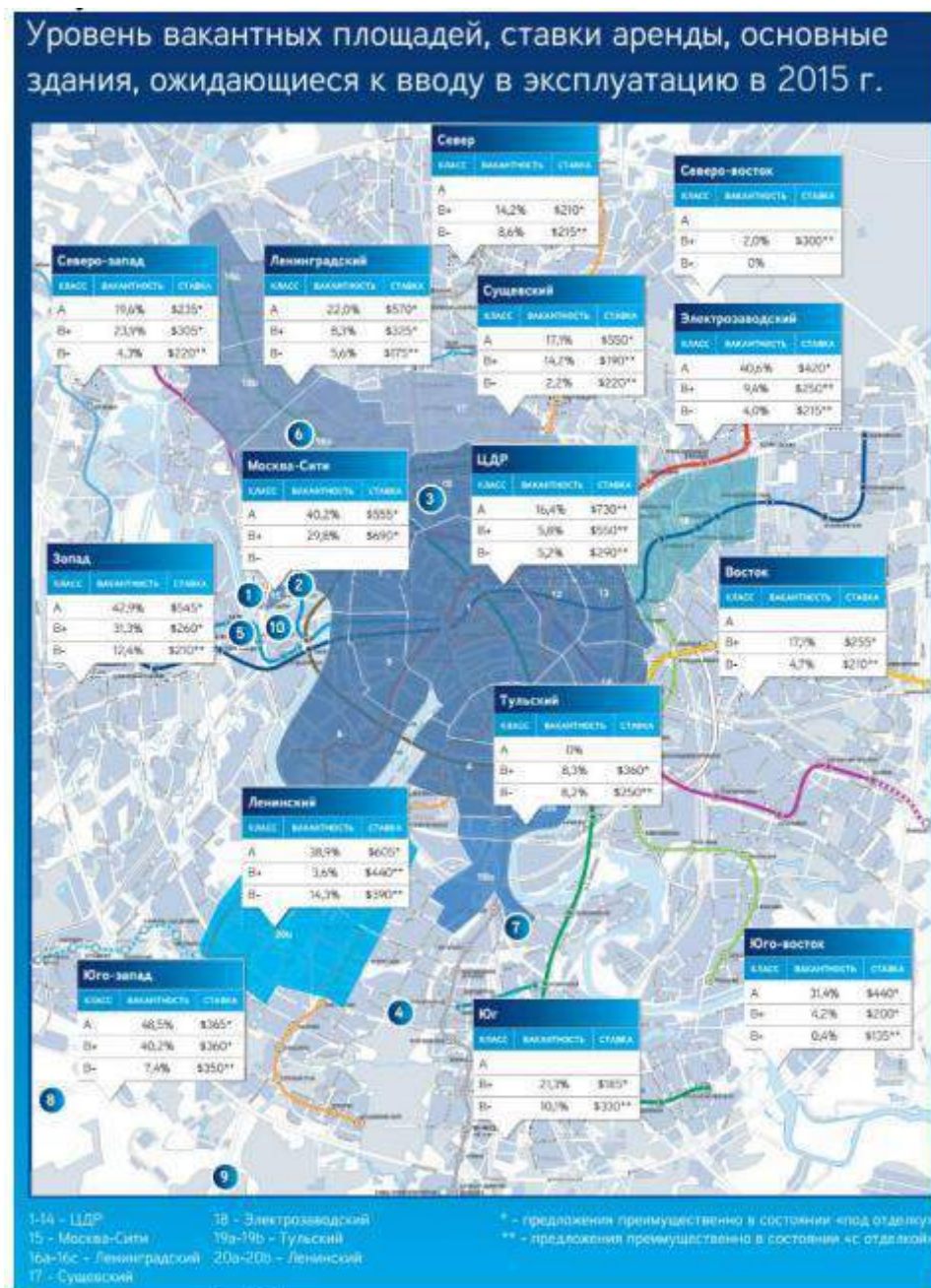
По оценке CBRE, при сохранении в 2015г. умеренно негативного сценария развития событий ставки аренды на офисные помещения в начале года уменьшатся примерно на 10% относительно уровня конца 2014г. "Большой объем нового офисного строительства, - говорит Клавдия Чистова из CBRE, - даже в условиях стабильного рынка привел бы к росту уровня вакантности и снижению ставок аренды".

Эксперты считают, что большая часть из заявленных на 2015г. офисных проектов будет завершена: строительство объектов находится в такой высокой стадии готовности, что замораживать их нецелесообразно. Однако проекты, строительство которых должно было начаться в 2015 г., вероятно, будут заморожены.

Объекты, запланированные к вводу до конца 2015 г.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГБА., КВ.М	ГЛА., КВ.М	КЛАСС
Mirax-Plaza	Кульнева ул., 4 корп. А, В	195 830,0	179 120,0	А
Башня Эволюция	Москва-Сити, участки № 2 и № 3	169 000,0	80 000,0	А

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГБА., КВ.М	ГЛА., КВ.М	КЛАСС
Pallau RB	Рублево-Успенское ш., 1-й км	57 400,0	33 000,0	A
Aero City	Куркинское ш., 2	42 165,0	32 635,0	A
Минская Плаза	Минская ул., 2ж	35 045,0	26 417,0	B+
ARMA, фаза II	Нижний Сусальный пер., 5	90 000,0	23 000,0	B+
G10 Бизнес-парк (Дуд-кино БП)	Киевское ш., 500 м от МКАД	231 600,0	123 000,0	A
МФК на 15 уч. ММДЦ	1-й Красногвардейский проезд, уч. 15	315 282,0	112 203,0	A
IQ-квартал	Пресненская наб., участок 11	228 000,0	107 000,0	A
NAGATINO i-LAND II	Андропова пр-т, 18	144 000,0	99 040,0	A
Око	Уч. 16 Москва-Сити	144 072,0	87 618,0	A
Лотос	Одесская ул., вл. 2	153 000,0	70 000,0	A
Neapolis	Киевское ш., 3 кв от МКАД	103 900,0	69 400,0	A
Оружейный, БЦ	Оружейный пер., 41	191 000,0	69 000,0	A
Delfos-Плаза	Можайский Вал ул., вл.8	82 147,0	47 173,0	A
K2, II, III, IV-очередь	Калужское ш., 2 км от МКАД	56 700,0	46 880,0	A
Аврора III, БП	Садовническая ул., 80	76 000,0	35 500,0	A
Инфинтранс, ГДК на Павелецкой	Б. Пионерская ул., вл. 1/17, стр. 1, 2, 3	40 230,0	25 802,0	A
МФК на Пилюгина	Академика Пилюгина ул., вл. 22	45 473,9	25 000,0	A
Крылатские Холмы, БП II - очередь	Крылатская ул.	33 500,0	24 500,0	A
Орбита - 2, ТП (2 здания)	Кулакова ул., д.20	56 132,0	24 352,5	A
Береговой	Береговой проезд, 5	380 000,0	21 673,0	A
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32 стр. 2 (корпус Б)	120 000,0	17 224,0	A
Trefoil Plaza	Ленинский пр-кт., 6	20 160,0	14 590,0	A
Фили Плаза	Багратионовский проезд, 1А	15 300,0	11 000,0	A
Большевик, Фаза 2	Ленинградский пр-т, 15, стр. 9,10,17,19,20,21,28,35	78 200,0	46 650,0	B+
Адмирал	Алтуфьевское ш., 100	30 800,0	30 800,0	B+
Danilov Plaza / Новоданиловский	Новоданиловская наб., вл.6	39 385,0	25 000,0	B+
Триколор (в составе жилого МФК)	Ростокинская ул., 2	275 620,0	15 000,0	B+



Источник: Colliers

Уровень вакантных площадей Автор: Colliers.

При резко негативном сценарии развития политических и экономических событий, считает Алексей Богданов из S.A. Ricci, падение в объеме сделок аренды и снижение ставок может быть сопоставимо с таковым в конце 2008г. (до 500 долл. в классе А и до 380 долл. в классе В). А вакантные площади в классе А в 2015г. могут достигнуть доли в 35%.

В этом случае, прогнозирует дальше Богданов, помимо глобального (а не точечного) падения ставок более чем на 20% мы можем увидеть банкротство или потерю части портфеля у тех инвесторов, у которых доля заемных средств превышает 70%. Если часть инвесторов пересмотрит планы на строительство, рынок ожидает точечное падение ставок аренды в течение года с последующим плавным восстановлением спроса и началом роста ставок в четвертом квартале 2015г.

"Если дела будут совсем плохи, - говорит Клавдия Чистова, - арендодатели продолжают идти на значительные уступки арендаторам, и скидки будут еще больше, чем мы видим сейчас. Не исключено, что некоторые собственники объектов класса А будут готовы рассматривать ставки аренды в рублях".

По прогнозам CBRE, в 2015г. инвестиции в российский рынок коммерческой недвижимости могут составить 3-3,5 млрд долл. В случае резко негативного сценария диапазон будет ниже - 1,5-3 млрд. долл. Перспективы для девелоперов и арендодателей печальные, зато многие арендаторы смогут извлечь из этой ситуации выгоду.²

Офисы

Алексей Богданов, партнер S.A. Ricci:

- Следующий год станет одним из самых сложных для офисного рынка Москвы: будут выходить заранее обреченные на пустоту бизнес-центры, рост вакантных площадей вызовет падение ставок, не исключено, что рынок ждет череда банкротств.

Девелоперы, у которых есть возможность заморозить свои проекты, это сделают. 2015 год по инерции продемонстрирует высокие темпы строительства (на рынок выйдет около 1 млн кв. м офисных площадей), однако на фоне кризиса перепроизводства этот факт радости собственникам не принесет. Большая часть новых бизнес-центров замрет в ожидании арендаторов на неопределенный срок: предложение на офисном рынке в разы превышает спрос. Общее предложение качественных офисных площадей составляет 14, 2 млн кв. м. Поглощение в 2014г., по предварительным данным, не превысит 550 тыс. кв. м.

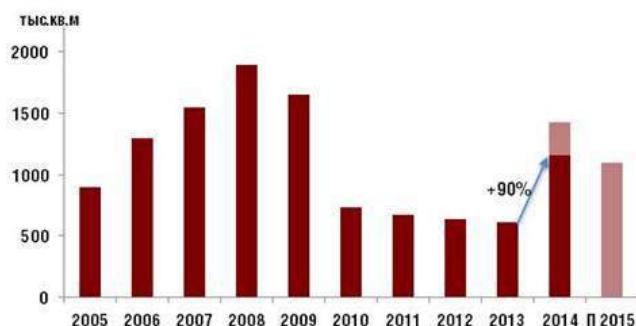
В результате приостановки выдачи банковских кредитов и заморозки большого объема строительства падение темпов прироста нового предложения в 2016г. может превысить 50%.

Рост вакантных площадей приобретет пугающие размеры. По нашим прогнозам, в 2015г. уровень вакантности в БЦ класса А достигнет 35% - это рекорд за всю историю офисного рынка Москвы. В "Москва-Сити" будет пустовать 50% офисных площадей. Замедление роста свободных площадей начнется не ранее 2016г.

В 2015г. продолжится снижение ставок аренды, начавшееся в 2014-м. По нашим оценкам, в 2015г. средневзвешенная стоимость аренды в деловых центрах класса А (за исключением объектов с центральной локацией) будет стремиться к диапазону ставок на уровне 450-500 долл. за 1 кв. м в год (по курсу 50 руб. за 1 долл.). В условиях падения национальной валюты арендаторы потребуют фиксировать ставки в рублях. Собственникам, не желая потерять арендаторов, придется соглашаться на их условия. 2015г. будет плохим для девелоперов, но хорошим для арендаторов - в условиях переизбытка предложения у них появится возможность улучшить условия аренды, заняв более качественные офисные помещения без увеличения бюджета на аренду.

Экономическая нестабильность, волатильность курсов валют, а также отрицательная динамика показателей внутреннего рынка коммерческой недвижимости России (в особенности - офисного, с текущим ростом свободных площадей), - не дают поводов для оптимизма. Аналитики S.A. Ricci прогнозируют не простой год.

