

ИП АНДРОСОВА В.О.

О Т Ч Е Т № 1189-16

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РФ, Г.ДОЛГОПРУДНЫЙ,
ЛИХАЧЕВСКИЙ ПРОЕЗД, Д.31А**

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП АНДРОСОВА ВЕРОНИКА ОЛЕГОВНА

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 1189-16 ОТ 04.04.2016 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

04.04.2016 Г.

**ВОРОНЕЖ
2016Г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	18
7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ	19
8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
9.АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	25
9.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в ЯНВАРЕ-декабре 2015 ГОДА	25
9.2.Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в г. Москве.....	26
9.3. Обзор РЫНКА ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ	29
9.4. Обзор западных туй	31
9.4. Анализ земельных участков в регионе	38
9.5.Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы.	40
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
10.1. Краткое описание основных подходов, применяемых при оценке земельных участков	44
10.2. Краткое описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости.....	50
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ)	51
10.4. Описание процесса оценки. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки	53
11.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
11.1. Основные этапы при применении затратного подхода	54
11.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков.....	54
11.3 Расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости	63
11.4.Исходные данные для определения полной восстановительной стоимости объекта оценки.....	65
11.5 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	76
11.6. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.	88
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	101
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНО СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	103
14.ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	105
15. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ).....	113
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	114
17. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	115
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	116

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 №1189-16 от 04.04.2016 г. ИП Андросова В.О. произвела определение рыночной стоимости объектов недвижимости и движимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд, д.31а, принадлежащего на праве собственности АО «Дормост».

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», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация в рамках конкурсного производства.

Дата, на которую проводится оценка: 04.04.2016 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 02.02.2016г.).

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, г. Долгопрудный, Лихачевский проезд, д.31а, по состоянию на 04.04.2016 года, без учета НДС, составляет:

86 975 526 руб. (Восемьдесят шесть миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Объекты недвижимости			
1	Здание, нежилое, 4 этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	50-50-20/049/2014-551	24 606 031
2	Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	50-50-20/049/2014-552	49 585 483

№ п/п	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость, руб.
3	Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.	50:42:0020103:103	10 067 550
	Оборудование	Инвентарный номер	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Шкаф металлический	УММ000276	2 705
2	Подъездной путь на территорию в г. Долгопрудный	УММ000401	2 454 195
3	АТС	УММ000287	9 594
4	Туя западная	УММ000303	8 000
5	Туя западная	УММ000304	8 000
6	Ограждение территории в г. Долгопрудный	УММ000393	209 494
7	Световой короб (название улицы)	УММ000227	2 600
8	Туя западная	УММ000305	8 000
9	Комплекс видеонаблюдения	УММ000413	8 840
10	Часы электронные	УММ000273	5 034
	ИТОГО		86 975 526

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.

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	Здание, нежилое, 4 этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а
2	Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а
3	Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а

Оборудование и сооружения:

№п/п	Наименование объектов оценки	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер
1	Шкаф металлический	30.04.2006	УММ000276
2	Подъездной путь на территорию в г.Долгопрудный	31.12.2001	УММ000401
3	АТС	31.08.2004	УММ000287
4	Туя западная	30.11.2004	УММ000303
5	Туя западная	30.11.2004	УММ000304
6	Ограждение территории в г.Долгопрудный	31.12.2001	УММ000393
7	Световой короб (название улицы)	30.11.2004	УММ000227
8	Туя западная	30.11.2004	УММ000305
9	Комплекс видеонаблюдения	16.06.2011	УММ000413
10	Часы электронные	30.06.2005	УММ000273

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 определением рыночного размера арендной платы в месяц 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 доходным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, руб.	НДС, руб.	Величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Здание, нежилое, 4 этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	50 885 634	49 308 606	68 283 923	58 510 870	8 925 387	49 585 483
	Вес подхода, %	18%	35%	47%			
2	Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	17 169 253	8 294 554	12 523 723	11 879 709	1 812 159	10 067 550
	Вес подхода, %	18%	35%	47%			
	Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.	не применялся	не применялся	24 606 031	24 606 031	нет	24 606 031
	Вес подхода, %	0,00%	0,00%	100,00%			
	Итого, округленно				94 996 610	10 737 546	84 259 064

Оборудование и Сооружения:

№п/п	Наименование	Инвентарный номер	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Шкаф металлический	УММ000276	2 705	Не применялся	Не применялся	2 705
2	Подъездной путь на территорию в г.Долгопрудный	УММ000401	2 454 195	Не применялся	Не применялся	2 454 195

3	АТС	УММ000287	9 594	Не применялся	Не применялся	9 594
4	Туя западная	УММ000303	8 000	Не применялся	Не применялся	8 000
5	Туя западная	УММ000304	8 000	Не применялся	Не применялся	8 000
6	Ограждение территории в г.Долгопрудный	УММ000393	209 494	Не применялся	Не применялся	209 494
7	Световой короб (название улицы)	УММ000227	2 600	Не применялся	Не применялся	2 600
8	Туя западная	УММ000305	8 000	Не применялся	Не применялся	8 000
9	Комплекс видеонаблюдения	УММ000413	8 840	Не применялся	Не применялся	8 840
10	Часы электронные	УММ000273	5 034	Не применялся	Не применялся	5 034
Вес подходов, %			100%	0%	0%	
ИТОГО						2 716 462

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, г. Долгопрудный, Лихачевский проезд, д.31а, по состоянию на 04.04.2016 года, без учета НДС, составляет:

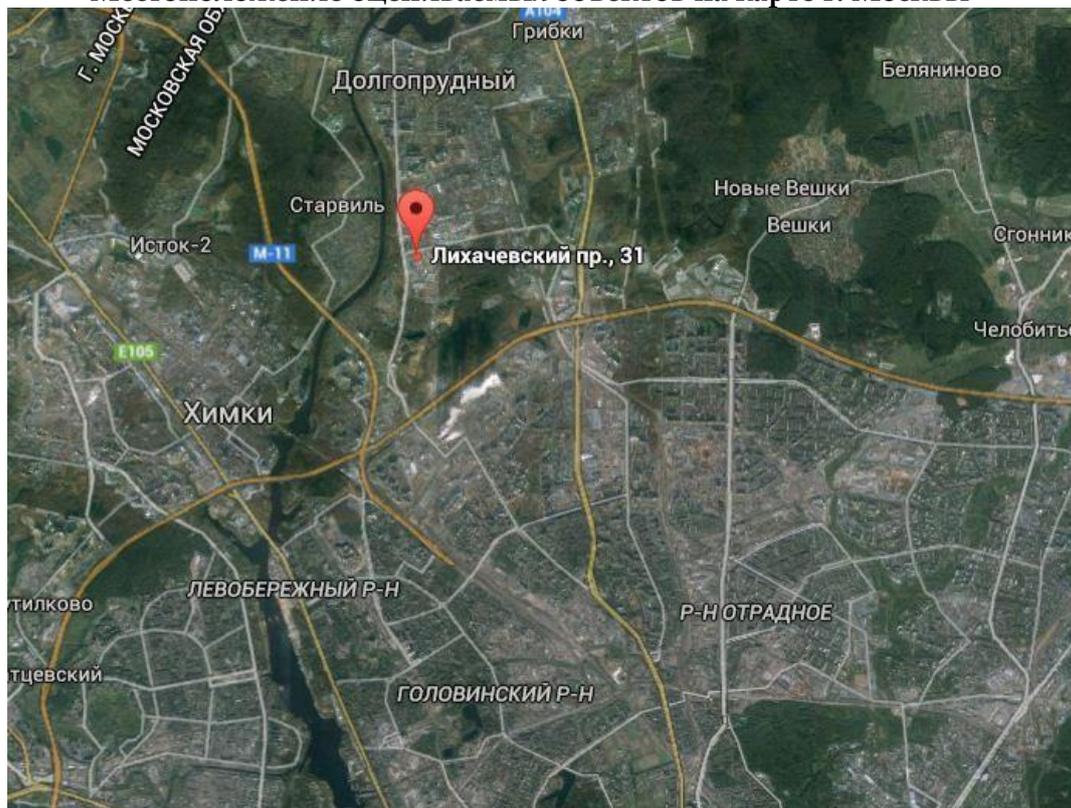
86 975 526 руб. (Восемьдесят шесть миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей, в том числе:

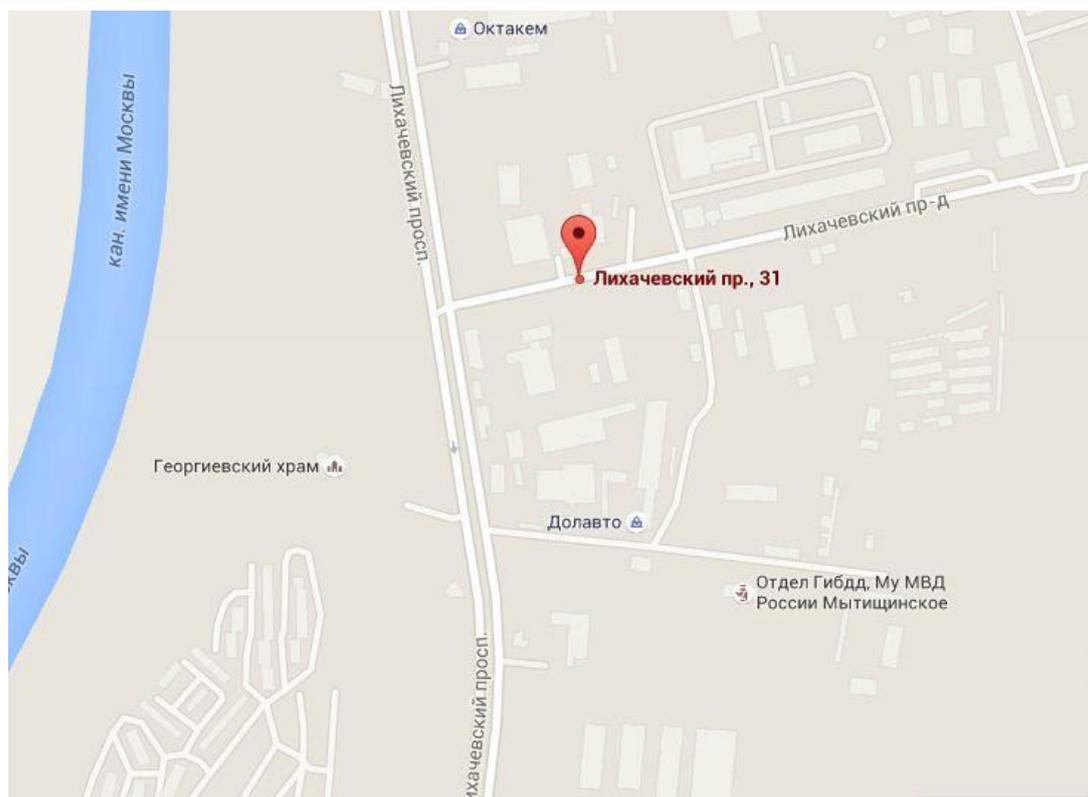
№ п/п	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Объекты недвижимости			
1	Здание, нежилое, 4 этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	50-50-20/049/2014-551	24 606 031
2	Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	50-50-20/049/2014-552	49 585 483
3	Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.	50:42:0020103:103	10 067 550
Оборудование			
		Инвентарный номер	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Шкаф металлический	УММ000276	2 705
2	Подъездной путь на территорию в г. Долгопрудный	УММ000401	2 454 195
3	АТС	УММ000287	9 594
4	Туя западная	УММ000303	8 000
5	Туя западная	УММ000304	8 000
6	Ограждение территории в г. Долгопрудный	УММ000393	209 494
7	Световой короб (название улицы)	УММ000227	2 600
8	Туя западная	УММ000305	8 000
9	Комплекс видеонаблюдения	УММ000413	8 840
10	Часы электронные	УММ000273	5 034
ИТОГО			86 975 526

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

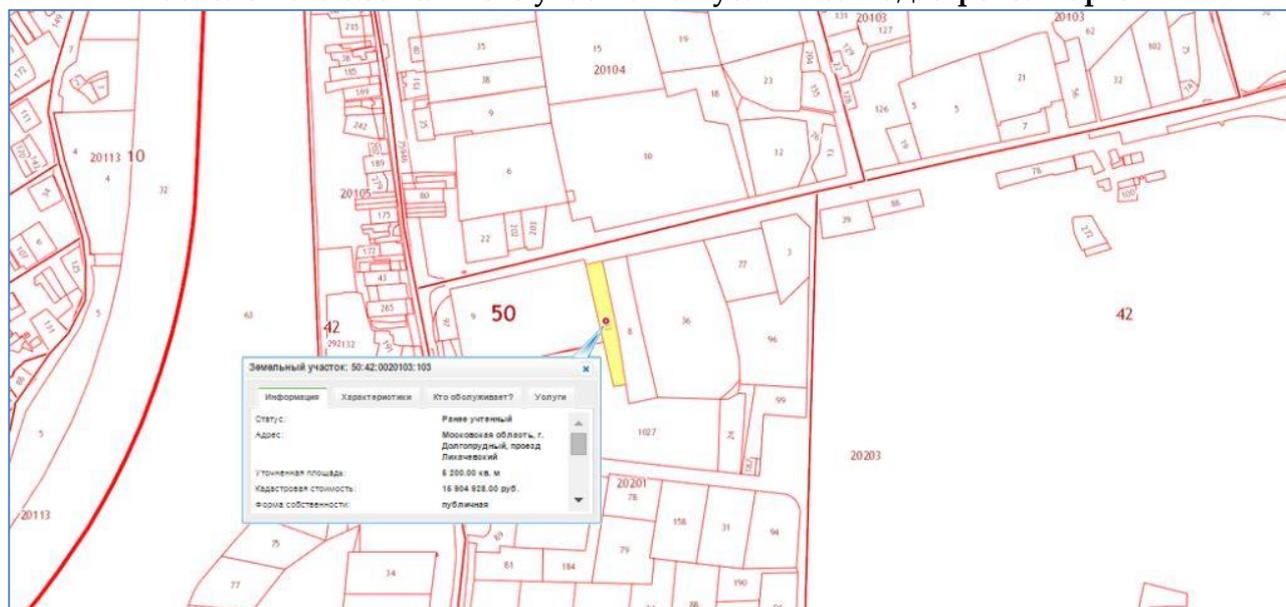
Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, п.IV Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611, Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы





Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте



Технические характеристики зданий по техническому паспорту:

№п/п	Показатель	Описание или характеристика показателя
1	Наименование объекта	Здание, кад.№50-20/049/2014-551, общей площадью 1209,1 кв.м.
2	Адрес объекта	РФ, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а
3	Год постройки	2012
4	Площадь по застройки, кв. м.	330,4
5	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.	1209,1
6	Высота, м	4,14
7	Объем, куб.м.	5001
8	Группа капитальности	I