Сохранение высокой девелоперской активности



По данным S.A. Ricci, уходящий год, уже по предварительным итогам, стал рекордным за последние пять лет с точки зрения девелоперской активности. Объем нового предложения превысил 1,15 млн. кв. м площадей в 49 качественных бизнес центрах. До конца декабря ожидается к вводу в

² <http://realty.rbc.ru/articles/18/11/2014/562949993020200.shtml>

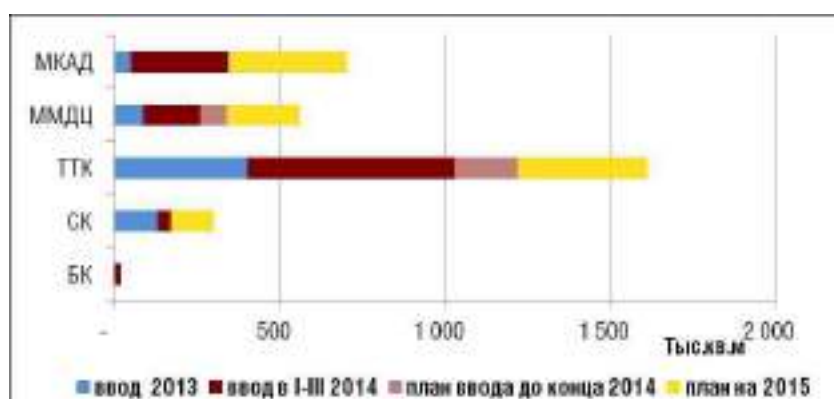
эксплуатацию еще около 270 тыс.кв.м офисных площадей. Таким образом, по итогам 2014 года показатель прироста может в два раза превысить результат 2013 года (610 тыс.кв.м.).

В 2015 году девелоперская активность сохранит высокие темпы: собственники будут вынуждены достраивать объекты, реализация которых уже началась. Однако, как по прогнозам аналитиков S.A. Ricci, на рынок выйдет около 1 млн.кв.м новых офисных площадей. Это ниже результата 2014 года (ожидается, что в 2014 году будет введено не менее 1,3 млн. кв.м), однако на 40% больше, чем в 2012-2013 годов

«Дальнейшее ухудшение макроэкономики окажет влияние на доступность заемного финансирования, что отрицательно скажется на темпах строительства офисной недвижимости в долгосрочной перспективе 2016-2017 гг., - отмечает Алексей Богданов, партнер S.A. Ricci. - Падение темпов прироста нового предложения в 2016 году может превысить данные 2010 года, когда в результате приостановки выдачи банковских кредитов и заморозки большого объема строительства падение составило более 50%».

Ожидается, что в ближайшие годы наиболее активной территорией в плане новых предложений станут зоны ТТК и ММДЦ и в районах Центрального, Западного и Южного округов.

Распределение запланированных к вводу в 2015 г. офисных площадей по кольцевым зонам Москвы



Низкий спрос на офисные площади

По прогнозам S.A. Ricci, спрос на офисные площади в 2015 года сохранится на уровне показателя уходящего года – 550 - 600 тыс. кв.м. Плавное увеличение спроса может начаться не ранее 2016 года.

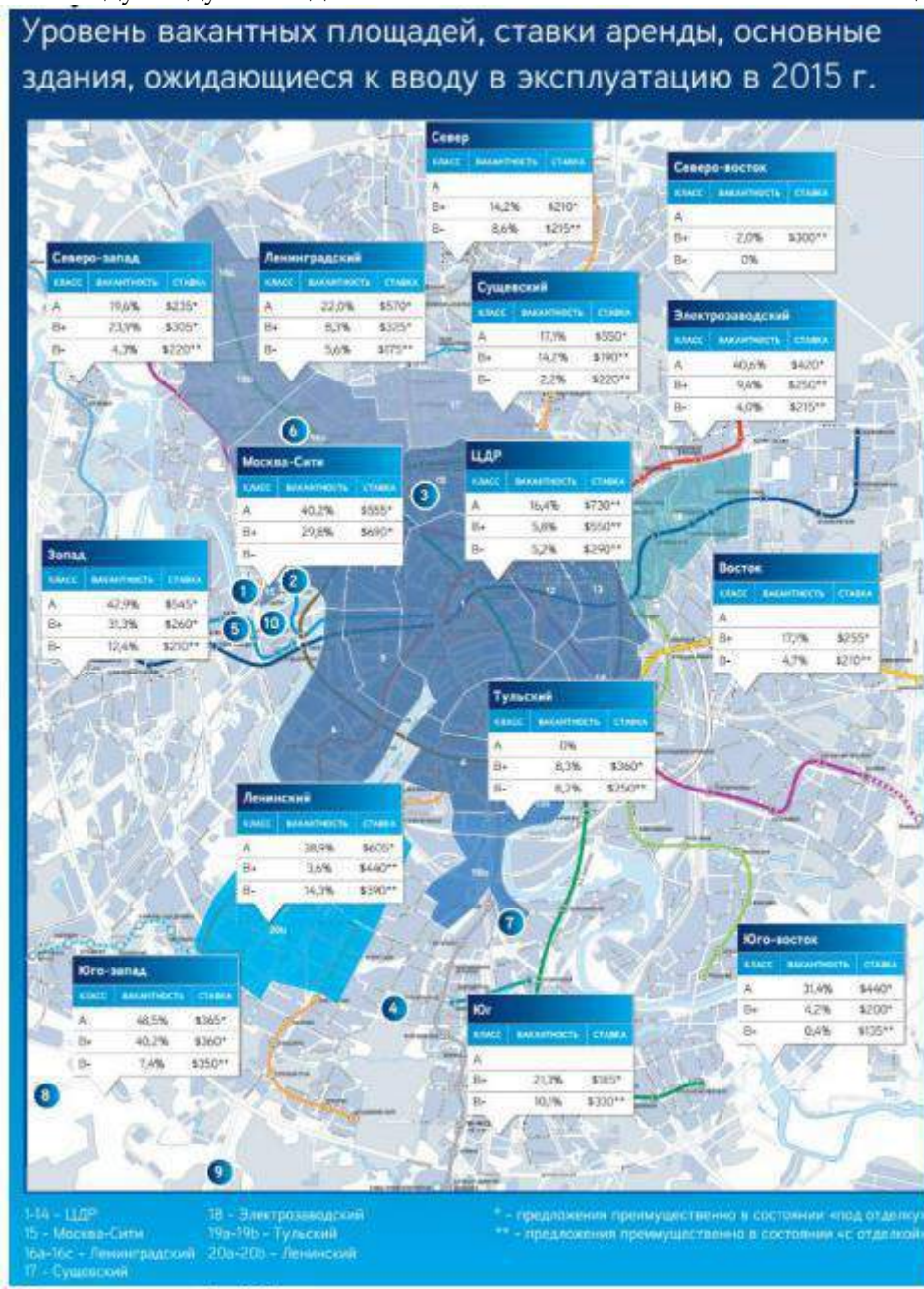
При этом стоит отметить и положительный момент для текущих и потенциальных арендаторов: в условиях переизбытка предложения у которых появится возможность улучшить условия аренды, заняв более качественные офисные помещения за те же деньги или получить лучшую локацию без увеличения бюджета на аренду.

Дальнейший рост вакантных площадей

Рост вакантных площадей может стать еще одним негативным трендом в 2015 году. Увеличивающееся предложение качественных офисов не нашло достаточного спроса со стороны потенциальных арендаторов и покупателей, из-за чего показатель вакантности к концу 2014 года достиг в среднем по Москве 18,5%.

Наибольшие изменения зафиксированы в классе А - в IV квартале показатель превысил кризисный уровень 2009 году, составив 28% - на 2 пункта выше чем в III квартале. По прогнозам S.A. Ricci, в 2015 году уровень вакантных площадей в БЦ класса А достигнет 35%, тем самым будет установлен еще одно рекордное значение за всю историю офисного рынка Москвы. Замедление динамики роста свободных площадей по прогнозам S.A. Ricci, начнется не ранее 2016 году. В сегменте БЦ класса В, где за 2014 году уровень вакантности прибавил 2 пункта и составил 16%, в следующем году возможно некоторое снижение вакантных площадей - на 1-2 пункта. Это будет связано с тем, что часть арендаторов, оптимизируя затраты, поменяет офисы в БЦ класса А на офисы В+.

Офисы низкого ценового сегмента В наиболее стабильны по отношению к изменениям макроэкономических факторов – за 2014 год объем свободных площадей снизился с 10% до 9%. В данном сегменте в 2015 году следует ожидать небольшого снижения вакантных площадей (1 пункт).



Источник: Colliers

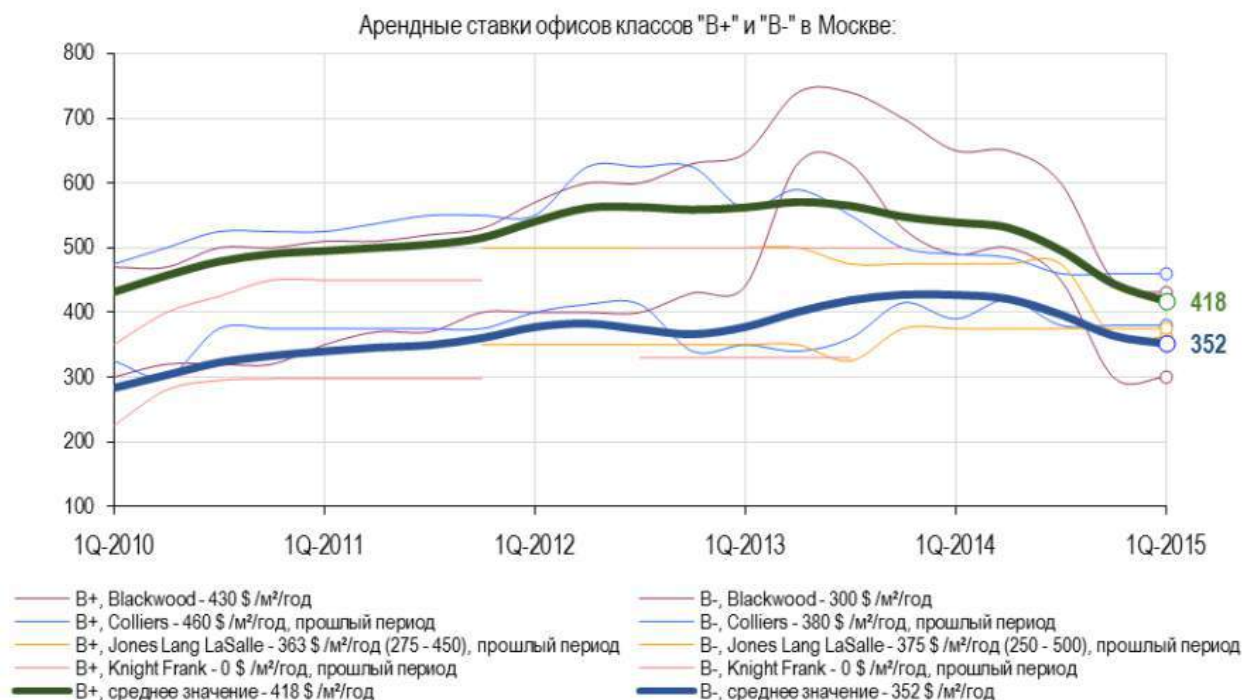
Снижение арендных ставок

В будущем году продолжится снижение средневзвешенных ставок аренды. Средний уровень арендных ставок в 2015 году в рублевом выражении снизился на 5-8%. Ставки, номинированные в долларах США, опустились более значительно - как правило, на уровень, сопоставимый с падением рубля.

Главной причиной снижения стоимости аренды является кризис перепроизводства офисов на рынке: в условиях растущей конкуренции собственники стараются стимулировать спрос предоставлением более выгодных коммерческих условий.