9	Этажность	подвал, 1-3
10	Технические документы	
11	Описание конструктивных элементов	Стены - кирпич; фундамент - бутовый, ленточный; крыша - железная по тесовой обрешетке; перекрытие чердачное - деревянные утепленные; полы - цементная стяжка, плитка, линолеум; проемы (окна) - пластиковые; проемы (двери) - деревянные, входная металлическая; внутренняя отделка - оштукатурено, окрашено, обои.
12	Описание технического состояния здания (на основании визуального осмотра)	Имеются следы естественного износа, мелкие нарушения целостности кладочных швов из-за сезонного воздействия климата. Износ здания в целом около 10%
13	Состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	Хорошее
14	Техническое состояние (на основании визуального осмотра)	Хорошее
15	Текущее использование	Офисное
16	Назначение	Нежилое
17	Свидетельство о государственной регистрации права	№50-АИ № 447067 от 24.12.2014 г.
18	Существующие ограничения (обременения) права	ипотека

Технические характеристики зданий по техническому паспорту:

№п/п	Показатель	Описание или характеристика показателя
1	Наименование объекта	Здание, кад.№50-50-20/049/2014-552, общей площадью 367,2 кв.м.
2	Адрес объекта	РФ, Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а
3	Год постройки	2012
4	Площадь по застройки, кв. м.	320,3
5	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.	367,2
6	Высота, м	6,72
7	Объем, куб.м.	2466
8	Группа капитальности	3
9	Этажность	2
10	Технические документы	
11	Описание конструктивных элементов	Стены - кирпич; фундамент - бутовый, ленточный; крыша - железная по тесовой обрешетке; перекрытие чердачное - деревянные утепленные; полы - цементная стяжка, плитка, линолеум; проемы (окна) - пластиковые; проемы (двери) - деревянные, входная металлическая; внутренняя отделка - оштукатурено, окрашено, обои.
12	Описание технического состояния здания (на основании визуального осмотра)	Имеются следы естественного износа, мелкие нарушения целостности кладочных швов из-за сезонного воздействия климата. Износ здания в целом около 10%
13	Состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	Хорошее
14	Техническое состояние (на основании визуального осмотра)	Хорошее
15	Текущее использование	Производственное (автомойка)
16	Назначение	Нежилое
17	Свидетельство о государственной регистрации права	№50-АИ № 447068 от 24.12.2014 г.
18	Существующие ограничения (обременения) права	ипотека

Описание земельного участка по кадастровому паспорту:

№ п/п	Наименование	Описание
1	Объект права	Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.
2	Оцениваемые права	право аренды
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	для производственной деятельности
5	Месторасположение земельного участка	г. Долгопрудный, Лихачевский проезд

6	Площадь земельного участка	5 200,0
7	Кадастровый номер	50:42:0020103:103
8	Основание возникновения права	договор аренды земельного участка до 2027 г.
10	Субъект права (арендатор или собственник)	АО «Дормост»
11	Существующие ограничения (обременения)	право аренды
12	Форма рельефа	Ровный
13	Качество инфраструктуры	Развитая
14	Транспортная доступность	Хорошая. Подъездные автомобильные дороги в хорошем состоянии
15	Коммуникации	Все коммуникации

Оборудование и сооружения:

№п/п	Наименование объектов оценки	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер
1	Шкаф металлический	30.04.2006	УММ000276
2	Подъездной путь на территорию в г.Долгопрудный	31.12.2001	УММ000401
3	АТС	31.08.2004	УММ000287
4	Туя западная	30.11.2004	УММ000303
5	Туя западная	30.11.2004	УММ000304
6	Ограждение территории в г.Долгопрудный	31.12.2001	УММ000393
7	Световой короб (название улицы)	30.11.2004	УММ000227
8	Туя западная	30.11.2004	УММ000305
9	Комплекс видеонаблюдения	16.06.2011	УММ000413
10	Часы электронные	30.06.2005	УММ000273

Имущественные права на объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Права
1	Здание, кад.№50-50-20/049/2014-551, общей площадью 1209,1 кв.м.	Собственность
2	Здание, кад.№50-50-20/049/2014-552, общей площадью 367,2 кв.м.	Собственность
3	Право аренды земельного участка №50:42:0020103:103, общей площадью 5200 кв.м.	Аренда
4	Оборудование и сооружения	Собственность

Основание для проведения оценки

Договор №1189-16 от 04.04.2016 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 04.04.2016 г.

Дата составления отчета:

04.04.2016г.

Порядковый номер отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет № 1181-16

Обременения

№ п/п	Наименование объекта	Обременения
1	Здание, кад.№50-50-20/049/2014-551, общей площадью 1209,1 кв.м.	ипотека
2	Здание, кад.№50-50-20/049/2014-552, общей площадью 367,2 кв.м.	ипотека
3	Право аренды земельного участка №50:42:0020103:103, общей площадью 5200 кв.м.	ипотека
4	Оборудование и сооружения	ипотека

Допущение к оценке движимого имущества

Оцениваемое оборудование входит в состав имущественного комплекса. При продаже имущественного комплекса оборудование может быть разобрано и продано частями как отдельные объекты или в составе имущественного комплекса.

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.
4. Результаты оценки определены без учета НДС.

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 является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям 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 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного

приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 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», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299.

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 Авиллов 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	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. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г. Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г. Удостоверение о повышении квалификации №362401877094, рег. № 133/7288 выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.06.2015
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ОСАО «ИНГОССТАХ» на сумму 30 000 000 рублей (договор(полис) № 433-524-05966/15 период страхования от 02.02.2016г. по 01.02.2017г.).
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 определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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. Проведение оценки включает следующие этапы:
 - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.
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. 8 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. 8 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

В статье 5 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 8 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 12 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 8 ФСО-1 и статьи 12 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 2006г.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328.

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.

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:

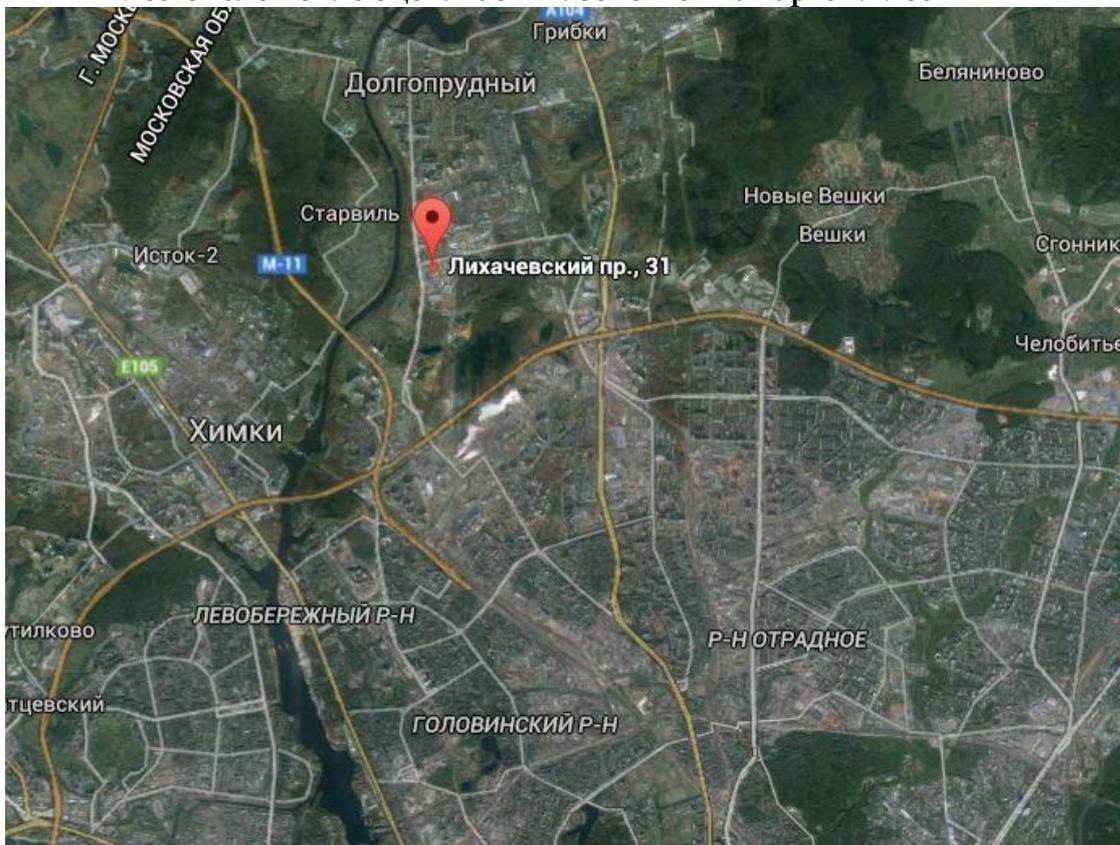
1. Свидетельство о государственной регистрации права №50-АИ № 447067 от 24.12.2014 г. (копия).
2. Свидетельство о государственной регистрации права №50-АИ № 447068 от 24.12.2014 г.. (копия).
3. Кадастровая паспорт от 29.12.2014 г. № МО-14/ЗВ-2283040, (копия).
4. Кадастровая паспорт от 29.12.2014 г. № МО-14/ЗВ-2283031, (копия).
5. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 023:0344:3455 – по состоянию на 31.08.2012 г. (копия).
6. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 023:0344:3455 – по состоянию на 31.08.2012 г. (копия).
7. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 023:0344:3455 – по состоянию на 31.08.2012 г. (копия).
8. Договор аренды земельного участка №54-3 от 15.12.2002 г. (копия).

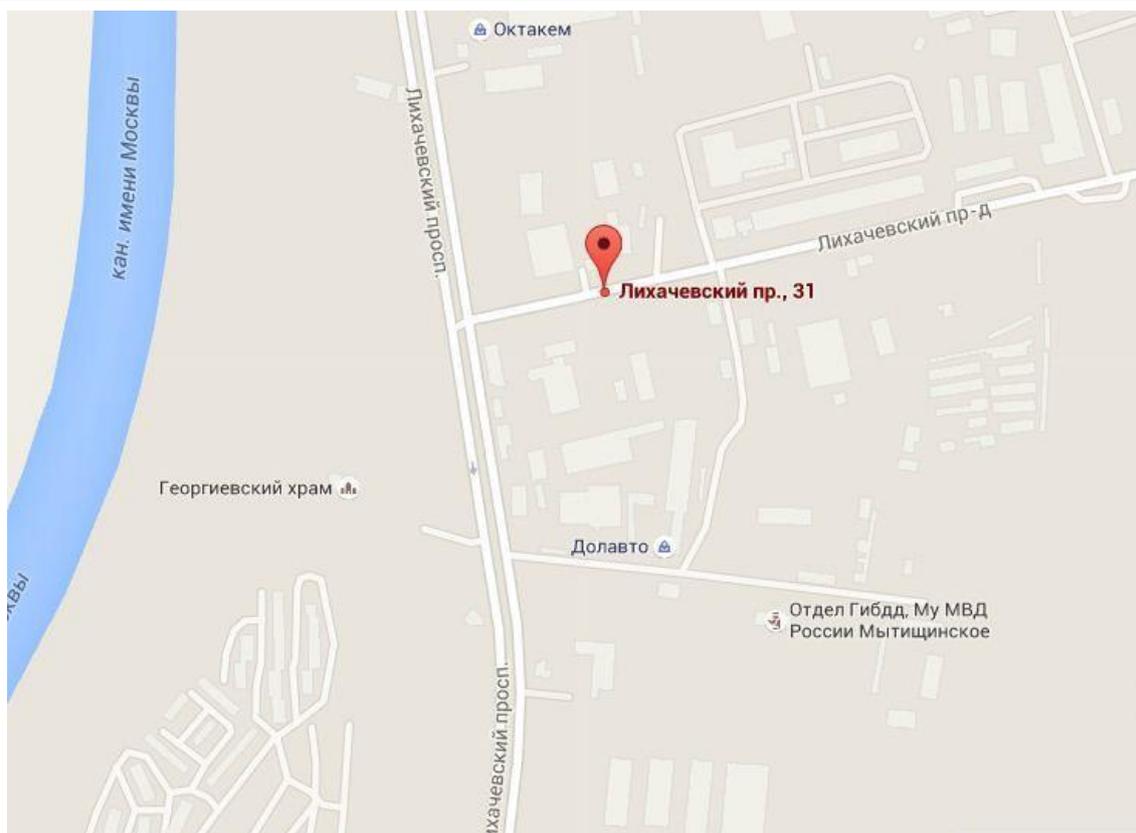
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Местоположение Объектов оценки

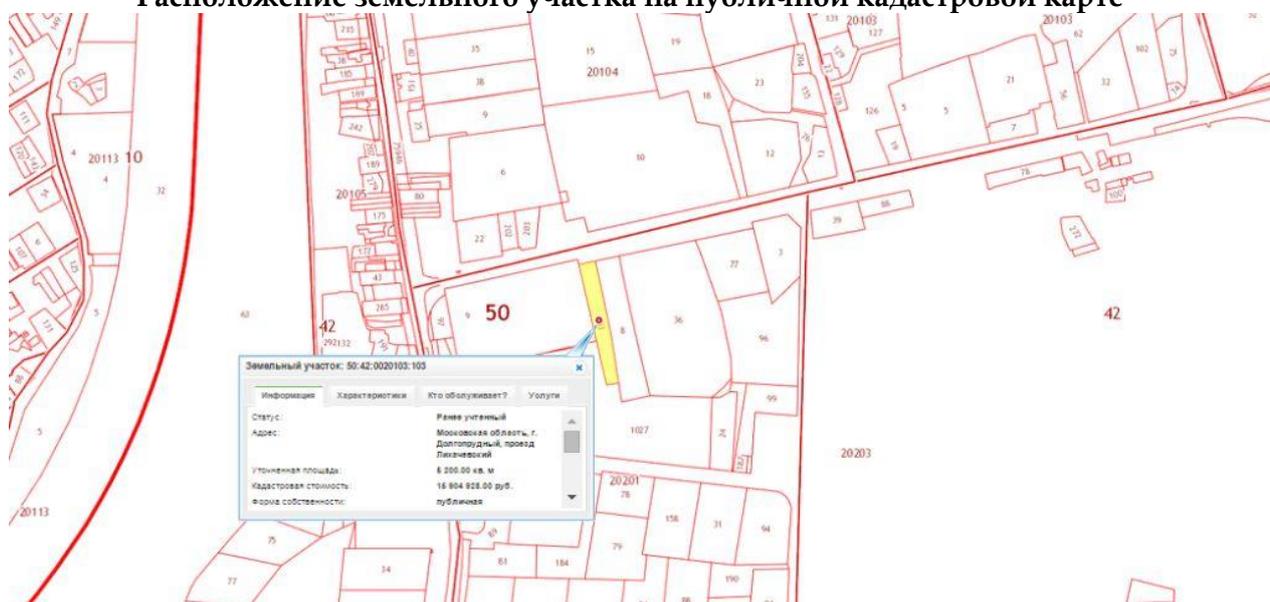
Объект расположен в РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.65, строен.2 Окружение объектов составляют офисные, административные здания. Транспортная доступность хорошая.

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы





Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте



Технические характеристики зданий по техническому паспорту:

№п/п	Показатель	Описание или характеристика показателя
1	Наименование объекта	Здание, кад.№50-50-20/049/2014-551, общей площадью 1209,1 кв.м.
2	Адрес объекта	РФ, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а
3	Год постройки	2012
4	Площадь по застройки, кв. м.	330,4
5	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.	1209,1
6	Высота, м	4,14

7	Объем, куб.м.	5001
8	Группа капитальности	I
9	Этажность	подвал, 1-4
10	Технические документы	
11	Описание конструктивных элементов	Стены - кирпич; фундамент - бутовый, ленточный; крыша - железная по тесовой обрешетке; перекрытие чердачное - деревянные утепленные; полы - цементная стяжка, плитка, линолеум; проемы (окна) - пластиковые; проемы (двери) - деревянные, входная металлическая; внутренняя отделка -оштукатурено, окрашено, обои.
12	Описание технического состояния здания (на основании визуального осмотра)	Имеются следы естественного износа, мелкие нарушения целостности кладочных швов из-за сезонного воздействия климата. Износ здания в целом около 10%
13	Состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	Хорошее
14	Техническое состояние (на основании визуального осмотра)	Хорошее
15	Текущее использование	Офисное
16	Назначение	Нежилое
17	Свидетельство о государственной регистрации права	№50-АИ № 447067 от 24.12.2014 г.
18	Существующие ограничения (обременения) права	ипотека

Технические характеристики зданий по техническому паспорту

№п/п	Показатель	Описание или характеристика показателя
1	Наименование объекта	Здание, кад.№50-50-20/049/2014-552, общей площадью 367,2 кв.м.
2	Адрес объекта	РФ, Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а
3	Год постройки	2012
4	Площадь по застройки, кв. м.	320,3
5	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.	367,2
6	Высота, м	6,72
7	Объем, куб.м.	2466
8	Группа капитальности	3
9	Этажность	2
10	Технические документы	
11	Описание конструктивных элементов	Стены - кирпич; фундамент - бутовый, ленточный; крыша - железная по тесовой обрешетке; перекрытие чердачное - деревянные утепленные; полы - цементная стяжка, плитка, линолеум; проемы (окна) - пластиковые; проемы (двери) - деревянные, входная металлическая; внутренняя отделка -оштукатурено, окрашено, обои.
12	Описание технического состояния здания (на основании визуального осмотра)	Имеются следы естественного износа, мелкие нарушения целостности кладочных швов из-за сезонного воздействия климата. Износ здания в целом около 10%
13	Состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	Хорошее
14	Техническое состояние (на основании визуального осмотра)	Хорошее
15	Текущее использование	Производственное
16	Назначение	Нежилое
17	Свидетельство о государственной регистрации права	№50-АИ № 447068 от 24.12.2014 г.
18	Существующие ограничения (обременения) права	ипотека

Описание земельного участка по кадастровому паспорту:

№ п/п	Наименование	Описание
1	Объект права	Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.
2	Оцениваемые права	право аренды
3	Категория земель	Земли населенных пунктов

4	Разрешенное использование	для производственной деятельности
5	Месторасположение земельного участка	г. Долгопрудный, Лихачевский проезд
6	Площадь земельного участка	5 200,0
7	Кадастровый номер	50:42:0020103:103
8	Основание возникновения права	договор аренды земельного участка до 2027 г.
10	Субъект права (арендатор или собственник)	АО «Дормост»
11	Существующие ограничения (обременения)	право аренды
12	Форма рельефа	Ровный
13	Качество инфраструктуры	Развитая
14	Транспортная доступность	Хорошая. Подъездные автомобильные дороги в хорошем состоянии
15	Коммуникации	Все коммуникации

Документы заказчика (копии), определяющие количественные и качественные характеристики объекта представлены в приложение № 3 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 производственно-складского здания среднее. Состояние объекта оценки – хорошее, 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.

8.2. Описание оборудования и сооружения

№ п/п	Наименование объектов оценки	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Состояние
1	Шкаф металлический	30.04.2006	УММ000276	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
2	Подъездной путь на территорию в г.Долгопрудный	31.12.2001	УММ000401	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких

				частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
3	АТС	31.08.2004	УММ000287	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
4	Туя западная	30.11.2004	УММ000303	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
5	Туя западная	30.11.2004	УММ000304	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
6	Ограждение территории в г.Долгопрудный	31.12.2001	УММ000393	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
7	Световой короб (название улицы)	30.11.2004	УММ000227	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
8	Туя западная	30.11.2004	УММ000305	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
9	Комплекс видеонаблюдения	16.06.2011	УММ000413	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)
10	Часы электронные	30.06.2005	УММ000273	Удовлетворительное (бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.)

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2015 ГОДА¹.

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года).

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь - 0,3%, ноябрь --0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь - -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре - снижение на 0,3%, в ноябре - на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

¹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/>

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилося до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года - 12,9%, в среднем за год к предыдущему году - 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца - 2,6%, с начала года - 11,4%, в среднем за год к предыдущему году - 7,8%).

Основные показатели развития экономики, %/г

	2014 год		2015 год			
	дек.	январь - декабрь	ноябрь	дек.	дек. (с искл. сезон. и кален. факт., к пред. п-ду)	январь - декабрь
ВВП ¹⁾	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства ³⁾	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5 ⁵⁾	91,9 ⁵⁾	-1,3	91,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,4	99,3	93,5 ⁷⁾	99,3 ⁷⁾	1,9	96,0 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0 ⁸⁾	-0,9	90,5 ⁸⁾
Среднемесячная численная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684 ⁵⁾		33925 ⁵⁾
Уровень безработицы и экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8 ⁶⁾	5,8	5,6 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3 ⁶⁾	97,5 ⁷⁾	96,3 ⁷⁾	-0,5	97,9 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7 ⁹⁾		339,6 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3 ⁹⁾		194,0 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

¹⁾ Ноябрь, декабрь - оценка; 2014 год - третья оценка Росстата, 2015 год - первая оценка Росстата.

²⁾ Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и тепла". С

учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата, уточненные данные.

⁶⁾ Предварительные данные за 2015 год.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ По данным оперативной отчетности.

⁹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

9.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ 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 068¹⁾ 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°C .

Показатели системы национальных счетов 2006–2012гг.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<i>Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах), млн. рублей</i>	934328,9	1295649,9	1645753,0	1519446,3	1832867,3	2176795,3	2440282,7
<i>Валовой региональный продукт в расчете на душу населения, рублей</i>	137092,1	188565,3	237595,8	217339,7	259421,5	304342,6	348533,8

Индекс физического объема валового регионального продукта в % к предыдущему году	108,7	110,5	108,2	90,4	107,7	108,1	104,8
--	-------	-------	-------	------	-------	-------	-------

Основные социально- экономические показатели

Сводные итоги

млн. рублей

	Абсолютные данные январь 2016	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь 2015 в % к январю 2014
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»		88,4 ¹⁾	84,3 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾			
добыча полезных ископаемых	1390.9	121.5	85.8
обрабатывающие производства	304238.3	81.0	80.3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	66096.0	107.9	100.5
в том числе:			
производство, передача и распределение электроэнергии	42049.0	102.4	97.4
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	18039.4	122.7	109.0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾			
добыча полезных ископаемых	73185.4	75.9	48.7
обрабатывающие производства	231467.8	82.9	99.2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	64107.0	109.0	99.5
в том числе:			
производство, передача и распределение электроэнергии	31943.5	100.5	91.7
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	28167.8	120.3	111.0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	33702.8	105.8 ¹⁾	81.5 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	254.5	в 3.5 р.	28.7
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	94884.4	97.4 ⁴⁾	97.3 ⁴⁾
Объем услуг связи ³⁾	47625.7	99.4 ¹⁾	в 2.1 р. ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	338516.0	91.6 ¹⁾	95.9 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. руб.	12621.7	85.9 ¹⁾	93.4 ¹⁾
Объем платных услуг населению	111888.4	94.5 ¹⁾	100.2 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	101.1 ⁵⁾	111.3	115.0
Средняя численность работающих в экономике, тыс. человек ⁶⁾	3404.8	99.6	104.6
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	43.5	148.7	117.5
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾			
номинальная, рублей	64323.9	104.0	110.7
реальная	x	89.2	102.6
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %	9,0 ⁹⁾	...	-

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных

платежей.

- 3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.
 4) В ценах соответствующего периода.
 5) Январь 2015 г. к декабрю 2014 г.
 6) По крупным и средним предприятиям за январь-декабрь 2015 г.
 7) На конец периода.
 8) По крупным, средним и малым предприятиям за январь-декабрь 2015 г.
 9) Январь-декабрь 2014 г. (данные носят предварительный характер).

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за III квартал 2015 года составил к соответствующему периоду 2014 года 98.3% (III квартал 2014 года к III кварталу 2013 года – 96.4%).

**ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДИНАМИКУ
 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МОСКВЫ,
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,
 ЗА ЯНВАРЬ 2016 ГОДА
 (в % к январю 2015 года)**

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	97.3	88.4	100.5	102.3
январь 2016 г. к декабрю 2015 г.	80.3	81.1	56.5	72.2
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	87.3	в 3.5 р.	116.0	64.8
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах), млрд. руб.	92.7	91.6	91.4	100.4
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	97.3	94.5	100.9	90.7
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
январь 2016 г. к декабрю 2015 г.	101.0	101.1	101.8	101.3
Индекс цен производителей промышленных товаров				
январь 2016 г. к декабрю 2015 г.	98.8	101.1	101.5	101.5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
январь 2016 г. к декабрю 2015 г.	102.0	102.0	100.9	101.4
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
январь 2016 г. к декабрю 2015 г.	99.9	100.7	99.0	99.9
Среднемесячная заработная плата (январь-декабрь 2015 г. к январю-декабрю 2014 г.)	104.8 ^{*)}	104.0	107.9	103.7
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец января 2016 г. к концу декабря 2015 г.	101.6	98.8	101.0	101.7
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в январе 2016 г.	1.3	0.6	0.5	0.8

^{*)}В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

9.3. ОБЗОР РЫНКА ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

Рынок по продаже оборудования для видеонаблюдения растет с каждым годом.

Безопасность – залог стабильной работы любой организации, об этом в первую очередь позаботится каждый уважающий себя руководитель. Рынок по продаже оборудования для видеонаблюдения растет с каждым годом, это связано, прежде всего, с повышением профессионального

уровня топ-менеджмента в России и тенденцией в улучшении социального пакета работников. Чем серьезнее меры безопасности компании – тем выше её респектабельность в глазах общества.

Сейчас камеры видеонаблюдения можно увидеть практически в каждом офисе, крупном супермаркете и даже маленьком магазинчике.

Мелких мошенников может отпугнуть даже сам факт наличия видеонаблюдения, а раскрыть крупную кражу или нападение порой можно только с помощью качественной видеозаписи с места преступления.

Современные системы видеонаблюдения и оборудование для неё крайне просты в использовании. Работник службы безопасности, даже не имея специальной подготовки, вполне может справиться с этой задачей. Камера в режиме реального времени передает картинку с наблюдаемого объекта, и в случае нестандартной ситуации, охранник тут же оказывается на месте.

Сегодня существует огромный выбор систем видеонаблюдения. Камера может быть цветная или черно-белая, с различным расширением и углом обзора, с возможностью просмотра объекта на дальнем расстоянии и прочими функциями. Каждый руководитель может выбрать ту комплектацию, которая наиболее оптимально подойдет под поставленные им задачи.

Оборудование для видеонаблюдения можно условно разделить на три части:

- Камеры наблюдения, а они, в свою очередь, могут быть корпусными и миниатюрных размеров. Еще существуют миникамеры, они предназначены специально монтажа, который скрыт. Очень маленькие видеокamеры поставляется со встроенными объективами, этого нельзя сказать о нормальных охранных видеокamерах, они предназначены еще и для монтажа на улице. Объективы к таким камерам поставляются отдельно. Почти все оборудование для видеонаблюдения выполняет цветную съёмку.

- Видеорегистраторы - обязательный компонент, их наличие наблюдается у всех систем. Видеорегистраторы выполняют функции записи, в результате видеосигнал с видеокamеры переписывается на жёсткий диск, он есть в наличии у современных компьютеров. Видеорегистраторы нашего времени обладают такой функцией, которая называется детектор движения. А это значит, что запись тогда выполняется, когда видеокamera видит какое-то движение на объекте, за которым она ведет наблюдение. Таким образом, ресурс видеорегистратора продлевается, а на диск входит больший объем информации. Сейчас очень популярны такие компьютерные системы видеонаблюдения, у которых есть функции видеорегистратора, они выполняются компьютером. При использовании компьютера для видеонаблюдения есть возможность экспортировать видео.

- Видеомониторы устанавливаются в охранных целях. Видеомониторы представляют собой специализированную технику, обладающую повышенным ресурсом, причем она может работать без отключения длительный период.

Оборудование для видеонаблюдения – монтаж.

При монтаже оборудования для видеонаблюдения пристальное внимание следует сосредоточить на процессе прокладки кабеля. Бытует мнение, что можно заметно сэкономить, снижая метраж кабеля. Эта частая ошибка тех, кто забывает, что прокладка провода осуществляется по периметру помещения, а не напрямую.

Затем нужно определиться, в чем будет находиться проложенный провод. Варианта два: гофротруба или короб. На улице уместнее уличная гофра. Она отлично выдержит и экстремальные температурные перепады, и повышенную влажность, и палящие лучи солнца. Дополнительная защита кабеля не нужна только в одном случае: если он будет находиться за потолком.

Крайне важно детально разработать проект видеонаблюдения, в котором будут отражены размещение камер, обозначены мертвые зоны, рассчитана длина кабеля. Проект видеонаблюдения – основа для составления сметы монтажа оборудования видеонаблюдения. При монтаже оборудования видеонаблюдения устанавливаются камеры, мониторы, куда передается картинка, и коммуникационные линии.

Сегодня существует огромный выбор компаний, специализирующихся на монтаже оборудования видеонаблюдения, чьи специалисты не только качественно и оперативно установят си-

стему безопасности на объект заказчика, но и грамотно составят проект видеонаблюдения, в котором будут учтены все нюансы и пожелания заказчика.

<http://maxsec.ru/index.php/articles/vid-main/397-art-vid6>

9.4. ОБЗОР ЗАПАДНЫХ ТУЙ

Ботаническое название: туя западная

Родина туи западной: Северная Америка

Освещение: теневынослива

Почва: легкие суглинки с оптимальной увлажненностью

Максимальная высота: 20 м

Средняя продолжительность жизни: до 1000 лет

Размножение: черенкованием

Туя является одним из самых распространенных растений в современном русском саду. А самый популярный вид – туя западная.