«За пределами ТТК в 2015 году ожидается более ощутимое снижение показателей рынка, учитывая планируемый к вводу прирост нового предложения, - отмечает Алексей Богданов, партнер S.A. Ricci. - По нашим оценкам, в 2015 году средневзвешенная стоимость аренды в деловых

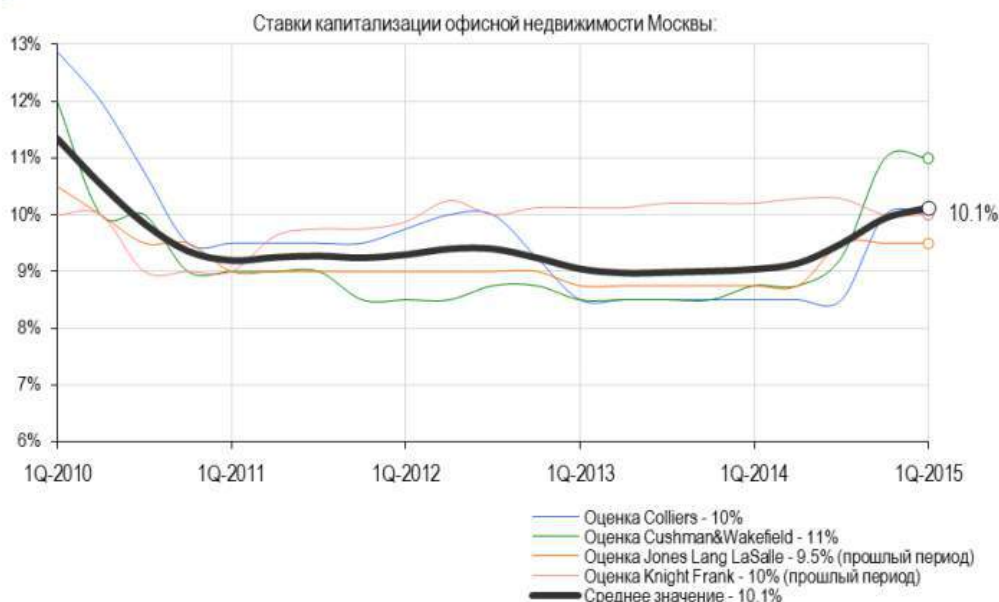
центрах класса А (за исключением объектов с центральной локацией) будет стремиться к диапазону ставок на уровне \$ 450 - 500 за кв.м в год (по курсу 45-50 USD). Арендаторы будут фиксировать ставки по рублевому курсу или в пределах определенного валютного коридора».³



Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 9.5- 11%, в среднем – 10.1%. Изменение за год: рост на +1.1% (процентных пункта).

Рисунок 28



³ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf

Переход на рублевые ставки аренды

В 2015 году продолжится тенденция фиксирования ставок в рублях. Несмотря на то, что девелоперы некоторых премиальных объектов не готовы отказаться от арендных ставок в долларах, большая часть рынка постепенно переходит на рублевые расчеты. Эта тенденция особенно характерна для офисов класса В и В+.⁴

Выводы по рынку офисной недвижимости

- ✓ Ввод новых офисных площадей за год составил около 1.3 млн.м², что является относительно высоким показателем за пять лет.
- ✓ Всего на текущий момент строится около 2.3 млн.м², однако строительная активность в последнее время значительно снизилась.
- ✓ При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- ✓ Сегодня сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов, что в свою очередь приводит к усилению конкуренции.
- ✓ В настоящий момент наблюдается трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- ✓ Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- ✓ Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 612 \$ /м²/год (минус -22% за год), в классах «В+» и «В-» – 418 и 352 \$ /м²/год соответственно (минус -24% за год).
- ✓ Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- ✓ Прогнозируя развитие рынка, специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения, по-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидается постепенное снижение основных показателей: сокращение инвестиций, снижение деловой активности, падение арендных ставок.
- ✓ При сохранении текущих тенденций развития экономики в целом, срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости оценивается на уровне 4-5 лет.

9.6.ОБЗОР РЫНКА КОНДИЦИОНЕРОВ В РОССИИ

Классификация кондиционеров

Прежде, чем мы начнем делить все кондиционеры на «лучшие» и «хорошие», необходимо определить по какому критерию будет происходить классификация. Большинство покупателей и продавцов определяет «класс» кондиционера по его надежности, хотя в последнее время из-за активной рекламы происходит смещение акцента в сторону функциональности кондиционеров и количества дополнительных опций. Понять производителей можно, ведь добавить к сплит-системе «новшество» проще и дешевле, чем добиться выдающейся надежности кондиционера. К тому же на «новшествах» можно легко построить рекламную кампанию (за это их очень любят маркетологи), при этом реальная полезность суперфильтров, генераторов кислорода и других, важных с точки зрения производителя опций остается под вопросом.

⁴ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf

Под надежностью мы будем понимать относительное количество кондиционеров, в которых выявлены заводские дефекты в течение гарантийного срока. Например, если из 100 установленных кондиционеров в течение гарантийного периода вышли из строя 2 из них, то надежность таких кондиционеров - 98%. Думаем, что приоритет надежности достаточно очевиден, ведь любой кондиционер покупают для того, чтобы он работал, а не для того, чтобы его ремонтировать.

И еще одно небольшое замечание. В последние годы перенос производственных мощностей в страны юго-восточной Азии принял массовый характер. В дополнении к этому почти все производители стали ежегодно выводить на рынок новые модели кондиционеров. Поэтому сравнивать качество новой модели кондиционера с кондиционером той же торговой марки, но выпущенного 2 - 3 года назад не всегда корректно. Брендов первой группы это касается в меньшей степени, поскольку имя и репутация - их основной актив, позволяющий получать дополнительную прибыль. Поэтому производители элитных кондиционеров всегда уделяют повышенное внимание стабильному качеству своей продукции.

Элитные кондиционеры (первая группа)

В первую (элитную) группу входят японские кондиционеры наиболее высокотехнологичных компаний. Это **Daikin, Mitsubishi Heavy, Fujitsu General** и **Panasonic**. Большинство кондиционеров первой группы имеют не только отличные потребительские характеристики, но и развитые системы самодиагностики и защиты. Мы включили в первую группу только те кондиционеры, в качестве которых убедились на собственном опыте (то есть, активно продаваемые в течение, по меньшей мере, 3-х лет). По этой причине в первую группу не попали кондиционеры **Mitsubishi Electric, Toshiba** и **General Fujitsu**, с которыми мы почти не работали (мы включили эти кондиционеры во вторую группу). В тоже время, некоторые наши коллеги, работающие с этими брендами, относят их к элитной группе.

Кондиционеры первой группы достаточно дороги - в среднем от 800 до 1200 долларов за сплит-систему мощностью 2,0 кВт. За эту цену можно купить кондиционер, обладающий следующими достоинствами:

- Высокая надежность и долговечность. В течение гарантийного срока заводские дефекты обнаруживаются не более, чем у 0,1 - 0,3% кондиционеров (один неисправный кондиционер на каждые 300 - 1000 штук). При правильной эксплуатации и периодическом обслуживании срок службы этих кондиционеров составляет не менее 12 - 15 лет.
- Большинство кондиционеров первой группы имеют развитые системы защиты от неправильной эксплуатации. Они снабжены устройствами самодиагностики и защиты, которые отключают кондиционер при неправильной эксплуатации, перегрузке или в случае другой опасной ситуации.
- При типичном минимальном уровне шума внутреннего блока в 24 - 26 дБ он фактически неслышим.
- Устойчивая работа в широком температурном диапазоне.
- Современный дизайн и небольшие габариты.

Большая часть японских кондиционеров производится за пределами Страны Восходящего Солнца, однако это никак не сказывается на их качестве и стоимости. Причина в том, что современные заводы по производству климатической техники полностью автоматизированы и человеческий фактор сведен к минимуму. Так, например, кондиционеры **Daikin** - одни из лучших и наиболее продаваемых кондиционеров в мире, производятся в Бельгии, Таиланде и Японии, имеют стабильное качество и 3-х летнюю гарантию независимо от места производства. Более того, каждый завод имеет свою специализацию и один из блоков сплит-системы может быть собран в Бельгии, а другой в Таиланде.

Далее мы рассмотрим особенности кондиционеров, входящих в первую группу.

Daikin

Традиционно позиционируются как лучшие кондиционеры в мире. Это, пожалуй, бренд № 1 с точки зрения престижности (по крайней мере, в Москве). По большинству параметров кондиционеры **Daikin** немного опережают конкурентов за счет лучшего качества комплектующих - электроники, пластмассы, компрессоров, балансировка вентиляторов, дополнительных функций

и т. п. Кроме этого, они обладают наиболее развитой системой самодиагностики и защиты. Кондиционеры Daikin можно сравнить с дорогими мобильными телефонами - очень престижные и имеют множество функций, которыми обычно не пользуются.

Daikin одними из первых начал перевод кондиционеров с фреона R22 (запрещенного в Европе) на фреон R410 (озонобезопасный). В 2004 году поставки кондиционеров на R22 еще будут продолжаться, но к концу года все модели будут переведены на R410, поэтому имеет смысл рассмотреть модельный ряд на новом фреоне.

Серия FTXG

Включает две «теплые» инверторные модели мощностью 3,0 и 3,8 кВт. Их особенности:

- Инверторное управление;
- Толщина внутреннего блока всего 150 мм, автоматически перемещаемая передняя панель без фронтальной решетки (премия 2003 года «За лучший дизайн» Японской федерации промышленного дизайна);
- Функция автоматической регулировки направления воздушного потока по вертикали и горизонтали;
- 5 скоростей вентилятора;
- Многоступенчатая очистка воздуха с использованием фотокаталитического фильтра;
- Функция «Бесшумный внутренний блок» (уровень шума 22 дБ);
- Функция «Бесшумный внешний блок» (уровень шума 43 дБ);
- Датчик присутствия;
- Система самодиагностики и защиты от неправильной эксплуатации.



Кондиционер Daikin
серии FTXG

Серия FTK(X)S-C

Включает холодные (К) и теплые (Х) инверторные модели кондиционеров мощностью от 3,0 до 8,0 кВт. От предыдущей серии отличаются дизайном внутреннего блока. Комплекуются двумя вариантами внешних блоков серии RXS (работают при температуре наружного воздуха до -15°C в режиме охлаждения, более дорогие) и RXH (работают при температуре наружного воздуха до +10°C в режиме охлаждения, стоят дешевле, но имеется возможность адаптации для работы при температуре до -25°C).

Серия FTN-C и FTS-B. Устаревшие серии, уступающие по своим характеристикам серии FTK(X)S-C, но имеющие более высокую стоимость.

Помимо бытовых кондиционеров серии Split, Daikin выпускает все типы полупромышленных кондиционеров (серия Sky), наборные мульти-сплит системы, мультизональные VRV системы и другие типы промышленного климатического оборудования. Более подробную информацию о кондиционерах Daikin можно найти на сайте официального дистрибьютора www.daichi.ru

Сборка производится в Бельгии, Таиланде и Японии, стандартная гарантия - 3 года.

Fujitsu General

Проверенные временем кондиционеры, имеющие стабильно высокое качество и отличную надежность. По этим параметрам кондиционеры Fujitsu General не уступают Daikin, поэтому мы рекомендуем их тем, кто хочет получить максимально надежное оборудование, но не готов переплачивать за надпись «Daikin» на корпусе кондиционера.

В 2005 году компания Fujitsu General выпустила новую серию инверторных кондиционеров на озонобезопасном фреоне R410. Новинки отличаются не только оригинальным дизайном, но и имеют современные технологии очистки воздуха. Комплексная система фильтрации состоит из двухволнового ультрафиолетового излучателя и ионизатора. Источник ультрафиолетового излучения обеспечивает эффективную очистку комнатного воздуха от вирусов, бакте-



Кондиционер Fujitsu

рий и плесневых грибков, а также за счет воздействия озоновым потоком низкой плотности дезодорирует и дезинфицирует внутреннее пространство блока после его выключения. Встроенный ионизатор воздуха генерирует более 40000 отрицательных ионов на кубический сантиметр.

Кроме этого, новые модели кондиционеров Fujitsu обладают уникальной системой автоматической очистки фильтров внутреннего блока. Через определенные промежутки времени кондиционер прекращает работать по стандартному алгоритму и автоматически переводится в режим очистки фильтров. Эта функция предельно упрощает процедуру обслуживания кондиционеров, особенно при установке блока под потолком. В случае необходимости функция автоматической очистки может быть задействована с пульта управления в ручном режиме. Благодаря этой функции чистить фильтры вручную достаточно не чаще одного раза в год.

Помимо широкой линейки бытовых сплит-систем, по маркой Fujitsu производятся полупромышленные кондиционеры канального, кассетного и подпотолочного типа, а также мультизональные VRF системы.

Сборка производится на собственных заводах в Таиланде и Японии.

Mitsubishi Heavy

С нашей точки зрения кондиционеры Mitsubishi Heavy являются оптимальным выбором среди кондиционеров первой группы по соотношению цена / качество. Этот бренд достаточно известен и престижен, но при этом стоимость кондиционеров ниже, чем у Daikin и Fujitsu General.

В полупромышленной серии применяются винтовые (Scroll) компрессоры, позволяющие увеличивать длину трассы до 50 метров. В дополнении к полной линейке полупромышленных кондиционеров, Mitsubishi Heavy выпускает мультизональные VRF системы серий **KX** и **KX2**, пользующихся устойчивым спросом благодаря более низкой, чем у аналогичных систем Daikin, цене.

Сборка производится на собственных заводах в Таиланде и Японии.