Это хвойное растение было завезено в Европу из Северной Америки еще в первой половине XVI в. Произрастая в диком виде по низменным берегам болот и рек, туя оказалась неприхотливой и в культуре, за что, собственно, и получила свою популярность.

Туя западная: характеристика

Максимальная высота вечнозеленого дерева – 20 м при диаметре кроны в 5 м. Крона молодых деревьев – пирамидальная, с возрастом приобретает яйцевидную форму. Кора на стволе гладкая, красноватого или серо-коричневого цвета. У взрослых деревьев начинает отделяться узкими продольными лентами. Хвоя чешуйчатая, темно-зеленая, зимой коричневая или бурозеленая, мелкая (до 0,4 см). Хвоя плотно прижимается к побегу. Опадает каждые 2-3 года вместе с веточкой (веткопад). С верхней стороны побеги темно-зеленые, блестящие, с нижней – светлые, матовые.

Шишки мелкие (до 12 мм), имеют яйцевидную форму. Состоят из тонких чешуек, имеют 2 сплюснутых семени. Семена туи западной имеют с двумя узкими крылышками соломенно-желтого цвета.

Годовой прирост дерева в высоту до 30 см, в ширину – до 10 см.

Древесина ядровая, красноватого цвета, очень прочная, но относительно мягкая, не имеющая смоляных ходов, с приятным ароматом. Не подвергается гниению. Корневая система туи западной компактная.

Туя западная любит солнечные места, но, отличаясь теневыносливостью, большинство сортов не теряет форму кроны и в тени. Нетребовательна к плодородию. Из почв предпочитает легкие суглинки, на супесях растет в условиях регулярной подкормки. Неплохо переносит близлежащие грунтовые воды, поэтому может расти на участках с чрезмерным переувлажнением. А

деревья, у которых уже сформировалась корневая система, устойчивы к засушливым периодам. Морозоустойчива. Еще одним преимуществом туи западной является ее устойчивость к городским условиям.

Красивая форма кроны западной туи стала причиной использования дерева в ландшафтном дизайне, где рекомендуется для групповых и солитерных посадок.

Туя западная: посадка и уход

Для посадки туи лучше выбрать защищенное от ветра место. Почвенную смесь для посадочной ямы рекомендуется приготовить из 2 частей листовой (дерновой) земли, 1 части торфа и 1 части песка. Можно добавить нитроаммофоски (не более 500 г на взрослое дерево). Корневая шейка не заглубляется. Ее необходимо оставить на уровне земли.

Посадка хорошо проливается. В дальнейшем в течение первых месяцев необходимо поливать растение из расчета 10 л на 1 дерево. Полив проводится одновременно с дождеванием. При сухом и жарком лете полив увеличивают до 2 раз в неделю до 20 л под дерево. Поливать лучше в утренние или вечерние часы, чтобы хвоя успела обсохнуть, а корни - напитаться. Важно: в условиях засушливого лета и отсутствии полива туя может дать плоды, что сделает ее крону рыхлой и не такой декоративной.

Что касается подкормки, то подкармливают тую комплексными удобрениями ранней весной, после того, как снег растает. Если удобрения закладывались при посадке, то следующий раз подкармливают на второй год.

К зиме многоствольные сорта стягиваются шпагатом, что предотвращает разламывание кроны под тяжестью мокрого снега. Молодые саженцы желательно укутать укрывным материалом или крафт-бумагой, это предотвратит солнечные ожоги.

Виды туи западной

Сортов туи западной в культуре очень много, в том числе и декоративных. Поэтому найти подходящий экземпляр для своего сада довольно легко. Наибольшей популярностью пользуются шарообразные разновидности, сорта с интересной формой кроны и прочие виды, отличающиеся высокой декоративностью.

Туя западная колоновидная является отличным вертикальным элементом. Из таких сортов создаются кулисы, являющиеся хорошим фоном для остальных растений. Если в задумке высокая живая изгородь, то рекомендуется посадить деревья с пирамидальной кроной.

С низкорослыми сортами можно создавать изгороди средней высоты, а иногда даже бордюры. Главное, что такие «заборы» не требуют стрижки. В зависимости от цели, саженцы сажают в 1-2 ряда. Кроме того, это хвойное дерево может смело использоваться как солитер, при создании аллеи, в каменистых садах и для фигурной стрижки.

Туя западная колоновидная и другие виды

Колоновидная туя западная представлена множеством сортов. Одним из них является Дегрут Спайр.

Дегрут Спайр (Degroot Spire) - уникальная форма, для которой характерна узкая прямая, колоновидная крона. По мнению большинства дендрологов, Дегрут Спайр - самый узкоколоно-

видный сорт. На Западе он очень популярен, а вот в Европе его пока еще недооценили. Однако Дегрут Спайр имеет огромную перспективу в ландшафтном дизайне и озеленении небольших участков.

С помощью этого сорта можно обустроить очень плотную живую изгородь высотой до 5 м без просвета и стрижки. Толщина такой изгороди всего 30 см! Такое может оценить только опытный садовод. Подобная изгородь занимает минимум места, но обеспечивает максимальный эффект тонкой зеленой стены. Среднегодовой прирост ухоженного растения составляет 20-30 см. Высота десятилетнего дерева – 2,5-3 м.

Еще одним популярным сортом с плотной конусовидной кроной является Смарагд (Smaragd). Особенно высоко ценится за то, что на протяжении всего года хвоя остается насыщенно зеленой, в то время как большинство видов западной туи на зиму меняет цвет, становясь менее декоративной. Вырастает туя до 3-5 м. среднегодовой прирост – до 10 см.

Колумна (Columna) – колоновидная форма туи. Является наиболее устойчивым сортом к солнечным ожогам и низким температурам. Высота взрослого растения до 8 м, при диаметре кроны в 1,5 м. Ежегодный прирост – 10-15 см. Хвоя блестящая, темно-зеленого цвета. Теневынослива. Переносит, как сухость почвы, так и чрезмерное увлажнение. Может быть использована в живых изгородях, аллеях, одиночных и групповых посадках.

Туя западная пирамидальная

Одним из распространенных сортов является Пирамидалис Компакта («Piramidalis Compacta»). Высота дерева до 10 м. Характерна плотная пирамидальная крона. Дерево имеет сходства с Колумной, однако у *Piramidalis Compacta* побеги плотней прижаты друг к другу. Кроме того, они гуще и сильнее. Считается одним из лучших пирамидально-конических сортов туи западной.

Не менее популярна туя западная Дугласа (*Thuja occidentalis Douglasii pyramidalis*) с пирамидальной кроной. Дерево высотой до 15 м. Очень декоративно выглядят торчащие веточки, напоминающие листья папоротника. Хвоя болотного цвета, плоской формы.

«Сэллэнд» («Salland») встречается редко, так как это новый сорт с пирамидальной кроной. Для него характерна лимонно-желтая окраска хвои и средний рост.

Сорт «Рейнголд» («Reingold») – очень интересный и декоративный сорт. Крона широкопирамидальная с диморфной хвоей: частично чешуевидная, частично игольчатая. Поражает и цвет хвои: яркий, золотисто-оранжевый. Молодые побеги окрашены в нежно-оранжевый оттенок. Растет дерево медленно: в 10-летнем возрасте достигает 1-1,2 м.

Туя западная «Еллоу Риббон» («Yellow Ribbon») имеет узкопирамидальную форму кроны. Отличается золотисто-желтой хвоей, цвет которой зимой не меняется. К 10 годам дерево может вырасти до 2 м.

Туя западная шаровидная

Туя западная Даника (Danica) – декоративный сорт с шаровидной кроной. В высоту достигает 0,8 м, в диаметре – 1 м. Побеги короткие, плотно расположенные. В летний период цвет хвои – ярко-зеленый, в зимний – верхняя часть буреет, становится зеленовато-коричневой. Это самый популярный в мире шаровидный сорт западной туи. Огромная популярность обусловлена регулярной кроной и правильным рядным расположением хвои. В 10-летнем возрасте этот кар-

ликовый кустарник с шаровидной кроной достигает 0,4 м в диаметре. По сравнению с другими шаровидными сортами, выигрывает своей темно-зеленой блестящей хвоей. Сорт морозостойкий.

Сорт «Голден Глоб» (Golden Globe) тоже является популярным сортом туи западной с кроной шаровидной формы. Отличается пестрой, золотисто-желтой хвоей (отсюда произошло название). Относится к медленно растущим разновидностям. В 10 лет дерево достигает 0,8-1 м в ширину и высоту. Предпочитает солнечные, умеренно увлажненные места.

Туя западная Глобоса (Globosa) – сорт шаровидной формы. Представляет собой кустарник с густыми, вертикально растущими побегами. Темп роста – медленный. Свойственно изменять цвет от золотисто-зеленого до буровато-коричневого. Взрослое растение имеет высоту до 1,2 и ширину до 1 м.

Туя западная карликовая

«Мистер Боулинг Бол» (Mr.Bowling Ball) – карликовый, практически шаровидный сорт. Отличается необычайной плотностью. К 10-летнему возрасту ширина и высота растения достигает всего лишь 40 см. Хвоя летом имеет темно-зеленый цвет, зимой – бронзово-серый, напоминающий бахрому. Идеально подходит для мемориальных мест, вересковых садов, контейнеров. Предпочитает солнечные места. Зимоустойчивый сорт.

Вудварди (Woodwardii) – карликовая форма с характерной кроной шаровидно-яйцевидной формой. У старых растений больше широкоокруглая. К 10 годам дерево достигает лишь 40 см в ширину. Побеги густые со светло-зеленой хвоей. Нуждается в плодородном влажном грунте. Очень хорошо смотрится в каменистых садах, контейнерах. Отличается зимоустойчивостью.

Литл Джем (Little Gem)- карликовая вечнозеленая разновидность туи западной. Это карликовая форма с диаметром кроны до 2 м при значительно меньшей высоте растения. Летом хвоя имеет темно-зеленую окраску, зимой – коричневую. Рекомендуются к использованию в ландшафтном дизайне и озеленении, где может расти, как в групповых, так и в одиночных посадках. Может быть использована в каменистом саду или в качестве живой изгороди. Хорошо переносит низкие температуры, плохо – засуху.

Столвик (Stolwijk) – карликовый медленно растущий сорт. В молодости крона полушаровидная, немного ассиметричная, очень плотная и густая. С годами растение существенно раздается в ширину. В 10-летнем возрасте высота растения – 1 м. Хвоя имеет зеленый цвет, молодые побеги – желто-белый. Для хорошего роста нужен плодородный влажный грунт. Рекомендуются к выращиванию на солнечных местах. Высокая зимостойкость. Хорошо смотрится в японских садах.

<http://www.udec.ru/derevo/tuya-zapad.php>

9.5. ОБЗОР РЫНКА АТС

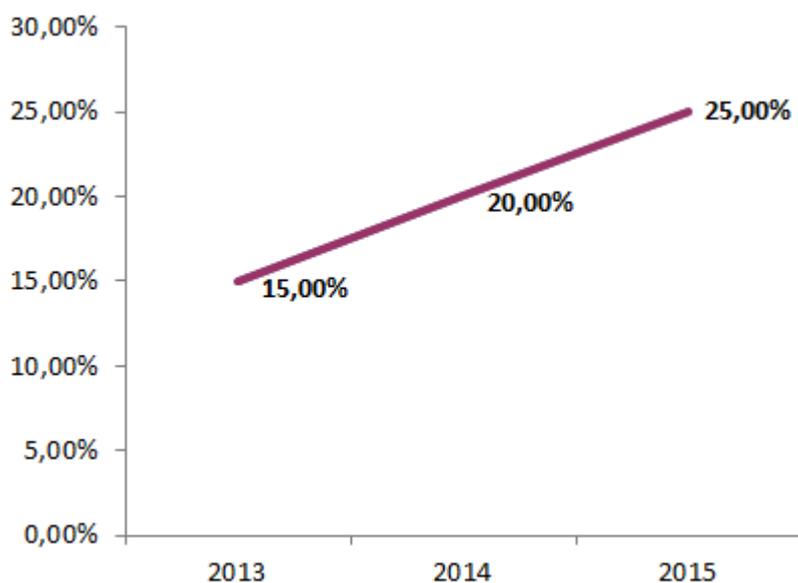
Российский рынок облачных АТС демонстрирует активный рост, и все больше компаний стремятся получать телефонию и коммуникации как услугу. Однако сложная экономическая ситуация и высокая конкуренция на данном рынке вносят свои коррективы.

По оценке компании IDC, в 2014 г. российский рынок ИТ-услуг сократил свой объем в долларовом выражении до \$6,57 млрд, в рублевом эквиваленте он вырос на 2,2%. На этом фоне аналитики IDC отмечают значительное смещение интереса от сотрудничества с зарубежными компаниями к поиску локальных игроков, способных предоставить такой же уровень сервиса, в частности, когда речь идет об услугах из облака.

Тем временем, потенциал ИТ-сервисов, связанных с облачными коммуникациями, продолжает увеличиваться за счет сокращения классического бизнеса операторов. Так, по данным IKS Consulting, в 2014 г. рынок традиционной телефонии сократился на 7%, при том, что сегмент виртуальных коммуникаций продолжает динамично развиваться. И если частные лица довольствуются наличием дополнительного сервиса IP-телефонии для звонков по дорогостоящим направлениям – междугородним и международным, то организации предпочитают использовать комплексные сервисы, которые позволяют им сократить издержки и снять с себя головную боль, связанную с поставкой, настройкой и модернизацией собственных АТС.

Участники рынка отмечают активный рост интереса к виртуальным коммуникациям, особенно со стороны СМБ. «По итогам 2014 г. объем рынка составил примерно 10 млрд. Динамика сегмента существенно опережает спрос на другие облачные решения. Мы считаем, такая тенденция будет продолжаться до 2016 г. минимум, и рост российского рынка облачной телефонии будет ежегодно составлять не менее 40%», – оценивает ситуацию генеральный директор компании «Телфин» Мария Тюрина. Есть ли предпосылки для столь оптимистичного прогноза? «В конце 2014 г., с учетом сложной макроэкономической ситуации, мы планировали увеличить число абонентов на 20%. Но за первые 5 месяцев этого года наша абонентская база выросла на 30%. Возможно, до конца 2015 г. данный показатель будет продолжать расти», – аргументирует Мария Тюрина.

Динамика российского рынка облачной телефонии



Источник: Altegro, 2015

Наблюдается повышенный спрос на предоставление дополнительных услуг и сервисов, интеграцию с CRM-системами и другими бизнес-платформами, например расширенная интеграция мобильной связи и офисной АТС или подключение средств для совместной работы в облаке, перечисляет тенденции отечественного рынка корпоративной телефонии Андрей Гавриков, директор по развитию компании AltegroCloud. «Клиенты все чаще запрашивают доступ к сервисам геолокации и мобильный офис, интегрированный с АТС. Это вполне объяснимо – подобные функции повышают эффективность работы отделов продаж, служб доставки, разъездных сотрудников. Что приводит к снижению операционных расходов и обеспечивает повышенный контроль KPI каждого менеджера».