Panasonic

Так же, как и Daikin, одним из первых представил новый модельный ряд на озонобезопасном фреоне R410. Все модели разделены на три класса - Hi-End (инверторные сплит и мульти-сплит системы 2004 года на фреоне R410, имеющие максимальное количество функций, комплектуются встроенным ионизатором и генератором кислорода, имеют многоступенчатую систему фильтрации воздуха), Бизнес- и Стандарт-класса (отличаются Hi-End класса меньшим количеством функций и дополнительных опций, работают на фреоне R22).



Кондиционер
Panasonic

Все кондиционеры выпускаются в Китае и Малайзии. В Москве, преимущественно, можно купить кондиционеры малазийской сборки, имеющие отличное качество. О качестве кондиционеров собранных в Китае поставщики отзываются не очень хорошо, поэтому при покупке советуем обратить внимание на страну происхождения кондиционера.

В 2004-2005 годах в центре рекламной кампании кондиционеров Panasonic был встроенный в кондиционер *генератор кислорода*. Его основой является сепаратор газа, расположенный во внешнем блоке. В этом сепараторе образуется воздушная смесь с 30% содержанием кислорода (в атмосферном воздухе содержится 21% кислорода). Далее эта смесь по трубке (воздуховоду) с внутренним диаметром 6 мм подается в помещение. В рекламе Panasonic утверждается, что генератор кислорода позволяет поддерживать оптимальный состав атмосферы в помещении, однако это устройство не удаляет углекислый газ и другие вредные примеси, образующиеся в закрытом помещении. Именно поэтому генератор кислорода не спасет от необходимости проветривать помещение, а при проветрива-

нии нормальное содержание кислорода в воздухе восстановиться естественным образом. Поэтому реальная польза от этого устройства сомнительна.

Недостатком этого бренда, на наш взгляд, является организацию сервиса - в первой группе только Panasonic ремонтируется не дилерами, а фирменными сервисными центрами (подробнее о двух типах организации сервисного обслуживания рассказано ниже).

Кондиционеры среднего класса (вторая группа)

Ко второй группе относятся кондиционеры среднего класса, преимущественно японских и европейских производителей. Эти кондиционеры обладают хорошим соотношением цена / качество и имеют достаточно высокую надежность. По этому параметру кондиционеры среднего класса почти не уступают лидерам - различия заключаются в упрощенной системе защиты от неправильной эксплуатации, чуть большем уровне шума у некоторых моделей и других незначительных отличиях. Поэтому если Вы не стремитесь получить «все самое лучшее» любой ценой, но хотите иметь достаточно надежный и относительно недорогой кондиционер, то лучшим выбором будет кондиционер из второй группы.

К среднему классу относятся следующие бренды: **Airwell, Delonghi, Fujitsu Electric, Kentatsu, McQuay, Mitsubishi Electric, Hitachi, Hyundai / Winia, Sanyo, Sharp, Toshiba**. Средняя цена кондиционеров второй группы на рынке - от 700 до 900 долларов за сплит-систему мощностью 2,0 кВт.

Рассмотрим особенности некоторых кондиционеров, входящих во вторую группу.

Kentatsu

Kentatsu - новый бренд, появившейся на российском рынке в 2006 году. Под этой маркой производится широкий модельный ряд бытовых, полупромышленных и промышленных кондиционеров, которые собираются на собственных заводах компании, расположенных в Китае. Отличительной особенностью кондиционеров Kentatsu является высокая надежность, подтвержденная самой длительной (7-и летней) гарантией, предоставляемой производителем. Учитывая более чем столетнюю историю компании Kentatsu и заявленные характеристики кондиционеров, их можно было бы отнести к первой группе, однако по формальной причине - отсутствие опыта работы с этим оборудованием - мы включили кондиционеры Kentatsu во вторую группу.

В кондиционерах Kentatsu используются 4-х ступенчатая очистка воздуха (механический, электростатический, адсорбционный и фотокаталитический фильтры), задерживающая не только частицы пыли, но и загрязнители размером от 0,001 микрона, то есть микробов и вирусов. Сплит-системы Kentatsu могут быть оборудованы низкотемпературным комплектом, позволяющим им работать при температуре наружного воздуха до -30°C, а инверторные модели имеют рабочий диапазон напряжения питания от 160 до 250В, что позволяет этим кондиционерам успешно работать в тяжелых условиях эксплуатации. Минимальный уровень шума младших моделей составляет 26 - 27 дБ, что для второй группы очень неплохо.

McQuay

Американские производители кондиционеров почти неизвестны широкому кругу российских покупателей. Вызвано это тем, что в США большим спросом пользуются полупромышленные и оконные кондиционеры, а не бытовые сплит-системы, как в России или Японии. Поэтому производители из США, ориентированные на свой кондиционерный рынок (кстати, самый большой в мире), не могут предложить нам привычно широкого ассортимента бытовых моделей. Между тем, под американскими брендами выпускается качественная и надежная техника, ничем не уступающая оборудованию европейских производителей. Однако по упомянутой причине такие известные компании как Trane, McQuay, Lennox, Carrier поставляют в Россию, преимущественно, промышленную технику. Исключением являются только McQuay, который помимо широкой линейки полупромышленных сплит-систем, рифтопов и чиллеров поставляет две серии бытовых настенных сплит-систем.

Бытовые сплит-системы McQuay, обладающие надежностью промышленного оборудования, имеют при этом все, что нужно бытовому кондиционеру - интересный дизайн, низкий уровень шума, тройную систему очистки воздуха с ионизацией, режимы Turbo и Sleep, автоматический перезапуск. Система очистки воздуха состоит из дезодорирующего (фотокаталитического)

фильтра на основе оксида титана, электростатического фильтра (задерживает мельчайшие частицы пыли, клещей, сигаретный дым) и мощщегося антибактерицидного фильтра. Интересной особенностью сплит-систем McQuay является функция персонального управления. Вы можете задать и сохранить в памяти кондиционера два набора рабочих режимов, в любой из которых кондиционер можно будет перевести нажатием одной кнопки. В 2005 году модельный ряд бытовых сплит-систем McQuay пополнился новыми моделями серии «G» с низкотемпературным плазменным модулем (NTP) и системой подачи кислорода (генератором кислорода).

При этом цены на кондиционеры McQuay является весьма привлекательными - ниже, чем на аналоги европейского производства.

Сборка производится на собственном заводе в Малайзии.

Hyundai / Winia

Это единственный бренд из юго-восточной Азии, который мы можем уверенно отнести ко второй группе. За два года активной работы с этими кондиционерами мы смогли убедиться в их надежности и отличных технических характеристиках: уровень шума - 26 дБ (для кондиционера мощностью 2,0 кВт, один из лучших показателей во второй группе), оригинальный и современный дизайн, трехуровневая фильтрация, по показателю надежности приближаются к первой группе (около 0,4% отказов в течение гарантийного срока). Все модели снабжены системой самодиагностики, причем результаты диагностики выводятся на пульт управления.

Компания MandoWinia (Корея), владеющая брендами Winia и Hyundai, выпускает кондиционеры, считающиеся у себя на родине элитной техникой. В Россию эти кондиционеры начали поставляться в 2001 году под маркой Hyundai, так как бренд Winia был известен только в Корее. В настоящее время кондиционеры этого производителя завозятся к нам под обеими торговыми марками (теплые модели - под маркой Hyundai, холодные - под маркой Winia). Старшие модели (мощностью свыше 6 кВт) комплектуются винтовыми компрессорами (Scroll). Помимо бытовой серии, выпускается полупромышленные модели кондиционеров. Сборка производится в Корее.

Airwell

Все кондиционеры производятся во Франции, за исключением новой серии Simply, собираемой в Китае. Все сплитсистемы зарекомендовали себя как добротные и достаточно надежные середнячки. Уровень шума (28 дБ для модели на 2,0 кВт) также на среднем уровне. Системы защиты от неправильной эксплуатации и дополнительные опции практически отсутствуют. Помимо бытовых моделей Airwell выпускает широкую гамму полупромышленных и промышленных кондиционеров, а также приточные установки. Это один из немногих производителей, выпускающих кондиционеры для винных погребов, способных поддерживать температуру в помещении от +12°C.

Бюджетные кондиционеры (третья группа)

В третью, самую дешевую группу входят кондиционеры корейских, китайских и российских производителей. Заметим, что если различия между кондиционерами внутри первой и второй группы незначительны, то в третьей группе наблюдается существенный разброс, как по качеству, так и по цене входящих в эту группу кондиционеров разных торговых марок.

По качеству и надежности кондиционеров израильских и американских производителей у нас нет достоверной информации. В целом можно сказать, что эти кондиционеры относятся скорее к третьей группе, чем ко второй.

К третьей, «бюджетной», группе можно отнести такие бренды, как **Ballu, Gree, Haier, LG, Midea, Rolsen, Samsung**. Эти кондиционеры самые дешевые - в среднем от 300 (осенью и зимой можно найти даже еще дешевле) до 500 долларов за сплит-систему мощностью 2,0 кВт. При этом они имеют удовлетворительную надежность и могут являться разумным выбором при ограниченных финансовых возможностях. Недостатки этих кондиционеров проявляются при их сравнении с кондиционерами первой и второй группы:

Процент брака у этих кондиционеров выше, хотя его величина, в среднем около 1%, является вполне допустимой. Самая большая проблема «бюджетных» кондиционеров - нестабильное

качество. Процент брака в разных партиях может отличаться в несколько раз, но это, скорее, проблема для сервисной службы, нежели для покупателя. Также заметно меньше срок службы. Например, заявленный производителем срок службы кондиционеров LG составляет 7 лет.

Защита от неправильной эксплуатации отсутствует. Пользователю необходимо помнить обо всех тонкостях работы кондиционера, указанных в инструкции по эксплуатации.

По уровню шума эти кондиционеры также уступают «японцам», особенно это касается шума от наружных блоков. И если уровень шума внутренних блоков у них находится на приемлемом уровне, то шум внешних блоков может в несколько раз превышать аналогичный параметр кондиционеров первой группы.

Еще один недостаток кондиционеров третьей группы - упрощенная система управления. По сравнению с кондиционерами первой и второй группы в них установлено меньше датчиков, в результате устойчивая работа кондиционера гарантирована в более узком диапазоне температур наружного воздуха. Так, например, у недорогих кондиционеров возможно обмерзание радиатора внутреннего блока при температуре наружного воздуха ниже плюс 10 - 15°C. В то же время, если такой кондиционер планируется использовать преимущественно для охлаждения в жаркое время, то это ограничение не является существенным.

Таким образом, кондиционеры третьей группы могут оказаться удачным выбором для бытового использования, но только в том случае, если пользователь хорошо изучил инструкцию и выполняет все ее требования по режиму эксплуатации и уходу за кондиционером. Впрочем, правильный уход нужен за всеми кондиционерами, независимо от их надежности и стоимости.

Если сравнивать качество кондиционеров внутри третьей группы, взяв за эталон качество LG и Samsung (на эти бренды приходится большая часть продаж среди недорогих кондиционеров), то некоторые из менее известных брендов выигрывают как по качеству, так и по организации гарантийного обслуживания при соизмеримой стоимости. Поэтому при выборе недорогого кондиционера советуем обратить внимание на Gree, Midea и Ballu.

Заметим, что поскольку вероятность поломки «бюджетного» кондиционера заметно выше, чем кондиционера первой или второй группы, то при его выборе нужно обращать особое внимание на поддержку как производителя, так и фирмы, которая продаст и установит кондиционер, а именно: наличие собственной сервисной службы, сроки проведения ремонта и т.п.

Следует отметить, что все современные кондиционеры независимо от класса и стоимости имеют очень схожие потребительские функции - пульт дистанционного управления; режимы охлаждения, обогрева (для «теплых» моделей), вентиляции (рециркуляции) и осушения; режим автоматического поддержания заданной температуры; таймеры на включение и выключение; угольные и электростатические фильтры и т. д. А все новейшие опции влияют, скорее, на престижность бренда, нежели на удобство использования кондиционера.

Гарантийное обслуживание и фирменные сервис-центры

Неисправный кондиционер (сплит-систему), в отличие от любой другой бытовой техники, нельзя просто взять и отвезти в сервисный центр, сначала этот кондиционер должны демонтировать профессиональные монтажники. Поэтому при выходе кондиционера из строя к Вам приедут представители фирмы, продавшей и установившей кондиционер. В случае, если неисправность нельзя устранить на месте, кондиционер демонтируют и отвезут в сервисный центр, а после ремонта привезут и установят на прежнее место. В течение гарантийного срока все это делается бесплатно. Если кондиционер установлен не фирмой - однодневкой, то проблем с выездом и демонтажем / монтажом не возникает. А вот ремонт в сервисном центре нужно рассмотреть подробнее.