Бизнес любого масштаба

Одним из основных преимуществ облачных АТС является их масштабируемость. Клиент может заказать любое количество ресурсов – от одного десятка абонентов до тысяч и даже более. Именно поэтому работу с облачными АТС предпочитают сегодня различные компании – от представителей малого бизнеса до региональных сетей и даже крупных корпораций.

Преимущества при этом оказываются одинаковыми для всех, однако некоторые компании предпочитают АТС в виде сервиса, что доступнее, проще и быстрее. Тем временем другие предпочитают заказывать себе АТС вместе с выделенным частным облаком, чтобы получить полноценное и настраиваемое решение, но не приобретать оборудование самостоятельно.

Провайдер	Тип платформы	Базовый сервис	Цена в месяц	Преимущества	Дополнительные возможности (могут требовать отдельной оплаты)
Публичное облако					
AltegroCloud	Закрытая	АТС, 5 пользователей, сим-карты, виртуальный офис	От i1000	Расширенная поддержка мобильных абонентов	Собственная мобильная сеть, интерфейс для CRM, виртуальный офис
MangoOffice	Закрытая	АТС, 10 пользователей	От i790	Большое количество сервисов, широкая география присутствия	CRM, 100-канальные номера, call-центр
SipUni	Комбинированная	АТС, 12 пользователей	От i990	Плиточные варианты интерфейса	Интеграция со Skype, отраслевые решения
Tekmi	Закрытая	АТС, 3 пользователя, виртуальный офис	От i950	Унифицированные коммуникации	Виртуальный офис, онлайн-консультант
Телфин	Закрытая	АТС, 5 пользователей	От i500	20 функций АТС «Телфин.Офис»; 15 готовых интеграций и наличие API	51 город, чьи номера можно подключить
Частное облако					
Cloud4y	Открытая	АТС, 10 пользователей	От i1500	Наличие других SaaS-сервисов для бизнеса	Интеграция с 1С, виртуальные рабочие столы, облачный офис
Oktell	Закрытая	АТС, 10 пользователей	От i4500	Наличие готового call-центра	Call-центр, интерфейс для CRM
ZeonPBX	Открытая	АТС, 10 пользователей	От i2000	Возможность интеграции с решениями OpenSource	Специальные sim-карты, call-центр, CRM, виртуальный офис

Источник: CNews Analytics, 2015

«Мы используем виртуальную АТС с 2009 г., и основным фактором в пользу переноса телефонии в облако стала отказоустойчивость. Когда сервера стояли в одном из офисов, при возникновении локальных технических проблем компания оставалась без связи, – говорит Денис Буряков, заместитель ИТ-директора «Музенидис Трэвел». – После «переезда» в облако телефония объединяет офисы в нескольких странах, сервис позволяет сотрудникам говорить друг с другом бесплатно по IP-каналам. Единственной проблемой является выбор оптимальных маршрутов для дальней связи, чтобы не было задержек при разговоре. С другой стороны, интеграция бизнес-приложений с телефонией позволяет использовать новые возможности CRM и других ИТ-систем сразу во всех подразделениях компании».

Тем временем снижение курса рубля, которое привело к удорожанию импортной аппаратуры, стимулирует спрос даже со стороны тех представителей бизнеса, которые не столь активно используют международные вызовы. «В 2015 г. мы ожидаем двукратный рост количества клиентов сервиса облачной АТС, – комментирует Артемий Мороко. – Но в большинстве это будут малоактивные пользователи. Сегодня «средний чек» за месяц сервиса облачных коммуникаций составляет более i5 тыс., но в течение года возможно его снижение до i2 тыс.». Среди пользователей облачной телефонии увеличивается число компаний из регионов, где уровень проникновения интернета сегодня составляет 62%, отмечает Мария Тюрина.

Курс на дополнительные услуги

Сегодня на рынке можно найти множество предложений облачных услуг связи, как от известных поставщиков, так и от «новичков». Некоторые из них сами являются разработчиками полного спектра сервисов и приложений, например «МангоТелеком», Tekmi. Другие используют разработки с открытым кодом (Asterisk, OpenSIP и т.д.). «По моему мнению, не менее 90% облачных платформ телефонии на рынке построены на открытом программном

обеспечении. В то же время готовых открытых облачных платформ телефонии не существует, – отмечает Олег Штейнлихт, главный разработчик IP-АТС Zeon. – При этом чувствуется необходимость интеграции телефонии с биллинговыми системами и бизнес-процессами компании, предоставляющей услугу. Дополнительный вклад вносит интеграция с дополнительными сервисами, и поэтому создание свободной облачной платформы оказывается невозможным».

Стоимость традиционной телефонии, IP-связи и других коммуникационных облачных сервисов постепенно снижается. С другой стороны, бизнес, принявший решение отказаться от своих ИТ-разработок и использовать готовые сервисы, стремится обеспечить себя полным комплексом бизнес-инструментов, таких как CRM, сервисы самообслуживания клиентов и так далее. «Провайдеры, сделавшие ставку на сервисы, помогающие клиентам экономить, имеют хорошие перспективы развития. С выходом экономики из рецессии и при поддержке правительства появится значительное количество новых предприятий, которые в своем большинстве станут использовать облачные АТС, – уверен Руслан Динмухаметов, представитель компании ItooLabs. – Еще в 2013–2014 гг. заказчики начали требовать не просто классическую телефонную систему, а связанные инструменты для решения своих бизнес-задач, таких как аналитика телефонных звонков и контроль продаж, интеграция с CRM, единое решение фиксированной и мобильной связи».

Организации все чаще задумываются о приведении корпоративных каналов коммуникаций к единой системе управления и контроля, согласно Мария Тюрина. По ее словам, бизнес с удовольствием интегрирует облачную телефонию с существующими программными решениями. В ответ провайдеры наращивают число возможных интеграций в рамках стандартного пакета.

Место для мобильности

Одновременно с развитием облачных АТС активный рост демонстрирует мобильность. Сегодня почти не осталось компаний, которые не используют мобильную связь в своей работе, но многим еще предстоит упорядочить и регламентировать этот процесс. И один из способов сделать это предлагают провайдеры облачных коммуникаций. Однако ряду заказчиков недостаточно просто переадресовать входящий звонок на сотовый сотрудника. В этом случае выбор поставщика становится более сложным, так как не все провайдеры предлагают продвинутые услуги для мобильных абонентов. Например, сервис «Zeon PBX» подразумевает получение специальной сим-карты с особым тарифом, а Altegro предлагает полностью встроить мобильных абонентов в корпоративную систему телефонии. «Привязка каждого риелтора, работающего в основном через мобильный, не просто к индивидуальному корпоративному номеру, а к главному номеру компании, защищает нас от заключения «левых» сделок, и именно эта возможность стала ключевой и склонила нас к решению AltegroCloud, – отмечает Дмитрий Секерин, административный директор риэлторской компании «ДН Столица». – Запись звонков, возможность быстро и удобно отслеживать историю общения с клиентами, статистику и прочие полезные функции виртуальной АТС позволяют руководителям подразделений управлять своими сотрудниками максимально эффективно. Виртуальная АТС помогает нам повысить качество работы с клиентами, например устанавливая переадресацию с сотовых номеров бывших сотрудников таким образом, что мы видим не только входящий номер, но также наш контактный телефон».

Согласно оценке Gartner, до 2016 г. рынок облачных АТС будет расти со среднегодовым показателем в 30%. В отчете J&P Consulting от 2014 г. дается такая же оценка динамики для российского рынка. На этом фоне следует ожидать появления новых игроков, использующих в основном открытые платформы, которые позволяют быстро запустить телекоммуникационный бизнес.

Закрепившиеся на рынке компании будут развиваться за счет интеграции новых решений и предоставления более интересных сервисов. Таким образом, постепенно снижающаяся цена облачных коммуникаций перестает быть основным определяющим фактором при выборе облачного провайдера связи. Сегодня вопрос скорее в том, сколько полезных для конкретного

бизнеса сервисов может предоставить тот или иной провайдер. Определяющими становятся потребности бизнеса в интеграции с CRM, унифицированных коммуникациях, мобильном офисе, геолокации, готовом контакт-центре. «В ближайшие 2–3 года интерес будут представлять технологии работы с большими данными. Облачная телефония позволяет получать аналитическую информацию, сегмент научится с ней работать», – считает Мария Тюрина.

http://www.cnews.ru/reviews/infrastructure2015/articles/rynok_ats_vzrosleet_uhodya_v_oblaka/

9.4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕГИОНЕ

Земельные участки в Москве - одни из самых дорогих в мире. Бурный рост московской экономики и строительства в г.Москве породил высокий спрос на землю, как на объект инвестиций. Несмотря на то, что Москва - огромный город, земли в Москве мало. Ее катастрофически не хватает для жилищного строительства, объектов инфраструктуры и транспорта, социальных учреждений. Особенно трудная ситуация в центре города - внутри Садового кольца, там найти площадку для строительства крайне трудно и новое строительство ведется только взамен сноса старых зданий.

Если говорить об оценке земельного участка в городе Москве, то, прежде всего, нужно сказать о правовом статусе и собственниках московской земли. В основном вся московская земля находится в собственности города. И уже собственник, в лице правительства г. Москвы, ею распоряжается - передает в аренду или на долевых условиях вкладывает в различные инвестиционные проекты.

Есть земля, принадлежащая Российской Федерации, но она, в основном, распределена для размещения государственных учреждений и передана им на праве бессрочного пользования. Эта земля не находится в коммерческом обороте, поскольку, согласно Земельному кодексу РФ, правообладатель такого права не может ею распоряжаться, а может только использовать для оговоренных целей. В дальнейшем мы будем говорить о земле, находящейся (или могущей находиться) в свободном коммерческом обороте и для которой может быть установлена рыночная стоимость.

Основная доля московской земли находится в аренде, где арендодателем является сам город Москва, как субъект Российской Федерации. Поскольку именно такие участки формируют рынок и цены на нем, то поговорим подробнее о ценообразовании в этом секторе. Во-первых, при оценке таких участков объектом оценки является не сам участок, а право его аренды, которое также имеет свою стоимость и может находиться в свободном обороте - может быть продано, внесено в уставной капитал, заложено и т.д. Основным игроком на этом рынке является правительство г.Москвы - именно оно определяет цены, по которым участки сдаются в аренду первичным арендаторам, и именно оно, через свою ценовую политику, формирует цены на земельном рынке. Существуют и вторичные операции с правом аренды земельных участков, которые отражают мотивацию остальных игроков рынка, но задает тон, конечно, монополист - правительство Москвы.

Согласно Приложению 4 к постановлению Правительства Москвы от 20 июня 2006 г. "ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПЛАТЫ ЗА ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА" за право заключения договора аренды земли должна быть уплачена определенная сумма, подчеркиваем - это не арендная плата, а отдельный разовый платеж, арендная плата взимается дополнительно и по размеру во много раз меньше платежа за право заключения договора аренды. Вообще-то, строго говоря, величина этого платежа не равна рыночной стоимости права аренды земли, она скорее является нижней границей рыночной стоимости, то есть правообладатель вряд ли уступит свое право аренды за сумму, меньше, чем он заплатил городу, скорее он захочет ее увеличить, компенсировать свои затраты и получить некоторую прибыль.

Как рассчитывается этот платеж и от чего он зависит? Величину этого платежа определяет площадь участка, его местоположение, выход участка на основные городские магистрали, разрешенное использование участка. Вся территория Москвы разделена на кадастровые кварталы,

для которых установлена кадастровая стоимость единицы площади земельного участка в зависимости от его функционального использования. Стоимость права на заключение договора аренды рассчитывается как произведение кадастровой стоимости на площадь участка и на ряд поправочных коэффициентов, отражающих конкретное расположение участка, плотность застройки, приоритетность для города тех видов деятельности.

Провести корректное сравнение рыночных цен, на самом деле, совсем не просто. Мало того, что предложений о переуступке прав аренды земли в г. Москве крайне мало и предлагаемые участки находятся в различных районах и имеют различное разрешенное использование, ведь нельзя же напрямую сравнить участок, выделенный под автостоянку и участок для строительства высотного дома. Но ситуация осложняется еще и тем, что право аренды редко передается в своем "чистом" виде, то есть без сопутствующих прав или обременений. Чаще право на аренду земли передается в составе некоторого инвестиционного проекта, где права на землю дополнены имеющейся технической и разрешительной документацией, обязательствами по компенсации третьим лицам за нарушение их прав при реализации проекта, наличием зданий и сооружений на участке (часто ветхих и не пригодных к эксплуатации).²

Обзор рынка коммерческих земель в 2015 году³

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-

² <http://www.c-a.ru/stzem1.htm>

³ <http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2015-godu>

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.

9.5.ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁴

В феврале на продажу предлагалось 1 983 объекта общей площадью 3 851 тыс.кв.м и общей стоимостью 11,722 млрд. \$, что выше показателя января 2016 г. на 88% по количеству и на 113% по общей площади. Значительный рост объема предложения, по сути, является восстановлением «рабочего» уровня рынка после январских каникул. Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 3% и составила 3 044 \$/кв.м. Поскольку курс доллара в феврале снизился менее чем на 1%, в рублевом эквиваленте снижение цены было аналогичным. Средневзвешенная цена в феврале в рублевом эквиваленте составила 235 392 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 12%, а в рублях выросли на 6%. Таким образом, рост цен в рублях был ниже уровня инфляции, что отражает кризисные явления в макроэкономике и на рынке недвижимости. Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 63%. Далее идут производственно-складские помещения (16%), помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (8%).

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	1 983	11 722	3 851	1,94	3 044
к январю 2016	+ 88%	+ 106%	+ 113%	+ 13%	- 3%
к февралю 2015	+ 10%	+ 15%	+ 31%	+ 20%	- 12%



⁴ <http://www.1rre.ru/analit/>

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2016 г. по количеству вырос на 46%, а по общей площади – на 116%. Всего экспонировалось 288 объектов общей площадью 314 тыс. кв.м и общей стоимостью 1,263 млрд.\$. Внутри Садового Кольца экспонировалось 45 объектов общей площадью 25 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 45%, а по общей площади - на 124%. Цена за месяц уменьшилась на 23% и составила 11 035 \$/кв.м. Снижение цены произошло за счет выхода в феврале ряда дешевых объектов, таких как на ул. Земляной Вал (469 кв.м, 5 611 \$/кв.м), Благовещенский пер. (511 кв.м, 4 377 \$/кв.м), ул. Покровка (570 кв.м, 4 848 \$/кв.м), Толмачевский пер. (680 кв.м, 4 423\$/кв.м), ул.Новокузнецкая (1 800 кв.м, 8 376 \$/кв.м) и на ул. Н.Арбат (8 521 кв.м, 8 257 \$/кв.м). Цена по давно экспонируемым объектам снизилась на 3%. За пределами центра объем предложения по количеству увеличился на 46%, а по общей площади на - 115%, составив 243 объекта общей площадью 289 тыс. кв.м. Цена за месяц выросла на 3% и составила 3 408 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет выхода на рынок в феврале крупного торгового объекта на Свободном пр-те (18 214 кв.м, 5 125 \$/кв.м). Цены по давно экспонируемым объектам выросли на 1%.

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	45	280	25	0,56	11 035
к январю 2016	+ 45%	+ 56%	+ 124%	+ 54%	- 23%
к февралю 2015	- 32%	- 37%	- 17%	+ 21%	- 16%

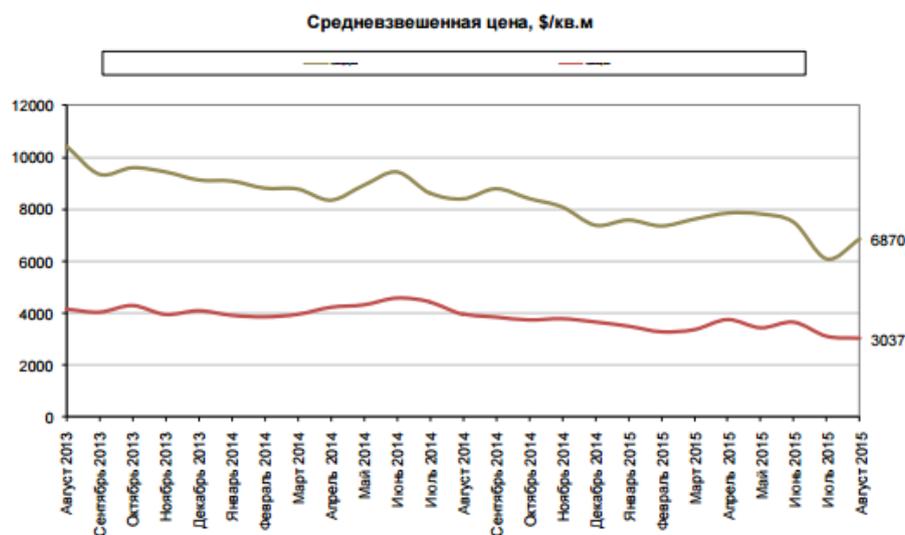
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	243	983	289	1,19	3 408
к январю 2016	+ 46%	+ 122%	+ 115%	+ 47%	+ 3%
к февралю 2015	- 34%	- 35%	- 30%	+ 5%	- 7%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2016 г. возрос на 108% по количеству и на 124% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 1 249 объектов общей площадью 2 429 тыс. кв.м и общей стоимостью 7,969 млрд. \$. Количество офисных объектов в центре выросло на 137%, их общая площадь - на 122%, в результате чего объем предложения составил 275 объектов площадью 292 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 8% и составила 6 796 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет окончания экспонирования в январе дешевого крупного объекта на Уланском пер. (16 343 кв.м, 2 813 \$/кв.м). Цены по давно экспонируемым объектам за месяц не изменились. Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц возрос на 101% по количеству и на 125% по общей площади и составил 974 объекта общей площадью 2 137 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале снизилась на 4% до 2 800 \$/кв.м. Снижение цены было обусловлено, в частности, выходом на рынок в феврале крупного дешевого объекта на Каширском ш. (60 000 кв.м, 942 \$/кв.м). Цена по давно экспонируемым объектам снизилась на 2%.

Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	275	1 986	292	1,06	6 796
к январю 2016	+ 137%	+ 140%	+ 122%	- 6%	+ 8%
к февралю 2015	+ 19%	+ 9%	+ 18%	- 1%	- 8%

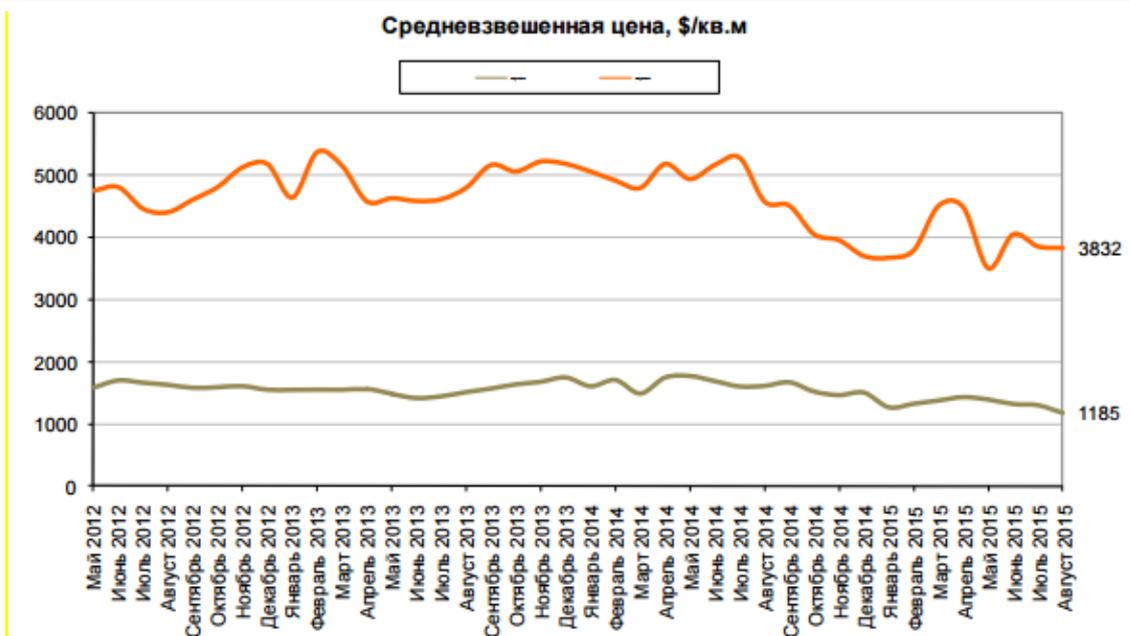
Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	974	5 983	2 137	2,19	2 800
к январю 2016	+ 101%	+ 117%	+ 125%	+ 12%	- 4%
к февралю 2015	+ 24%	+ 41%	+ 65%	+ 32%	- 14%



Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в феврале 2016 г. увеличилось на 242%, а их общая площадь - на 287%. Объем предложения составил 188 объектов общей площадью 613 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 21% и составила 1 156 \$/кв.м. Увеличение цен произошло из-за изменения структуры предложения. В январе закончилось экспонирование двух дешевых объектов - на ул.Чермянская (10 300 кв.м, 517 \$/кв.м), Варшавский пр-д (28 560 кв.м, 707 \$/кв.м), в феврале на рынок вышел - большой и дорогой объект на Сколковском ш. (54 395 кв.м, 1 859 \$/кв.м). Цены по давно экспонируемым объектам снизились за месяц на 7%. Объем предложения объектов свободного назначения в феврале 2016 г. по количеству вырос на 29%, по общей площади - на 18%, составив 258 объектов общей площадью 494 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с январем выросла на 15% и составила 3 603 \$/кв.м. Увеличение цен произошло, в частности, из-за ухода в январе дешевых объектов - на Турчанинов пер. (17 212 кв.м, 1 162 \$/кв.м) и на ул.Мосфильмовская (30 000 кв.м, 974 \$/кв.м), а также за счет выхода в феврале дорогого объекта на ул. Б.Якиманка (6 642 кв.м, 15 166 \$/кв.м). Цена по давно экспонируемым объектам снизились на 5%.

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
Значение	188	709	613	3,26	1 156
к январю 2016	+ 242%	+ 370%	+ 287%	+ 13%	+ 21%
к февралю 2015	+ 22%	- 7%	+ 8%	- 12%	- 13%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	258	1 781	494	1,92	3 603
к январю 2016	+ 29%	+ 36%	+ 18%	- 9%	+ 15%
к февралю 2015	+ 26%	+ 26%	+ 34%	+ 7%	- 6%



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 едиными 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 неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. 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. Условия 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 земельного участка 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 жилых 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 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 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:

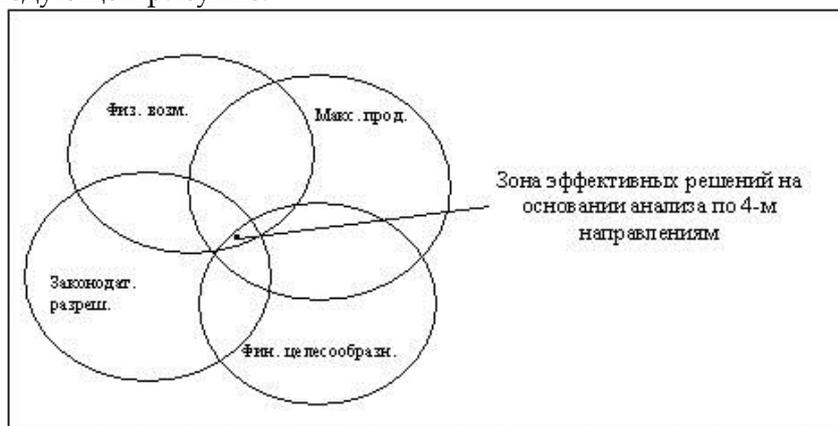
1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

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 здания:

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 административно-бытового.

Заключение по анализу НЭИ для земельного участка

Опираясь на анализ наиболее типичного использования земельных участков, расположенных в рассматриваемом районе г. Москвы, 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	Торговое	Ведение	Коммерческое	Индивидуальное
---------	----------------------	----------	---------	--------------	----------------

	производство	назначение	личного под-собного хо-зяйства	назначение	жилищное стро-ительство
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 и вспомогательных построек.

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 России от 20 мая 2015 г. № 297),

«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 применялся для определения рыночной стоимости административного здания, так как Оценщик получил информацию о ценах на строительство новых аналогичных объектов.

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 ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

1. Определить стоимость земельного участка исходя из предположения, что он не застроен;
2. Определить стоимость нового строительства (воспроизводства), с учетом предпринимательской прибыли (компенсации за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства).
3. Определить величину накопленного износа;
4. Определить остаточную стоимость Объекта оценки;
5. К полученной величине рыночной стоимости с учетом накопленного износа добавить стоимость земельного участка.

Общая модель Затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в-ва} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}),$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

$C_{в-ва}$ – стоимость строительства (воспроизводства);

$P_{дев}$ – прибыль девелопера (предпринимательская прибыль);

I_{Σ} – суммарный (совокупный) износ;

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_{э}$ – экономический (внешний) износ.

11.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В составе затратного подхода необходимо провести оценку земельного участка под оцениваемым зданием.

В настоящем Отчете необходимо определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок. Расчет рыночной стоимости земельного участка с использованием рыночной информации приведен ниже в таблице.

Определение рыночной стоимости прав на земельные участки, входящие в состав объектов оценки

Для целей определения рыночной стоимости прав на земельные участки, входящие в состав объектов оценки, земельные участки рассматриваются как условно свободные в предположении их текущего использования как наиболее эффективного.

При этом стоимость каждого земельного участка определяется в соответствии с фактическим согласно действующему законодательству набором прав на него.

На активных рынках при определении стоимости прав на земельные участки наиболее предпочтительным является сравнительный подход.

Таким образом, так как рынок земельных участков является активным, то для расчета был выбран сравнительный подход, для расчета по сравнительному подходу был выбран метод сравнения продаж.

Для расчетов рыночной стоимости Оценщик использует «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р и «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. №1102-р.

Метод сравнения продаж

Основные положения метода

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков – аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

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

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность Отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта-аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);
7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Исходная информация

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи Объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных Объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке Объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно Объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор объектов-аналогов и единиц сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения земельных участков, расположенных в Семилукском районе, с Семилуки.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Сравнение Объектов оценки с объектами-аналогами производится ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Дата продажи	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Источник информации	-	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_dolgoprudnom_0_34_ga/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_528050871	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_gorode_balashikha_0_867_ga/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_748890618
Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) - текущее использование	для размещения промышленного объекта	для размещения промышленного объекта	для размещения промышленного объекта	для размещения промышленного объекта	для размещения промышленного объекта
Площадь, кв. м	5 200	3400	2 008	8 670	4 000
Наличие коммуникаций	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация
Лоп. улучшения		нет	нет	нет	нет
Цена продажи, руб. без НДС	-	20 000 000	10 500 000	41 000 000	20 000 000
Цена продажи, руб. за 1 сотку без НДС	-	588 235	522 908	472 895	500 000
Местоположение	г.Догопрудный, пр. Лихачева, 3 км до МКАД	г.Догопрудный, 3 км до МКАД	г.Химки, 1 км до МКАД	г.Балашиха, 8 км до МКАД	д.Красная Горка, Мытищинский р-н, 9 км от МКАД
Вид передаваемых прав	право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на вид прав, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	20 000 000	10 500 000	41 000 000	20 000 000
Скидка на торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	17 800 000	9 345 000	36 490 000	17 800 000
Рыночные условия	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Корректировка условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	17 800 000	9 345 000	36 490 000	17 800 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Корректировка условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	17 800 000	9 345 000	36 490 000	17 800 000
Назначение участка	для размещения индустриального объекта	для размещения индустриального объекта	для размещения индустриального объекта	для размещения индустриального объекта	для размещения индустриального объекта
Корректировка на назначение участка, %	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	17 800 000	9 345 000	36 490 000	17 800 000
Рельеф и форма участка	Рельеф участка спокойный ровный	Рельеф участка спокойный ровный	Рельеф участка спокойный ровный	Рельеф участка спокойный ровный	Рельеф участка спокойный ровный
Корректировка на рельеф и форму, %	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	17 800 000	9 345 000	36 490 000	17 800 000
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	523 529	465 388	420 877	445 000
Местоположение	г.Догопрудный, пр. Лихачева, 3 км до МКАД	г.Догопрудный, 3 км до МКАД	г.Химки, 1 км до МКАД	г.Балашиха, 8 км до МКАД	д.Красная Горка, Мытищинский р-н, 9 км от МКАД
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	10,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	523 529	465 388	420 877	489 500
Характер подъездных путей	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на характер подъездных путей, %	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	523 529	465 388	420 877	489 500
Доступ к земельному участку	Доступ свободен	Доступ свободен	Доступ свободен	Доступ свободен	Доступ свободен
Корректировка на доступность, %	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	523 529	465 388	420 877	489 500
Общая площадь участка, сот.	5 200,0	3 400,0	2 008,0	8 670,0	4 000,0
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	523 529	465 388	420 877	489 500
Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация	Электричество, вода, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	523 529	465 388	420 877	489 500

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
сотку					
Скорректированная стоимость, руб.	-	27 223 529	24 200 199	21 885 582	25 454 000
Количество поправок	-	1	1	1	3
Расчётный коэффициент		5	5	5	3
Удельный вес	-	0,278	0,278	0,278	0,167
Рыночная стоимость, руб.		24 606 031			
Рыночная стоимость за 1 сотку, руб.		473 192,9			

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» (Таблица 3.2. [125]).

Объект оценки – на правах долгосрочной аренды, объекты аналоги передаются также на правах аренды.