В настоящее время на кондиционерном рынке существует два варианта организации гарантийного ремонта, тесно связанных с системой дистрибуции. В первом случае производитель заключает договора с небольшим количеством (обычно не более 2 - 3) дистрибьюторов, расположенных в Москве, и через них производит все поставки кондиционеров. Дистрибьюторы, в свою очередь, заключают договора с дилерами, которые продают и устанавливают кондиционеры конечным покупателям. Основным преимуществом такой системы является то, что все гарантийные обязательства перед покупателем несет дилер, продавший и установивший кондиционер. Дист-

рибьютор обеспечивает поддержку дилера запасными частями, а в случае отсутствия необходимой детали на складе дистрибьютор может поменять весь блок целиком. Другое преимущество такой системы - проверка дистрибьютором подготовленности будущего дилера, его способности выполнять качественный монтаж и ремонт кондиционеров. Если проверка успешно пройдена, то дистрибьютор и дилер заключают договор и дилер получает официальный сертификат. В дальнейшем дистрибьютор помогает дилеру обучать сотрудников монтажного и сервисного отделов, обеспечивает его каталогами и технической документацией. При этом дистрибьютор не занимается розничными продажами и работает только с дилерами. По этой системе продается большинство кондиционеров первой и второй группы. Например, дистрибьютором Daikin и Kentatsu является компания *Daichi*, дистрибьютором Fujitsu General - компания Unated Elements, дистрибьютором *Mitsubishi Heavy* - компания Биоконд.

Другой вариант организации цепочки производитель - дистрибьютор - дилер - покупатель отличается большим количеством дистрибьюторов и отсутствием каких-либо требований к дилерам. При этом производитель получает большой охват рынка, а любая монтажная организация - возможность купить кондиционер по дилерской цене. В этом случае ремонтом неисправного оборудования занимается несколько фирменных сервисных центров, организованных производителем. В случае выхода кондиционера из строя дилер должен только демонтировать его и отвезти в фирменный сервисный центр, а дальше, в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей», ответственность за устранение неисправности несет производитель, то есть его сервисный центр. Практика показывает, что такой ремонт может затянуться больше чем на месяц, поскольку большинство запасных частей привозится «под заказ» с центрального склада, расположенного в Европе или Азии. Такая схема работы позволяет производителю уменьшить накладные расходы и снизить цену на кондиционеры, но при этом может создать определенные проблемы для покупателя. По этой схеме обычно работают производители бюджетных кондиционеров, например LG и Samsung, поскольку это позволяет снизить конечную стоимость оборудования и получить широкий охват рынка. Из производителей элитных кондиционеров по этому пути пошел только Panasonic.

Перед покупкой кондиционера советуем поинтересоваться, как и в какие сроки будет происходить ремонт кондиционера, кто несет гарантийные обязательства - продавец или фирменный сервисный центр.

О сроках гарантии

В последнее время многие климатически фирмы стали активно предлагать увеличенную гарантию - от 2 до 6 лет. Иногда такой срок гарантии действительно отражает качество оборудования и профессиональность монтажной службы, иногда - нет. От чего же зависит реальность обещанной гарантии?

В первую очередь качество и срок гарантийного обслуживания зависит от срока существования климатической фирмы, от опыта и профессионализма консультантов, монтажников, сервисников. Это достаточно очевидный критерий, тем более что об этом и так много написано. Для отсеивания фирм-однодневок можно, например, полистать рекламные журналы 2 - 3 летней давности; проверить год создания фирмы (по свидетельству МРП); узнать, является ли фирма членом какой-либо ассоциации (наиболее известные - АВОК и АПИК), есть ли у фирмы свой демонстрационный зал, лицензии, дилерские сертификаты и т. п.

Срок гарантии в большой степени зависит от качества приобретаемого оборудования и поддержки производителя. На многие японские кондиционеры гарантийный срок составляет 2 - 3 года. Более того, на некоторые бренды дается 3-х летняя гарантия от производителя и продавец не имеет права ее уменьшать, иначе ему грозят различные санкции, вплоть до разрыва дилерского договора.

Особое внимание нужно уделить смыслу понятия «Гарантийное обслуживание». В соответствии с законом РФ «О защите прав потребителей» не подлежат бесплатному устранению дефекты, вызванные неправильным использованием товара - статья 18, пункт 6. Поскольку для нормальной работы кондиционера требуется периодическое обслуживание (чистка фильтров и теплообменников, дозаправка фреоном и т. д.), то при его отсутствии кондиционер перестанет

нормально функционировать через пару лет. Такая неисправность не будет являться гарантийным случаем, так как она возникла в результате нарушения потребителем инструкции по эксплуатации кондиционера. Поэтому перед покупкой обязательно поинтересуйтесь, не является ли обязательным условием многолетней гарантии периодическая оплата услуг по обслуживанию кондиционера. Иногда в гарантийном талоне прямо записывают, что если через год покупатель не оплачивает профилактическое обслуживание (40 - 60 долларов), то гарантия теряет силу. Это требование является вполне оправданным, поскольку неправильной эксплуатацией можно «угробить» даже самое лучшее оборудование. Вопрос только в стоимости обслуживания и своевременном информировании потребителя - до покупки, а не после.

Немного о 3-х летней гарантии на корейские бренды. В начале 2002 года LG и Samsung заявили о бесплатном сервисном обслуживании в течение 3-х лет. Нужно иметь в виду, что, во-первых, ремонт этих кондиционеров производится в фирменных сервисных центрах, то есть продавец не несет ответственности за сроки и качество ремонта, а во-вторых, под бесплатным сервисным обслуживанием подразумевается только бесплатный ремонт (работа), а все запчасти, начиная со второго года, покупатель вынужден приобретать за деньги.

Что выбрать?

Подведем итоги. Если Вы хотите «умный» и надежный кондиционер и имеете достаточно средств, выбирайте любой бренд из первой группы. Ориентироваться здесь нужно, скорее, на дизайн кондиционера и свой личный вкус. Если Вы хотите немного сэкономить, но не за счет качества кондиционера, то оптимальным выбором будет кондиционер второй группы. Сложнее всего сделать выбор в третьей группе. Если выбирать самый дешевый, то он с большой вероятностью окажется и самым некачественным. Поэтому внутри третьей группы лучше всего ориентироваться на кондиционеры средней стоимости, предварительно изучив условия и сроки гарантии.

И еще одно небольшое замечание. Сейчас на рынке представлено около двух десятков производителей кондиционеров, поэтому не существует фирмы, которая с равным успехом могла бы предлагать оборудование всех торговых марок. Обычно фирмы специализируются на оборудовании не более чем 3 - 4 производителей в каждой ценовой группе. А основной упор делается на 2 - 3 продвигаемые марки. Соответственно, при обращении в климатическую фирму потенциальный покупатель услышит только хороших отзывы о продвигаемых марках и нейтральные или негативные - обо всех остальных. В этом случае ожидать объективности от консультанта можно только при сравнении тех кондиционеров, которыми эта фирма активно торгует. По этой же причине не слишком доверяйте словам о том, что «Кондиционеры N - лучшие в мире», если вы слышите их от продавца, продвигающего только одну торговую марку - у него просто нет выбора.

<http://www.rview.ru/condi.html>

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Затратный подход. Классический затратный подход не применяют непосредственно для оценки рыночной стоимости земельного участка, так как заложенный в нем остаточный принцип используют в других подходах, в частности сравнительном (метод выделения). Метод выделения, известный также как метод оценки земли по остаточному принципу, основан на затратной модели. В тоже время классический затратный подход не применяют непосредственно для оценки рыночной стоимости земельных участков, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков с типовой застройкой. Данный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход включает метод сравнения продаж и метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним,

объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 *раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков*, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, который трактуется так:

«Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения».

Метод распределения

Метод применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, который трактуется так:

«Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Доходный подход к оценке земельных участков охватывают методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип наиболее эффективного использования и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает права на земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость прав на земельный участок может быть определена с учетом доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Рыночная стоимость прав на земельный участок представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых будущих рентных доходов, части дохода или других выгод.

Доходный подход при оценке земельных участков включает три метода: метод капитализации доходов (земельной ренты), метод остатка и метод предполагаемого использования.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом владения земельным участком при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;
- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права собственности;
- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для

дохода, создаваемого правом собственности земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Применение метода с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

- при расчете коэффициента капитализации для дохода от земельного участка следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Метод предполагаемого использования согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков:

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

10.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки недвижимого имущества используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Затратный подход

Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:

1. Изучение рынка и отбор нежилых встроенных помещений предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.
4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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.

В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов является частным случаем, метода дисконтированных денежных потоков и используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов но-

сят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

При использовании доходного подхода основным элементом является коэффициент капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

Основные этапы расчета с применением метода дисконтирования денежных потоков (в соответствии с п. 21 ФСО №1):

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования;
- заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования;
- определение ставки дисконтирования;
- приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки;

В том случае, если можно сделать вывод, что оцениваемый объект способен приносить стабильные доходы в течение длительного времени, а прогнозные темпы роста цен на недвижимость сегмента, к которому относится объект оценки, являются постоянными или изменяются незначительно, метод дисконтирования денежных потоков вырождается в метод прямой капитализации. При указанных условиях оба метода дают сопоставимые результаты расчета, отличающиеся друг от друга в пределах допустимой погрешности расчетов.

10.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

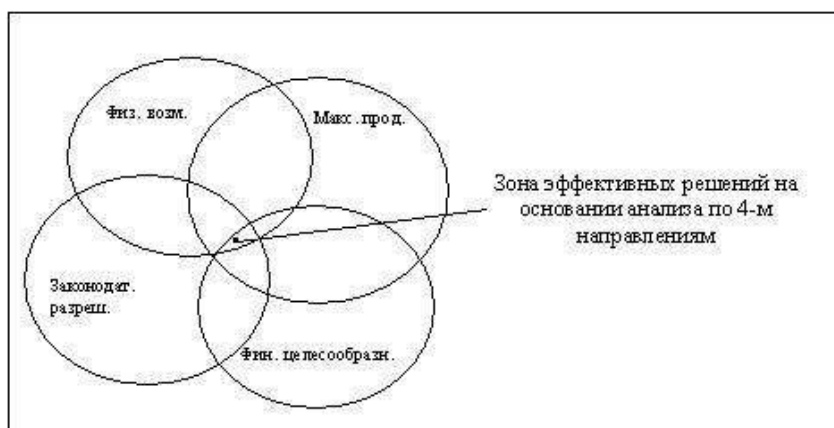
Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой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

Основные критерии анализа НЭИ

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Заключение по анализу НЭИ для объекта:

Физическая осуществимость.

Конструктивные решения и первоначальное назначение оцениваемых зданий делают физически осуществимым вариант их использования по текущему назначению в качестве административно-бытового здания.

Законодательная разрешенность.

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Финансовая осуществимость.

Физически осуществимый и законодательно разрешенный вариант использования зданий в качестве производственного здания, является и финансово осуществимым, поскольку данный вариант позволяет получить определенный доход.

Максимальная эффективность.

Максимальная эффективность или оптимальный вариант использования - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в данной местности, а также исходя из объемно-планировочных особенностей Объектов, Оценщик предположил, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого здания в качестве административного.

Заключение по анализу НЭИ для земельного участка

Опираясь на анализ наиболее типичного использования земельных участков, расположенных в рассматриваемом районе г.Москва, а также исходя из характеристик и особенностей объекта исследования, Оценщик пришел к выводу, что в рамках анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, следует выделить такие виды использования как сельскохозяйственное производство, торговое назначение, ведение личного подсобного хозяйства, коммерческое назначение, индивидуальное жилищное строительство.

Распределение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Сельскохозяйственное производство	Торговое назначение	Ведение личного подсобного хозяйства	Административное назначение	Индивидуальное жилищное строительство
Допустимость с точки зрения законодательства	-	-	-	+	-
Физическая возможность	-	+	-	+	-
Финансовая оправданность	-	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-	+	-
Итого	0	2	0	4	0

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение исследуемых земельных участков, их площадь, физические условия, инвестиционную привлекательность и разрешенное использование, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием исследуемых объектов является в качестве текущего назначения – участок для эксплуатации административного здания.

10.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Текущее использование объекта оценки

В соответствии с проведенным анализом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их в качестве текущего назначения (см. п. 10.2 Отчета).

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта

В соответствии с пунктом 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Приказ Минэкономразвития от 20.07.2007 г. № 256):

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Затратный подход

Затратный подход не применялся для определения рыночной стоимости здания, так как не отображает текущую рыночную ситуацию по объекту оценки.

Доходный подход

Доходный подход применялся, так как по объектам оценки возможно определить доходы от коммерческого использования, арендные ставки на аналогичные объекты оценки выявлены.

Сравнительный подход

Из перечня недавно выставленных на продажу и проданных объектов Оценщику удалось обнаружить объекты – аналоги, наиболее подходящие по местоположению, экономическим, материально-техническим и физическим характеристикам. В связи с этим в данном отчете использовался сравнительный подход для расчета рыночной стоимости.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

11.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Расчет стоимости земельных участков с использованием сравнительного подхода.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта исследования (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта исследования) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемых земельных участков устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта исследования;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Копии информации об объектах аналогах, взятых из печатных источников, приложены в Приложении к заключению.

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 4	Аналогичный объект № 5
1	2	3	6	7
Источник информации	-	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-53219120	http://www.cian.ru/sale/suburban/3780844/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_49027756
Дата предложения	Октябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Имущественные права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатyrская, д.44А, стр.1	РФ, г. Москва, Красносельский район, 1-й Новый переулoк (5 мин. от метро Бауманская)	РФ, г. Москва, ул. 2-я Магистральная, 14В, м. 1905 года	РФ, г. Москва, метро Лермонтовский проспект, ул. Каскадная,8
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения административного здания	под строительство делового центра	под строительство административного здания	под отдельно стоящее здание
Общая стоимость, руб.	Определяется	33 000 000	14 500 000	24 000 000
Общая площадь участка, (м2)	2156,00	1 300,00	600,00	1 200,00
Стоимость, (м2/руб.)	Определяется	25 385	24 167	20 000
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица корректировок данных по сравнимым продажам				
Параметры корректировок	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Базовая цена продажи, (кв.м./руб.)	-	25 385	24 167	20 000
Имущественные права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка	-	0,91	0,91	1,00
Цена после корректировки	-	23 100	21 992	20 000
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Корректировка	-	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	23 100	21 992	20 000
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	23 100	21 992	20 000
Корректировка на торг	-	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Цена после корректировки	-	20 444	19 463	17 700
Местоположение объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатyrская, д.44А, стр.1	РФ, г. Москва, Красносельский район, 1-й Новый переулoк (5 мин. от метро Бауманская)	Москва, ул. 2-я Магистральная, 14В, м. 1905 года	РФ, г. Москва, метро Лермонтовский проспект, ул. Каскадная,8
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	20 444	19 463	17 700
Общая площадь участка, (м2)	2 156,00	1 300,00	600,00	1 200,00
<i>Корректировка на общую площадь</i>	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	20 444	19 463	17 700
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	-	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	20 444	19 463	17 700
Разрешенное использование	для размещения административного здания	под строительство делового центра	под размещение административного здания	под отдельно стоящее здание
Корректировка	-	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	20 444	19 463	17 700
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка	-	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	20 444	19 463	17 700
ВЫВОДЫ:	-			
Общая чистая коррекция (руб)	-	-4 941	-4 704	-2 300
% от цены	-	-19,46	-19,46	-11,50
Общая валовая коррекция (руб)	-	-11 945	-11 945	-11 945
% от цены продажи	-	-47,06	-49,43	-59,73
Весовой коэффициент	-	0,30	0,32	0,38
Средневзвешенная цена (руб.)	-	6 133	6 228	6 726
Обще взвешенная цена, (Электроснабжение/руб.)		19 087		
Расчетная стоимость объекта с НДС (руб.)		41 151 572		

Объяснение корректировок.

Корректировка на права связана с различием в стоимости земельных участков, принадлежащих владельцам (арендаторам) на праве собственности или на праве аренды.

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». На основании справочника: -отношение удельной цены земельных участков, передаваемые на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности, составляет 3% - 25%.

Данная корректировка принята в размере 9% для аналогов передаваемых на праве собственности.

Корректировка на условия сделки равна нулю, так как для объекта исследования и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на дату продажи

Корректировка на дату предложения (время продажи) выполняется в случае, когда со времени продажи объекта недвижимости прошло больше месяца, и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. В данном случае корректировка не вводилась.

Корректировка на торг.

Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По результатам статистической обработки данных экспертного опроса был определен размер корректировок на торг в зависимости от назначения объектов недвижимости (СРД№14, А.Е.Яскевич, 2015 г.).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы и США, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

В данном случае принята корректировка на торг в размере 11,5%.

Корректировка на местоположение

Учитывает различие в уровне цен, характерных для расположения аналогов и исследуемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от города, удаленность от остановок транспорта.

	Политический и культурный центр города	Спальные районы	Окраины города, промышленные районы.
Политический и культурный центр города	1,0	1,1	2,4
Спальные районы	0,9	1,0	2,2
Окраины города, промышленные районы.	0,4	0,5	1,0

При расчете корректировки на местоположение оценщики руководствовались данными статистической обработки данных экспертного опроса был определен размер корректировок на местоположение в зависимости от расположения (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков - Нижний Новгород, 2014 г.). В данном случае корректировка не применялась, так как объек-

ты расположены между ТТК и МКАД.

Корректировка на категорию земель

Так как в данном отчете аналоги соответствующего назначения, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов могут вноситься корректировки.

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую площадь - до 38 соток, корректировка не вводится.

Корректировка на коммуникации

В результате изучения цен продаж земельных участков, имеющих инженерные коммуникации, и с частичными инженерными коммуникациями установлено, что последние предлагаются несколько дешевле первых, поправка на инженерные коммуникации выполнялась на основании данных, представленных в Интернете на сайте компании «Центр экономического анализа и экспертизы» (статья «Оценка земельных участков»). Согласно данной статье увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Коммуникации	Поправка, %
Электроснабжение	3
Водоснабжение	4
Канализация	5
Газоснабжение	5

Если коммуникации по границе участка или в проекте, то корректировка снижается на 50%.

Корректировка не вводилась.

Расчет весовых коэффициентов.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. Производить расчет предлагается по следующей формуле⁵:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где,

K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

11.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Теоретические положения реализации метода сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

⁵ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Reports/rasxet-vesovih-koefficientov.doc>

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:
 1. Метод сравнительного анализа продаж
 2. Методом валового рентного мультипликатора.
- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, луч-

ше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

Исходная информация

Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с объектом оценки, используя различные периодические издания (газеты «Моя реклама», «Из рук в руки»), а также сайты Internet по коммерческой недвижимости г. Москва (www.avito.ru, realty.dmir.ru, zдание.info и др.).

Анализ цен на коммерческую недвижимость

Изучение информации, размещенной на интернет-сайтах: <http://www.cian.ru>, <http://www.domofond.ru> показывает, что цена на коммерческую недвижимость в г. Москва будет зависеть в первую очередь от следующих критериев:

- Площадь помещения, здания
- Местоположение
- Техническое состояние
- Вид внутренней отделки
- Конструктивное решение
- Назначение недвижимости
- Этаж расположения
- Наличие отдельного входа
- Закрытость территории расположения объекта

Выбор объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения на коммерческую недвижимость, включающие НДС.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Распечатки с интернет-сайтов, содержащих информацию об использованных аналогах, представлены в Приложении к Отчету. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Для сравнительного подхода Оценщик использовал здания офисного назначения, предлагаемые к продаже в данном районе.

Здание, общей площадью 434 кв.м.

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Источник информации	-	http://www.beboss.ru/kn/msk/92887	http://www.realtymag.ru/osz/prodazha/1634	http://www.cian.ru/sale/commercial/1108239/
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, пр. Погонный	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, 5-я Кабельная улица д. 2бс1	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, 2-я Мытищинская улица, 2С8
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Назначение	Нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Площадь, кв.м.	434	1 679,0	5 108,0	1 079,0
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Этаж	1-2	1-2	1-4	1-3
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
Выход на красную линию	Нет	Нет	Нет	Нет
Ограниченность	Нет	Нет	Нет	Нет

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
доступа				
Материал стен	кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да
Цена объекта, руб.	Определяется	113 610 000	270 000 000	56 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	2156	3 892	3 563	1 300
Стоимость земельного участка аналога, руб.		19 087*3892= 74 286 604	19 087*3563= 68 006 981	19 087*1300= 24 813 100
Цена объекта без земельного участка, с НДС, руб.	-	39 323 396	201 993 019	31 186 900

Таблица корректировок данных по сравнимым продажам

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 3
Цена продажи (руб./кв.м.)		23 421	39 544	28 904
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Корректировка		0%	0%	0%
Цена после корректировки		23 421	39 544	28 904
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Цена после корректировки		23 421	39 544	28 904
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Цена после корректировки		21 664	36 578	26 736
Местоположение объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатyrская, д.44А, стр.1	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, пр. Погонный	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, 5-я Кабельная улица д. 2бс1	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, 2-я Мытищинская улица, 2С8
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		21 664	36 578	26 736
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		184 075	136 030	166 500
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		184 075	136 030	166 500
Общая площадь кв.м	434,0	1 679,0	5 108,0	1 079,0
Корректировка, руб.		1,06	1,06	1,06
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
Внутренняя отделка	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
Этаж	1-2	1-2	1-4	1-3
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
Выход на красную линию	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		22 964	38 773	28 340
ВЫВОДЫ:				
Общая чистая коррекция (руб)		457	771	564
% от цены		0,020	0,019	0,020
Общая валовая коррекция (руб)		1 792	1 792	1 792
% от цены продажи		0,077	0,045	0,062
Весовой коэффициент		0,42	0,24	0,34
Средневзвешенная цена (руб)		9 645	9 306	9 636
Обще взвешенная цена (руб).		28 587		
Стоимость объекта с НДС, руб.		12 406 758		

Объяснение корректировок

Корректировка на дату продажи.

Корректировка на дату предложения (время продажи) выполняется в случае, когда со времени продажи объекта недвижимости прошло больше месяца, и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. В данном случае корректировка не вводилась.

Корректировка на условия продажи.

Так как условия продажи рыночные и для объектов оценки и для аналогов, то данная корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение объекта

Учитывает различие в уровне цен, характерных для расположения аналогов и исследуемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от города, удаленность от остановок транспорта. В данном случае корректировка определена экспертно исходя их проходимости и близости к крупным транспортным автодорогам.

В данном случае при расчете корректировки на местоположение оценщики руководствовались данными статистической обработки данных экспертного опроса был определен размер корректировок на местоположение в зависимости от расположения (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков - Нижний Новгород, 2014 г.).

	Политический и культурный центр города	Спальные районы	Окраины города, промышленные районы.
Политический и культурный центр города	1,0	1,1	2,4
Спальные районы	0,9	1,0	2,2
Окраины города, промышленные районы.	0,4	0,5	1,0

Корректировки для аналогов вводились по вышеобозначенному правилу и были приняты равными:

Аналог №1 – 1,00;

Аналог №2 – 1,00;

Аналог №3 – 1,00.

Корректировка на тип объектов.

По данным исследований риэлтерских организаций, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем нежилые встроенные помещения. Это связано с наличием обособленности помещений, отдельного входа, возможности для автономной парковки и т.д.

Корректировка не вводилась, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки – отдельно стоящие здания.

Корректировка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут не одинаковы.

При расчете корректировки на торг оценщики руководствовались данными СРД№14, А.Е.Яскевич, 2015 г.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы и США, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

В данном случае размер скидки на торг мы принимаем равным 7,5%.

Корректировка на размер (площадь) объектов

Учитывает тот факт, что при прочих равных условиях в расчете на один квадратный метр: большие по площади помещения имеют более низкую цену, и соответственно помещения с более низкими площадями имеют большую стоимость.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,96	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

	Объект оценки	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 3
Общая площадь кв.м	434,0	1 679,0	5 108,0	1 079,0
Корректировка, руб.		1,06	1,06	1,06

Корректировка на назначение.

Данная корректировка равна 0%, так как назначение аналогов сопоставимо с объектом оценки.

Корректировка на техническое состояние.

Все объекты - аналоги находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не вводилась.

Корректировка на внутреннюю отделку.

Корректировка на внутреннюю отделку определена, исходя из разницы в ценах продажи недвижимости с различной внутренней отделкой.

Тип внутренней отделки оценивается по категориям: евроотделка, отделка повышенного качества, простая отделка, частичная отделка, без чистовой отделки.