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 (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков - Нижний Новгород, 2014г.):

	<p>2.1. Скидка на торг. Активный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Скидка на торг %</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>5%</td> <td>9% - 10%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td>6%</td> <td>8% - 9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>13%</td> <td>12% - 14%</td> </tr> </tbody> </table>		Скидка на торг %	Активный рынок		Среднее	Доверительный интервал	Цены объектов			Земельные участки под индустриальную застройку	5%	9% - 10%	Земельные участки под офисно-торговую застройку	6%	8% - 9%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12% - 14%
	Скидка на торг %	Активный рынок																	
Среднее		Доверительный интервал																	
Цены объектов																			
Земельные участки под индустриальную застройку	5%	9% - 10%																	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	6%	8% - 9%																	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12% - 14%																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Скидка на торг %</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>9%</td> <td>5% - 15%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td>8%</td> <td>6% - 11%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>15%</td> <td>8% - 20%</td> </tr> </tbody> </table>		Скидка на торг %	Активный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены объектов			Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5% - 15%	Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	6% - 11%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15%	8% - 20%	
Скидка на торг %	Активный рынок																		
	Среднее	Расширенный интервал																	
Цены объектов																			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5% - 15%																	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	6% - 11%																	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15%	8% - 20%																	

В данном случае расширенный интервал данной корректировки для условий активного рынка составляет 5-15% (под производственные объекты) и 5-11% (торгово-офисные объекты), в данном случае на участке расположен производственный и офисный объект принимаем корректировки по средней границе диапазона для производственного объекта и верхней – для офисного. Таким образом, устанавливается корректировка на торг в размере 11%.

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.

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, 2014г.):

Данная корректировка равна 10%, для аналога №4, т.к. он находится на большем удалении от МКАД и в менее развитом районе.

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 вносились корректировки.

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

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5 - 10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
05.окт	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,2	1,16	1,11	1,03	1

Исходя из этого, Оценщиком были приняты корректировки для всех объектов-аналогов:

Объект-аналог №1 - 1,00;

Объект-аналог №2 - 1,00;

Объект-аналог №3 - 1,00;

Объект-аналог №4 - 1,00.

Корректировка на разрешенное использование

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли. Помимо целевого назначения все земли имеют определенный, документально закреплённый, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

По данным справочника оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Н. Новгород 2014 г., за основу была принята несколько иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель:

- земли под МЖС (для размещения домов многоэтажной жилой застройки);
- земли под ИЖС (для размещения домов индивидуальной застройки, дачных, садоводческих и огороднических объединений);
- земли под офисно - торговую застройку (для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, административных и офисных зданий, объектов образования, науки...);
- земли под индустриальную застройку (для размещения гаражей и автостоянок, производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства...);
- земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения (для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения...)
- земли с/х назначения (для сельскохозяйственного использования).

Корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения для земель города различного назначения:

	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под МЖС
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,0	1,3	н/д
Земельные участки под индустриальную застройку	0,7	1,0	н/д
Земельные участки под МЖС	н/д	н/д	1,0

Т.к. объект оценки и аналоги относятся к земельным участкам под индустриальную застройку, корректировка будет равна 1,0 или 0%.

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.

Ниже в таблице представлена итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а, по состоянию на 04.04.2016г.составляет:

№ п/п	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Земельный участок, Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а	24 606 031

11.3 РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

При оценке объекта недвижимости, рыночная стоимость, определяемая в рамках затратного подхода, включает стоимость строительства объекта, определяемую в соответствии с действующими нормативными документами, сопутствующие затраты (оплата услуг по выдаче исходных данных и технических условий на проектирование, по согласованию документации на строительство и т.д.), предпринимательскую прибыль за вычетом износа и определяется по формуле

$$\text{ПВС} = \text{Сстр.} + \text{Зсопут} + \text{П} - \text{И, где:}$$

ПВС. – полная восстановительная стоимость;

Сстр - стоимость строительства;

Зсопут - сопутствующие затраты;

П - предпринимательская прибыль;

И - величина совокупного износа.

При определении стоимости строительной продукции целесообразно использовать метод укрупненных показателей стоимости на единицу измерения здания (сооружения), включающий в себя стоимость строительства и величину сопутствующих затрат.

В соответствии с тем, что в оцениваемое имущество является коммерческой недвижимостью производственно-бытового и офисного назначения, для оценки Оценщик воспользовался Справочником оценщика «Общественные здания» (в уровне цен на 01.01.2011 г.), (Москва, «КО-Инвест»).

В соответствии с этими справочниками для определения величины полной восстановительной стоимости объекта оценки использовался метод удельных затрат на единицу площади и объема в уровне сметных цен 2011 года.

В основу данной методики положен последовательный перевод затрат на строительство единицы объема или площади оцениваемого объекта (умножаемой на количество единиц) из уровня цен по состоянию на дату издания справочника с последующим пересчетом в уровень цен по состоянию на дату оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующие коэффициенты, отражающей динамику удорожания материалов и строительного-монтажных работ, по расчетной формуле:

$$\text{ПВС} = \text{C01.01.2011} \times \text{K1} \times \text{K2, где:}$$

C01.01.2011 – стоимость объекта оценки в ценах 2011 г.;

K1 – интегральный территориально-экономический коэффициент;

K2 – инфляционный коэффициент;

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), приведенные в справочниках оценщика (См. Справочники «Общественные здания», составлен в ценах на 1 января 2011 года издательства КО-ИНВЕСТ г.). В указанные укрупненные показатели включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе оплаты труда, затраты на проектно – изыскательские работы, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений и др. В полной восстановительной стоимости также учтены затраты на непредвиденные работы.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базового периода рассчитывается по формуле:

$$\text{C01.01.2011} = \text{С ед. изм.} \times \text{К ед. изм} \times \text{К тех.}, \text{ где:}$$

Сед. изм. – стоимость единицы измерения по сборнику (1 куб.м, 1 кв.м, 1 п/м и пр.);

К ед. изм. – количество единиц измерения для объекта (объем, площадь, протяженность и т.д.);

К ед. изм. – корректирующая поправка на различие в технических характеристиках.

Ктех – для оцениваемого объекта принят равным 1,0 так как аналоги подобранные по справочнику технически не отличаются от объектов оценки.

К1 – интегральный территориально-экономический коэффициент

Коэффициент на регионально-экономические различия	Московская обл.	Московская обл.
1	127,625	127,625

К2 – инфляционный коэффициент:

Индекс перехода от цен базового года к ценам на дату оценки	Индекс базового периода	Индекс на дату оценки	Базовый период
1,298	6,127	7,956	2011

Исходные данные об оцениваемых объектах необходимы для определения конструктивной системы и класса качества объектов оценки. Данные по объектам представлены в таблице ниже.

11.4. Исходные данные для определения полной восстановительной стоимости объекта оценки

Таблица №17

Исходные данные об объекте оценки: - здание, нежилое, 4 этажное, класса standart;
адрес: РФ, Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Характеристика объекта оценки	Характеристика объекта оценки
1	Функциональное назначение	Здание, нежилое, 4 этажное	Здание, нежилое, 2-этажное
2	Регион (республика, область, город)	РФ, Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а	РФ, Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а
3	Год постройки	2012	2012
4	Объемно-планировочные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	5001	2466
	в том числе ниже отм. 0,000	0	0
	- общая площадь, кв.м	1209,1 кв.м	367,2 кв.м
5	Преобладающие материалы:		
	- фундамент	ЖБ блоки	ЖБ блоки
	- вертикальных наружных конструкций	кирпич	Кирпич, сэндвич-панели
	- наружных стен	кирпич	Кирпич, сэндвич панели
	- внутренних стен	газосиликатные блоки	Сэндвич панели
	- заполнения оконных и дверных проемов	окна пвх, дверь металлич.	окна пвх, дверь металлич.
	- кровли	металлочерепица	металлочерепица
	- полов	дощатый	дощатый
	- отделка потолков	штукатурка	штукатурка
	- отделка внутренних стен и перегородок	штукатурка	штукатурка
6	Типы установленных инженерных систем	нет	нет
7	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-3
		отдельностоящее	отдельностоящее

2. ВЫБОР УКРУПНЕННОГО СТОИМОСТНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ.

Выбор укрупненного стоимостного показателя основывается на данных, полученных на предыдущих этапах. При выборе стоимостного аналога учитываются следующие параметры: исходные данные (высота этажа, объем, площадь), конструктивная система и класс качества. На основании базовых характеристик оцениваемых зданий были подобраны стоимостные показатели.

Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога приведено в таблице ниже.

Таблица №18

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог
			Код 03.03.054
1	Назначение здания	Административно-бытовое здание	Административное здание
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог
			Код 03.03.054
	- строительный объем, куб. м	5001	-
	- общая площадь, кв.м	1209,1	До 2550
	- количество этажей	4	1,5
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	2-4
3	Особые функциональные отличия здания	-	-
4	Преобладающий материал:		
	фундамент	Жб блоки	Жб блоки
	- вертикальных наружных конструкций	кирпич	кирпич
	- наружных стен	кирпич	кирпич
	- внутренних стен	газосиликатные блоки	газосиликатные блоки
	- заполнения оконных и дверных проемов	окна пвх, дверь металлич.	окна пвх, дверь металлич.
	- кровли	металлочерепица	металлочерепица
	- полов	дощатый	дощатый
	- отделка потолков	штукатурка	штукатурка
- отделка внутренних стен и перегородок	штукатурка	штукатурка	
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6	Состояние грунтов	сухие	сухие
7	Расчетно сопротивление грунта, кГс/см ²		
8	Район сейсмичности, балл	6	6
9	Наличие (+, -) инженерного оборудования		
	- отопление	+	+
	- водоснабжение	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
10	Класс качества (de-lux, premium, standard, econom, standard-69)	standart	standart

Таблица №19

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог	
			Код 03.09.129	
1	Назначение здания	Производственно-бытовое здание (автомойка)	Станция тех. обслуживания автомобилей	
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры:			
	- строительный объем, куб. м	2466	-	
	- общая площадь, кв.м	367,2	До 400	
	- количество этажей	2	-	
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4	
	3	Особые функциональные отличия здания	-	-
	4	Преобладающий материал:		
		фундамент	Жб блоки	Бутобетонный ленточный
- вертикальных наружных конструкций		Кирпич, сэндвич-панели	Кирпич	
- наружных стен		Кирпич, сэндвич панели	Кирпич	
- внутренних стен		Сэндвич панели	Кирпич	
- заполнения оконных и дверных проемов		окна пвх, дверь металлич.	окна пвх, дверь металлич.	
- кровли		металлочерепица	металлочерепица	
- полов		дощатый	дощатый	
- отделка потолков		штукатурка	штукатурка	

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. изм	Оцениваемый объект	Объект-аналог
			Код 03.09.129
	- отделка внутренних стен и перегородок	штукатурка	штукатурка
5	Класс конструктивной системы здания	КС-3	КС-3
6	Состояние грунтов	сухие	сухие
7	Расчетно сопротивление грунта, кГс/см ²		
8	Район сейсмичности, балл	6	6
9	Наличие (+, -) инженерного оборудования		
	- отопление	+	+
	- водоснабжение	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
10	Класс качества (de-lux, premium, standard, econom, standard-69)	standart	standart

3.КОРРЕКТИРОВКА СПРАВОЧНЫХ СТОИМОСТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Для определения необходимости внесения корректировок надо сопоставить параметры оцениваемого объекта с параметрами объекта-аналога. На основании анализа выявляются параметры, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 м² здания

1. Поправка на различие в высоте здания (C_h). Поправка на разницу в высоте здания рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times (h_a - h_o) / h_o$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивного элемента здания соответственно перекрытий (гр. 5 "Перекрытия и покрытия"), пола (гр. 8 "Полы"), каркаса (гр. 2 "Каркас"), руб./м³ здания

h_a - средняя высота этажа объекта - аналога, м

h_o - средняя высота этажа оцениваемого объекта, м

2. Поправка на наличие подвалов и мансард производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов и мансард. В данном случае не применялась.

3. Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». Поправка в данном случае не применялась.

4. Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc}) с учетом целей оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например, уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющегося его неотъем-

лемой частью. Поправка вводилась в соответствии с коэффициентами приведенными в справочном издании «Ко-Инвест».

5. Поправка на фундамент, определяется по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

6. Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка на различие в конструктивных элементах (Пэ). Стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c, \text{ где}$$

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого и справочного здания;

Φ_o и Φ_c – стоимостной коэффициент конструктивного элемента соответственно оцениваемого и справочного здания.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

1. Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 20:

Таблица №20

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Таким образом, по данным таблицы выше, поправка составит 1.

2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм.1}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающееся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели:

$$K_{сейсм.1} = a_j / a_c, \text{ где}$$

a_j , a_c – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта:

Таблица №21

Сейсмичность в баллах	a
6	1

7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Для объекта оценки (сейсмичность 6 баллов) коэффициент сейсмичности равен 1.

3. Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Для объекта оценки данный коэффициент равен 1.
4. Коэффициент на региональное различие в уровне цен ($K_{\text{рег-эк.1}}$) позволяет выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. Справочные стоимостные показатели рассчитаны для Московской области. Поскольку объекты расположены также в московской области, был применен коэффициент 1.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников оценщика КО-ИНВЕСТ (К инфл.1).

Индекс цен на 01.01.2011г. устанавливается в Сборнике Ко-Инвест Индексы цен в строительстве на 4 кв. 2015 г. - 1,276; на 1 кв. 2016 г. - 1,017 (Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 19.02.2016 г. № 4688-ХМ/0"). Для перехода в уровень цен на дату оценки применялся коэффициент: $1,276 * 1,017 = 1,298$.

4. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Полная восстановительная стоимость по состоянию на дату оценки (С) определялась по следующей формуле:

$$C = C_{2016} \times K_{\text{прибыль предпринимателя}}$$

Прибыль предпринимателя

Величина полной восстановительной стоимости должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода.

Предпринимательское вознаграждение позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщик анализирует доход девелоперов, который соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Величина прибыли зависит и от рыночной конъюнктуры, поэтому может быть определена на основании наблюдения за рынком новостроек. Как правило, она рассчитывается в виде процента к общей сумме прямых и косвенных затрат, исходя из средних по данному региону норм предпринимательской прибыли, являющихся достаточным стимулом для инвестирования средств в строительство. Размер прибыли застройщика нормативными документами не определяется, поскольку является чисто экономической категорией.

Как показывают исследования⁵, экономически обоснованным является учет прибыли предпринимателя на сегментах рынка недвижимости, имеющих явно выраженную тенденцию к спекулятивному девелопменту. При оценке недвижимости, не имеющей активного спекулятивного рынка, величина прибыли предпринимателя должна приниматься равной нулю.