Корректировка не вводилась, аналоги сопоставимы с объектом оценки..

Корректировка на наличие отдельного входа.

Стоимость помещений коммерческой недвижимости с отдельным входом выше аналогичных помещений без отдельной входной группы. Данная корректировка определена по данным агентств недвижимости при телефонном опросе.

По данным агентств недвижимости поправка составляет около 3%.

Корректировка не вводилась, т.к. аналоги и объект оценки имеют отдельный вход.

Корректировка на дату продажи.

Так как объекты-аналоги выставлены на продажу, на дату оценки, то данная корректиров-

ка равна нулю.

Расчет весовых коэффициентов.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. Производить расчет предлагается по следующей формуле⁶:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

⁶ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Reports/rasxet-vesovih-koefficientov.doc>

11.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Описание метода, используемого для оценки

Оценка объектов недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов в аренду.

В рамках доходного подхода применяются два метода:

- метод капитализации;
- метод дисконтирования денежного потока (ДДП).

В настоящем отчете в рамках доходного подхода использован метод ДДП.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

Основные этапы расчета с применением метода дисконтирования денежных потоков (в соответствии с п. 21 ФСО №1):

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования;
- заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования;
- определение ставки дисконтирования;
- приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки;

В том случае, если можно сделать вывод, что оцениваемый объект способен приносить стабильные доходы в течение длительного времени, а прогнозные темпы роста цен на недвижимость сегмента, к которому относится объект оценки, являются постоянными или изменяются незначительно, метод дисконтирования денежных потоков вырождается в метод прямой капитализации. При указанных условиях оба метода дают сопоставимые результаты расчета, отличающиеся друг от друга в пределах допустимой погрешности расчетов.

В рамках настоящей работы Оценщик использовал **метод прямой капитализации доходов**, так как, оцениваемое помещение в текущем состоянии можно сдавать в аренду и получать стабильный доход. Оцениваемый объект способен приносить стабильные доходы в течение длительного периода времени.

Описание и выполнение процедур при реализации метода прямой капитализации для расчета рыночной стоимости объекта оценки, представлено далее, по тексту настоящего отчета.

Выбор объектов-аналогов аренды

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения аренды зданий схожего назначения.

Здание, общей площадью 434 кв.м.

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Источник информации	-	http://fortexgroup.ru/bc/elektrodnaya-2-s3/	http://fortexgroup.ru/bc/gastello-44/	http://www.cian.ru/rent/commercial/5665804/
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, ул. Электродная, 2С3	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, улица Гастелло, 44	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, Электрозаводская улица
Назначение	Нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Площадь, кв.м.	434	644,0	602,0	3 145,0
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Внутренняя отделка	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Этаж	2	3	3	4
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
Выход на красную линию	Нет	Нет	Нет	Нет
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет	Нет
Материал стен	кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да
Цена, руб. за кв.м. общей площади, с НДС	Определяется	20 000	20 000	18 000

Таблица корректировок данных по сравнимым продажам

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Цена предложения (руб./кв.м.)		20 000	20 000	18 000
Корректировка на НДС		-18%	-18%	-18%
Цена после корректировки		16 949	16 949	15 254
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Корректировка		0%	0%	0%
Цена после корректировки		16 949	16 949	15 254
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%
Цена после корректировки		16 186	16 186	14 568
Местоположение объекта	РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатая, д.44А, стр.1	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, ул. Электродная, 2С3	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, улица Гастелло, 44	РФ, Московская обл., г.Москва, ВАО, Электрозаводская улица
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		16 186	16 186	14 568
Назначение	Нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		16 186	16 186	14 568
Общая площадь кв.м	434,0	644,0	602,0	3 145,0
Корректировка, руб.		1,00	1,00	1,06
Цена после корректировки		16 186	16 186	15 442
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		-19%	-19%	-19%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
Внутренняя отделка	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
Этаж	1-2	1-3	1-3	1-4
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
Отдельный	Да	Да	Да	Да

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
вход				
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
Выход на красную линию	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		13 111	13 111	12 508
ВЫВОДЫ:				
Общая чистая коррекция (руб)		6 889	6 889	5 492
% от цены		0,344	0,344	0,305
Общая валовая коррекция (руб)		19 270	19 270	19 270
% от цены продажи		0,964	0,964	1,071
Весовой коэффициент		0,32	0,32	0,36
Средневзвешенная цена (руб)		4 196	4 196	4 503
Общевзвешенная цена (руб./кв.м.).		12 895		
Стоимость аренды для объекта, руб.		5 596 430		

Объяснение корректировок

Корректировка на условия предложения.

Так как условия продажи рыночные и для объектов оценки и для аналогов, то данная корректировка равна нулю.

Поправка на НДС.

Цены предложения аренды всех объектов аналогов включают НДС, соответственно очистим цену аренды от налога.

Корректировка на местоположение объектов

Учитывает различие в уровне цен, характерных для расположения аналогов и исследуемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от города, удаленность от остановок транспорта. В данном случае корректировка не вводится, так как объекты расположены в Преображенском районе г. Москва.

Корректировка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут не одинаковы. При расчете корректировки на торг оценщики руководствовались данными СРД№14, А.Е.Яскевич, 2015 г.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы и США, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

В данном случае размер скидки на торг мы принимаем равным 4,5%.

Корректировка на назначение.

Данная корректировка равна 0%, так как назначение аналогов схожее - офис.

Корректировка на площадь.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,96	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: http://www.orx.ru/data/128859_36011.htm

Применяем корректировку в размере 1,06 к аналогу №3, так как его площадь больше 1000 кв.м.

Корректировка на внутреннюю отделку.

Корректировка на внутреннюю отделку определена, исходя из разницы в ценах продажи помещений с различной внутренней отделкой.

При расчете корректировки на отделку оценщики руководствовались данными "Справочник оценщика недвижимости" том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014 г., Лейфер Л.А.).

В таблице ниже приведены возможные значения, которые, по мнению большинства оценщиков (не менее 75% опрошенных), могут находиться значения показателей. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующее:

Для торгово-офисной недвижимости:

- местоположение объекта;
- площадь;
- возможность проведения ремонта в счет арендной платы.

Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Данная корректировка вводилась для всех аналогов в размере 0,81 или -19%, т.к. состояние объектов хорошее.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Стоимость помещений коммерческой недвижимости с отдельным входом выше аналогичных помещений без отдельной входной группы. Данная корректировка определена по данным агентств недвижимости при телефонном опросе.

По данным агентств недвижимости поправка составляет около 3%.

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

Расчет весовых коэффициентов.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. Производить расчет предлагается по следующей формуле⁷:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

⁷ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Reports/rasxet-vesovih-koefficientov.doc>

Расчет чистого операционного дохода объекта

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя
А	1	2	3
1	Общая площадь объекта	м2	434
2	Средняя стоимость аренды 1 м ²	руб./год	12 895
3	Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб./год	5 596 430
4	Заполняемость объекта	%	96%
5	Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб./год	5 372 573
6	Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб./год	5 372 573
7	Операционные расходы	%	18%
8	Операционные расходы	руб./год	967 063
9	<i>Суммарные операционные издержки</i>	руб.	967 063
	Чистый операционный доход (ЧОД)	п.6-п.12	4 405 510

Заполняемость оцениваемых объектов определена по данным из источника: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf и составляет для Электрозаводского (условное название) - 96%.



Операционные расходы

Включают в себя налог на имущество, управленческие расходы и составляют 17%-19% от ПВД. Среднее значение составляет **18% ПВД или 0,82**.

3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16% - 18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16% - 19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17% - 20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17% - 20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17% - 19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16% - 18%
5.1 Базы отдыха	19%	18% - 21%

Коэффициент капитализации.

Ставка дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестирования с сопоставимым уровнем риска (альтернативная стоимость капитала).

Ставка дисконтирования по экономическому смыслу совпадает с общей нормой отдачи (доходности).

Общая норма отдачи (R^{on}) – это норма сложного процента, измеряющая отдачу (доходность) инвестированного капитала с учетом всех доходов в течение периода владения, включая реверсию.

Исходя из цели оценки и наличия исходной информации, Оценщик счел возможным произвести расчет ставки дисконтирования с использованием метода кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость *ставка дисконтирования* определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$r = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm}$$

- где
- r - ставка дисконтирования;
 - Y_{rf} - безрисковая ставка;
 - Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;
 - Y_L - премия за риск ликвидности;
 - Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

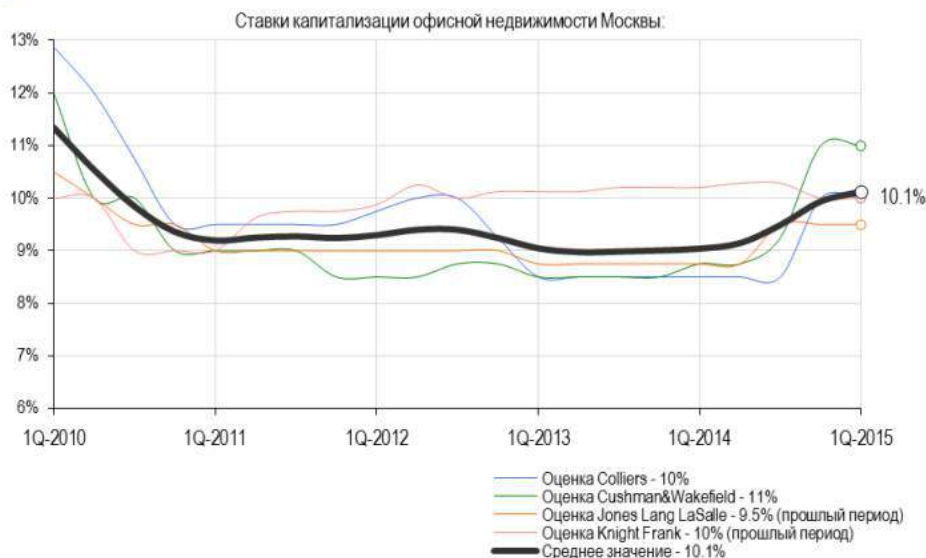
В соответствии с анализом рынка офисной недвижимости г. Москва в 2015 году, приведенном в разделе 9.5 Отчета, коэффициент капитализации составляет 10,1%.⁸

⁸ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 9.5- 11%, в среднем – 10.1%. Изменение за год: рост на +1.1% (процентных пункта).

Рисунок 28



Определение стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя по объекту
1	Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб. в год:	4 682 242
2	Среднерыночная ставка капитализации (доходность), % в год:	10,01%
3	Стоимость здания, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, с земельным участком, руб.:	54 703 422
4	Стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	41 151 572
5	Стоимость здания, определенная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, без земельного участка, руб.:	13 551 850

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

11.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования

В настоящем отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась двумя подходами: сравнительным и доходным. В ходе расчетов оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, по причине существенно завышенной стоимости объекта оценки.

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка аналогичной недвижимости.

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Расчет весовых коэффициентов

Для помещения

№ №	Наименование фактора	Вес фактора	Удельные веса подходов при оценке		
			Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	0,20	Не применялся	0,60	0,40
2	Наличие информации, необходимой для реализации метода	0,20		0,50	0,50
3	Достоверность используемой информации при реализации метода	0,20		0,60	0,40
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,10		0,50	0,50
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,30		0,50	0,50
6	Интегральный показатель качества метода (весовой коэффициент метода)	1,000		0,50	0,50

Для земельного участка

№ п/п	Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
1	Достоверность информации	Не применялся	40	Не применялся	40
2	Полнота информации		35		35
3	Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя		20		20
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка		15		15
5	Способность учитывать местоположение		20		20
6	Допущения принятые в расчетах		30		30
8	Сумма баллов (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6)		160		160
9	Удельные весовые показатели, % (п.7/6)	100%	100,0%		

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

Где:

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

По результатам проведенной оценки Оценщиком была получена рыночная стоимость оцениваемого объекта с применением сравнительного и доходного подходов.

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, руб.	НДС, руб.	Величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	Не применялся	12 406 758	10 318 743	11 362 750	1 733 301	9 629 449
	<i>Вес подхода, %</i>	-	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>			
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	Не применялся	41 151 572	Не применялся	41 151 572	6 277 358	34 874 214
	<i>Вес подхода, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,00%</i>			
	Итого, округленно				52 514 000	8 010 659	44 503 663

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1, по состоянию на 12.10.2015 года составляет без НДС:

44 503 663

(Сорок четыре миллиона пятьсот три тысячи шестьсот шестьдесят три) руб., в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	9 629 449
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	34 874 214
	Итого	44 503 663

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНО СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Анализ предоставленных документов;
- Расчет рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление настоящего Отчета.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки применяются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. При оценке машин применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа.

В данном отчете затратный подход применяется.

Сравнительный подход

Данный подход применим в случае, когда имеется аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используются методы сравнения продаж (метод прямого сравнения продаж, метод аналогового сравнения и т.д.), которые предполагают определение стоимости объекта оценки по цене сделок купли-продажи аналогичных объектов с учетом поправок на их различие. Помимо методов сравнения продаж, при определении стоимости сравнительным подходом могут быть использованы метод удельных ценовых показателей, метод корреляционных моделей и метод экспертных оценок.

Сравнительный подход в данном Отчете не применяется, так как вторичный рынок объектов оценки найден не был.

Доходный подход

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объектов оценки как совокупности будущих доходов от их использования. При доходном подходе в основном используются метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации дохода. Доходы приносит предприятие (производственная система), которое в соответствии с современной организационной концепцией представляет собой систему.

Одним из законов, присущих производственным системам, является закон синергии. Синергия (в переводе с греч.) – взаимодействие, сотрудничество. Сущность синергии: конечные результаты функционирования системы не равны сумме результатов индивидуального функционирования отдельных составных структурных элементов. Общие (совокупные) результаты функционирования системы, как правило, выше суммы индивидуальных действий функционирования, т.е. как правило, в процессе функционирования любой системы возникает положительный синергетический эффект. Природа этого эффекта – взаимодействие отдельных частей структурных элементов усиливает индивидуальные возможности результативности функционирования каждого элемента системы.

Вследствие этого, предположение, что элемент производственной системы, рассматриваемый отдельно в рамках доходного подхода будет приносить доход, соизмеримый с тем, что он приносил в рамках системы изначально не верно из-за проявления вышеописанного закона. Поэтому результаты, полученные доходным подходом, будут достоверны только при оценке предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. Исходя из выше изложенного, доходный подход в настоящем отчете не применялся

Согласование (обобщение результатов)

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объектов оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объектов. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

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

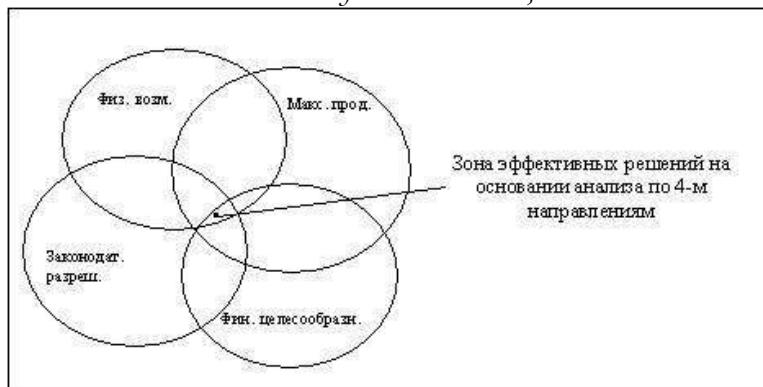
Основные критерии анализа ННЭИ

1. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:
2. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
3. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

4. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
5. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.

Заключение по анализу ННЭИ для оцениваемых объектов:



Задача данного анализа НЭИ объекта оценки - определить вариант дальнейшего его использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Оцениваемое имущество - кондиционеры, оборудование для телефонизации, интернета. Единственным экономически целесообразным вариантом использования объекта оценки является его текущее использование в качестве кондиционеров, оборудование для телефонизации и интернета.

12.2. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объектов оценки определялась по следующей формуле:

$$\text{Срын.} = \text{Свосст.} - \text{Инак.} = \text{Свосст.} \times (1 - (\text{Ифиз.})(1 - \text{Ифунк.})(1 - \text{Иэкон.})),$$

где **Срын.** - рыночная стоимость оборудования, руб.;

Свосст. - восстановительная стоимость оборудования, руб.;

Инак. - общая сумма накопленного износа оборудования;

Ифиз. - сумма физического износа;

Имор. - сумма функционального износа;

Иэкон. - сумма экономического износа.

Определение восстановительной стоимости объектов оценки

№п/п	Наименование	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию/год выпуска	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Источник информации
1	Кондиционер HITACHI RAS	СЧ3000202	01.10.2001	31 186	http://www.2211687.ru/Hitachi-RAS-08PH1-RAC-08PH1?_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTtlaXRhY2hpIFJBUy0wOFBIMSAvIFJBQy0wOFBIMTtGaTB3MDkxNI9oc kEyMFVtT1pPT2R3Ow&frommarket=ht tp%3A//market.yandex.ru/partner

2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	СТС000300	01.11.2001	18 207	http://www.cnews.ru/news/line/mas_elektronik_ag_nachal_postavki_komm_utorov_1
3	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000027	01.08.1998	27 466	http://www.inotehnika.com/?gruppa=4&categoria=18&submenuproizv=84&to_vars=279
4	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000028	01.08.1998	27 466	http://www.inotehnika.com/?gruppa=4&categoria=18&submenuproizv=84&to_vars=279

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) для данных объектов применим. Данный метод заключается в том, что для оцениваемых объектов подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления.

Определение стоимости воспроизводства объектов оценки

№п/п	Наименование	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию/ год выпуска	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.
1	Кондиционер HITACHI RAS	СЧ3000202	01.10.2001	31 186
2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	СТС000300	01.11.2001	18 207
3	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000027	01.08.1998	27 466
4	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000028	01.08.1998	27 466

Определение накопленного износа объекта оценки

Понятие «износ» употребляется в теории и практики оценочной деятельности в двух смыслах:

как технический термин, определяющий степень материального или физического износа объекта оценки, т.е.частичную или полную утрату им своих первоначальных потребительских свойств;

как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки в связи с уменьшением его полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

В обоих случаях степень износа выражается в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки.

В последнем случае в связи с различием причин, порождающих износ, различают физическое, функциональное (моральное) и экономическое обесценение или устаревание.

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

В целях определения данного типа износа учитывались все данные об объекте оценки, история его эксплуатации и обслуживания, данные физического осмотра его фактического состояния, идентификация визуально определимых элементов эксплуатационного износа, консультации с квалифицированными специалистами относительно таких аспектов физического состояния, которые не являются очевидными.

Расчет физического износа оборудования

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости оборудования из-за потенциальных затрат покупателя на ремонт объектов, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

По результатам технического освидетельствования объекта установлено, что некоторые элементы имеют видимые повреждения, затраты на устранение которых могут быть отнесены к позициям устранимого физического износа.

Для определения физического износа мы воспользуемся методом экспертного анализа физического состояния.

Экспертный метод предполагает привлечение экспертов для определения технического состояния объекта и степени его физического износа. При этом используется специальная шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния объектов, приведенная в учебно-методическом пособии Ковалева А.П. (Оценка стоимости активной части основных фондов. Москва, Финстатинформ, 1997).

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Оценка состояния	Физический износ, %	Характеристика технического состояния
Новое	до 5	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии
Очень хорошее	5 - 15	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.
Хорошее	16 - 35	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии
Удовлетворительное	35 - 60	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.
Условно пригодное	61 - 80	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы
Неудовлетворительное	81 - 90	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов, основных агрегатов
Негодное к применению или лом	91 - 100	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь

№п/п	Наименование	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию/ год выпуска	Физический износ, %
1	Кондиционер HITACHI RAS	СЧ3000202	01.10.2001	60%
2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	СТС000300	01.11.2001	60%
3	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000027	01.08.1998	70%
4	Кондиционер FVJIRSW97R	СЧ3000028	01.08.1998	70%

Функциональное устаревание

Функциональный износ имущества (функциональное устаревание) – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичного оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение.

Функциональное устаревание проявляется с появлением объектов-конкурентов, а не постепенно как физический износ.

По причинам, вызвавшим функциональное устаревание, выделяют моральный и технологический износ.

Моральный износ – это износ, причина которого – улучшение свойств изделий аналогичных оцениваемому (изменение технических параметров или конструктивных решений, появление новых возможностей, большей экологичности, эргономичности и т. д.) или удешевление их производства.

Технологический износ – это износ, причина которого – различия в дизайне и составе конструкционных материалов, используемых в объектах-аналогах, по сравнению с оцениваемым объектом, а также изменение технологического цикла производства, в который включен оцениваемый объект.

Таким образом, технологический износ в отличие от морального делает рассматриваемое оборудование ненужным в принципе в рамках новой технологии. Следует отметить также, что в отличие от морального технологический износ может быть определен лишь экспертно.

Оцениваемое оборудование еще выпускается и является современным, поэтому Оценщик счел нецелесообразным применять к ним функциональный износ.

Устаревание внешнего воздействия (экономическое).

Износ внешнего воздействия (экономический). Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным разрешениям.

В данном Отчете износ внешнего воздействия не определяется, так как имущество производится и вполне отвечает современным требованиям.

Величину накопленного износа определяем по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифункц) \times (1 - Ивнеш),$$

где

Ис - величина совокупного износа;

Ифиз - величина физического износа;

Ифункц - величина функционального (морального) износа;

Ивнеш - величина внешнего (экономического) износа.

Расчет рыночной стоимости имущества

№п/п	Наименование	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Физический износ, %.	Функциональный, %	Экономический износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость без НДС, руб.	Стоимость демон-тажа, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Кондиционер HITACHI RAS	31 186	60%	0%	0%	60%	12 475	1 000	13 475
2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	18 207	60%	0%	0%	60%	7 283	1 000	8 283
3	Кондиционер FVJIRSW97R	27 466	70%	0%	0%	70%	8 240	1 000	9 240
4	Кондиционер FVJIRSW97R	27 466	70%	0%	0%	70%	8 240	1 000	9 240
ИТОГО									40 237

12.3. Согласование (обобщение результатов)

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки рекомендуется проводить в ряд этапов:

- Выбор критериев, определяющих использование подхода к оценке.
- Определение Оценщиком степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений.
- Определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям.
- Расчет степени важности подходов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода являются:

- достаточность и достоверность информации.
- способность учитывать конъюнктуру рынка.
- способность учитывать специфические особенности объекта.

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость движимого имущества, рассчитана только затратным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов (доходным и сравнительным) к оценке, не имеет смысла. Итоговая величина рыночной стоимости и будет рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода.

№п/п	Наименование	Инвентарный номер	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Кондиционер HITACHI RAS	ГУ0000316	20 475	Не применялся	Не применялся	20 475
<i>Вес подходов, %</i>			<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
2	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	ГУ0000316	15 283	Не применялся	Не применялся	15 283
<i>Вес подходов, %</i>			<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
3	Кондиционер FVJIRSW97R	ГУ0000316	9 240	Не применялся	Не применялся	9 240
<i>Вес подходов, %</i>			<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
4	Кондиционер FVJIRSW97R	ГУ0000316	16 240	Не применялся	Не применялся	16 240
<i>Вес подходов, %</i>			<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
ИТОГО						61 237

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, ул. Краснобогатырская, д.44А, стр.1, по состоянию на 12.10.2015 года составляет без НДС:

44 543 900

(Сорок четыре миллиона пятьсот сорок три тысячи девятьсот) руб.,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1.	Нежилое здание, условный № 32624, общ.пл.434 кв.м.	9 629 449
2.	Право аренды земельного участка, общей площадью 2156 кв.м.	34 874 214
3.	Кондиционер HITACHI RAS	13 475
4.	Коммутатор 24 порт.в к-те, HARDLINK HS-32RL	8 283
5.	Кондиционер FVJIRSW97R	9 240
6.	Кондиционер FVJIRSW97R	9 240
	Итого, округленно	44 543 900

Оценщик



Андросова В.О.

Индивидуальный предприниматель

Андросова В.О.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 256, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 255, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 254.
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611..

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»).
4. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
5. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков.
6. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.:Издательство «МСК», 2003.В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
9. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
10. Стандарты и правила НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
11. ФСО 1
12. ФСО 2
13. ФСО 3
14. ФСО 7
15. Справочник оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Издание второе актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород.
16. Справочник оценщика недвижимости «Корректировочные коэффициенты». Издание третье актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород. Том 1.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректировочные коэффициенты». Издание третье актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород. Том 2.
18. Справочник оценщика недвижимости «Корректировочные коэффициенты для оценки земельных участков». Издание третье актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород. Том 3.

ПРИЛОЖЕНИЯ