Анализ публикаций на данную тему, беседы со специалистами строительных фирм, анализ предложений долевого строительства нежилых помещений, подходящих для размещения офисов и магазинов, а также имеющейся информации о себестоимости строительства и продажных рыночных ценах позволяет сделать вывод о том, что для нежилых помещений свободного назначения на первых этажах жилых домов типичные ставки дохода от продажи новых объектов варьируются в диапазоне от 30 до 100 процентов и выше в сильной зависимости от расположения, характера окружения и транспортной доступности.

В среднем уровень прибыли при строительстве нежилых зданий коммерческого назначения считается нормальным на уровне от 10 до 40%, в престижных районах – от 50%.

В настоящем отчете расчет прибыли застройщика для оцениваемого объекта проведен с учетом перечисленных выше факторов с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета: к.т.н. доцентом Кузнецовым Д. Д. и д.т.н. профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Озеровым Е. С.

Согласно этой методике расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта, имеющего тот же уровень риска будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Основная зависимость:

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

Где P_{np} - прибыль застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$C'_0 = C_0 / C$ - доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n - число лет (период строительства);

ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал, учитывая, что объект оценки имеет в целом небольшой срок строительства, норма отдачи принимается неизменной.

Период строительства (n) определяется по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и заделов в строительстве предприятий» для идентичных объектов составляет 6 месяцев.

Значение C_0 принято равным 0,3. Иначе говоря, предполагается, что инвестор первоначально авансирует в строительство 30 % от общей стоимости работ.

Годовая норма отдачи (ya) установлена равной ставке дисконтирования – 19,1%.

В текущих условиях рынка недвижимости, ставку дисконтирования целесообразно рассчитывать методом кумулятивного построения:

⁵ Тарасевич Е.И. Методологическое и информационное обеспечение оценки стоимости недвижимости и анализа ценности инвестиций в недвижимость: Автореф. дис. док. экон. наук. – СПб., 2003. – С. 14.

$$K = \text{Безрисковая ставка на дату оценки (БС)} + \text{Надбавка за риск вложения в недвижимость (Др.в.)} + \text{Надбавка за низкую ликвидность (Дн.л.)} + \text{Надбавка за инвестиц. менеджмент (Дмен.)}, \text{ где:}$$

БС - безрисковая ставка;

Дрв - надбавка за риск вложения в недвижимость;

Днл - надбавка за низкую ликвидность;

Дмен - надбавка за инвестиционный менеджмент;

Безрисковая ставка (безопасная) – ставка, являющаяся эталоном минимального риска. В данном случае она определена на уровне эффективной доходности государственных облигаций (ГКО-ОФЗ), определенной по данным сайта ЦБ РФ (www.cbr.ru) на дату оценки составляет 10,4% годовых.

Надбавка за низкую ликвидность – представляет собой процент на капитал, который смог бы получить потенциальный инвестор по безрисковой ставке, за время, в течение которого объект недвижимости выставлен на продажу.

Надбавка за низкую ликвидность (Днл) рассчитывается по формуле:

$$\Delta^{nl} = \text{БС} \times \frac{t_{\text{экс}}}{12} = 10,4 \times 6/12 = 5,2\%, \text{ где:}$$

БС - безрисковая ставка;

tэкс - срок рыночной экспозиции объекта оценки (См. п.3.8 настоящего Отчета);

12 - количество месяцев в году.

Надбавка за риск вложения в недвижимость – учитывает вероятность неполучения прибыли и невозмещения первоначально вложенных средств и соответствует размещению капитала в данный вид собственности.

Таблица 22.

Наименование риска	Обоснование принятия										
Риск инвестирования в недвижимость	Категория риска	Степень зависимости									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Общэкономические тенденции региона											
Инвестиционная привлекательность	статичный			*							
Политическая ситуация	статичный			*							
Социальная стабильность	статичный		*								
Криминогенная обстановка	статичный	*				*					
Несистемный риск											
Строительный риск	статичный				*						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			*							
Ускоренный износ здания	статичный			*							
Неэффективный менеджмент	динамичный		*								
Юридический риск	динамичный		*								
Фискальные проверки	динамичный		*								
Сумма произведений		25									
Количество факторов		10									
Взвешенное значение		2,50%									

Надбавка за инвестиционный менеджмент – учитывает необходимость осуществления компетентного управления капиталовложениями со стороны инвестора.

Надбавка за инвестиционный менеджмент Δ мен определена по результатам проведенного исследования и расчётам отечественного рынка недвижимого имущества. Наиболее вероятное значение типичной премии за инвестиционный менеджмент в объекты недвижимого имущества составляет 1, %. (Источник информации: Статья "Расчёт ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент", Воданюк С.А., Минаев Л.А., журнал "Вопросы оценки" № 3, 2006 - М:РОО).

Таблица 23.

Расчет ставки дисконтирования.

Наименование объекта	Значение	
Безрисковая ставка, %	10,4%	Среднегодовая ставка доходности ГКО-ОФЗ (cbr.ru)
Риск вложения в недвижимость, %	2,5%	Физический риск вложения в недвижимость
Поправка на низкую ликвидность, %	5,2%	для среднеликвидного объекта со сроком реализации до 6 мес.
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%	по результатам исследования отечественного рынка недвижимого имущества.
Итого ставка дисконтирования, %	19,1%	

Таким образом, прибыль предпринимателя составит:

Таблица 24.

№ п/п	Наименование объекта	Нормативный срок строительства, месяцев	Нормативный срок строительства, в годах	Доля авансового платежа в общей сумме платежей	Ставка дисконтирования,	Прибыль предпринимателя
1	Здание, нежилое, 4 этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	6,0	0,5	30%	19,1%	6,0%
2	Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	4,0	0,3	30%	19,1%	2,9%

Размер прибыли предпринимателя составит **6,0 % и 2,9%** соответственно.

Таким образом, *полная восстановительная стоимость по состоянию на дату оценки (С)* определялась по следующей формуле:

$$C = C_{2016} \times K_{\text{прибыль застройщика}}$$

Определение полной восстановительной стоимости выполнено в соответствии с методикой, описанной в п. 4.5. Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки представлен в таблице 25.

Таблица №25

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания,	Здание-аналог, код	03.03.054	03.09.129
	ед. изм.	Обозначение	Значение	Значение
1	Справочный показатель по состоянию на 01.01.2011г.	$C_{ст}$	6 910,00	2 466,00
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 кв. м. здания (+ удорожание; - удешевление)			
	- на отсутствие части наружных стен	$C_{ст1}$	0	0

	- на различие в высоте этажа	C_{h1}	0	0
	- на различие в количестве перегородок	$C_{перег1}$	0	0
	- на наличие подвалов	$C_{под1}$		0
	- на учет специальных работ и оборудования	$C_{ос1}$	0	0
		$C_{фунд1}$	0	0
	- на различие в конструктивных решениях:		0	0
	Итого по первой группе поправок:		6 910,00	2 466,00
	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
	- на различие в площади здания	K_{01}	1	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1}$	1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1}$	1	1
3	- на регионально-климатическое различие в уровне цен (регион - класс конструктивной системы)	$K_{рег-эк.1}$	1	1
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон-эк.1}$	1	1
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инфл.1}$	1,298	1,298
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе	K_1	1,298	1,298
4	Скорректированный показатель стоимости	$C_{к1}$	8 971,85	3 201,82
5	Строительный объем оцениваемого здания, кв.м.		5 001,0	2 466,0
7	Прибыль застройщика, %		6,0%	2,9%
	Коэффициент готовности, %		100%	100%
	Полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., без НДС	ПВС	47 538 231	15 959 199

Оценка величины накопленного износа

Обоснование физического износа

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов объекта, 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.

Расчет физического износа:

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов объекта, 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 объектов установлено, что некоторые элементы имеют видимые повреждения, затраты на устранение которых могут быть отнесены к позициям устранимого физического износа.

Предполагаемый срок службы объекта недвижимости устанавливается согласно нормативной документации («Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», Утверждены Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.), согласно приведенной таблице, предполагаемый срок жизни зданий составит 100 лет.

Здание, кад.№ 50-50-20/049/2014-551, общей площадью 1209,1 кв.м.

№ п/п	Наименование элементов	Удельный вес конструктивных элементов, %	Срок жизни конструктивных элементов, лет	Физ. износ по результатам оценки, %	Вклад
А	1	2	3	5	6
1	Фундамент	6,8%	100,00	4,0%	0,3%
2	Каркас	4,5%	100,00	4,0%	0,2%
3	Стены	10,7%	100,00	4,0%	0,4%
4	Перегородки	5,6%	60,00	6,7%	0,4%
5	Перекрытия и покрытие	8,7%	60,00	6,7%	0,6%
6	Кровля	1,8%	40,00	10,0%	0,2%
7	Проемы	3,8%	40,00	10,0%	0,4%
8	Полы	6,5%	60,00	6,7%	0,4%
9	Отделка	3,9%	40,00	10,0%	0,4%
10	Прочие работы	8,7%	40,00	10,0%	0,9%
11	Специальные конструкции	9,7%	30,00	13,3%	1,3%
12	Отопление и вентиляция	15,3%	30,00	13,3%	2,0%
13	Водоснабжение и канализация	2,6%	30,00	13,3%	0,3%
14	Электроосвещение	10,1%	30,00	13,3%	1,3%
15	Слаботочные устройства	0,7%	30,00	13,3%	0,1%
16	Прочие системы	0,6%	30,00	13,3%	0,1%
	Итого:	100,0%			9,3%

Здание, кад.№ 50-50-20/049/2014-552, общей площадью 367,21 кв.м.

№ п/п	Наименование элементов	Удельный вес конструктивных элементов, %	Срок жизни конструктивных элементов, лет	Физ. износ по результатам оценки, %	Вклад
1	Фундамент	15,4%	100,00	4,0%	0,6%
2	Каркас	-	100,00	4,0%	0,0%
3	Стены	18,7%	100,00	4,0%	0,7%
4	Перегородки	3,9%	60,00	6,7%	0,3%
5	Перекрытия и покрытие	5,2%	60,00	6,7%	0,3%
6	Кровля	1,8%	40,00	10,0%	0,2%
7	Проемы	2,5%	40,00	10,0%	0,3%
8	Полы	6,1%	60,00	6,7%	0,4%
9	Отделка	1,0%	40,00	10,0%	0,1%
10	Прочие работы	3,9%	40,00	10,0%	0,4%
11	Специальные конструкции	10,6%	30,00	13,3%	1,4%
12	Отопление и вентиляция	-	30,00	-	0,0%
13	Водоснабжение и канализация	11,4%	30,00	13,3%	1,5%
14	Электроосвещение	9,5%	30,00	13,3%	1,3%
15	Слаботочные устройства	9,7%	30,00	13,3%	1,3%
16	Прочие системы	0,3%	30,00	13,3%	0,0%
	Итого:	100,0%			8,8%

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, кон-

струкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

По мнению оценщика, функциональный износ равен 0%.

Внешний (или экономический) износ – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Расчет и обоснование внешнеэкономического износа.

Очень часто в оценочной практике используется первый метод расчета износа. Если с определением физического износа проблем возникает не много, поскольку в советское время была разработана достаточно большая нормативная база по строительству и машиностроению, нормы амортизации и прочие показатели, которые могут быть использованы для оценки физического состояния объектов, то с определением остальных двух составляющих имеется намного больше сложностей.

При этом в наше время снижение стоимости имущества, построенного в советское время, произошло больше под влиянием экономических факторов, поэтому следует особое внимание уделять правильной оценке внешнего (экономического) износа.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Разбивка на микро и макро - экономические составляющие.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ. В данном случае внешний износ не рассчитывался.

Расчет рыночной стоимости с учетом накопленного износа

Расчет стоимости оцениваемого объекта затратным подходом с учетом всех видов износа

$$\text{Свосст.из.} = \text{С вос.} * (100 - \text{Кфиз.из.}) / 100 * (100 - \text{Кфункц.из.}) / 100 * (100 - \text{Квн.из.}) / 100,$$

где: С вос.из.- восстановительная стоимость оцениваемого объекта с учетом всех видов износа;

С вос. – восстановительная стоимость оцениваемого объекта;

Кфиз.из. – процент физического износа;

Кфункц.из. – процент функционального износа;

Квн.из. – процент внешнего износа.

№ п/п	Наименование объекта	ПВС, руб. с учетом ИП	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Износ внешнего воздействия, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа без НДС, руб	Рыночная стоимость с учетом износа вт.ч. НДС, руб
1	Здание, нежилое, 4 этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	47 538 231	9,3%	-	-	9,3%	43 123 419	50 885 634
2	Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	15 959 199	8,8%	-	-	8,8%	14 550 214	17 169 253
	ИТОГО:						57 673 633	68 054 887

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением затратного подхода

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на 04.04.2016г.

с учетом НДС составляет:

68 054 887 (Шестьдесят восемь миллионов пятьдесят четыре тысячи восемьсот восемьдесят семь) рублей,

без учета НДС:

57 673 633 (Пятьдесят семь миллионов шестьсот семьдесят три тысячи шестьсот тридцать три) рубля.

11.5 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:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим 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, лучше, 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 характе-

ристиках 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 (www.avito.ru, realty.dmir.ru, zдание.info и др.).

Анализ цен на коммерческую недвижимость

Изучение информации, размещенной на интернет-сайтах: <http://www.avito.ru>, <http://www.beboss.ru/>, <http://zдание.info/>, <http://realty.dmir.ru>, показывает, что цена на коммерческую недвижимость 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 помещения офисного назначения, предлагаемые к продаже в данном районе.

Здание, кад.№ 50-50-20/049/2014-551, общей площадью 1209,1 кв.м.

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект №3	Аналогичный объект №4
----------------	--------------------	------------------------	------------------------	-----------------------	-----------------------

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект №3	Аналогичный объект №4
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_675_m2_74691775_5	https://www.avito.ru/domodovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_927_m_749041471	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-mytishcinstacionnaya-ulica-125991281/	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-mytishc-silikatnaya-ulica-134893332/
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а, 3 км от МКАД	Г.Москва, 2 ул.Энтузиастов	МО, Домодедово, 8 км от МКАД	Г.Мытищи, м. Комсомольская, Станционная улица, 3к3	г.Мытищи ул. Силикатная
Тип объекта	отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее
Назначение	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое
Площадь, кв.м.	1 209,10	675,0	927,0	717,0	2 240,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	удовлетворительное
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да	Да
Наличие коммуникаций	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены
Площадь земельного участка, м2	3 989	700	1 700	700	4 000
Цена с учетом стоимости земельного участка, руб.	Определяется	45 000 000	75 000 000	60 000 000	149 000 000
		66 667	80 906	83 682	66 518
Стоимость земельного участка, руб.	24 606 031	3 312 350	8 044 279	3 312 350	18 927 716
Цена без учета стоимости земельного участка, руб.	Определяется	41 687 650	66 955 721	56 687 650	130 072 284
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект №3	Аналогичный объект №4
Цена продажи (руб./кв.м.)		61 759	72 228	70 000	58 068
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		61 759	72 228	70 000	58 068
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		61 759	72 228	70 000	58 068
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-14%	-14%	-14%	-14%
Цена после корректировки		53 113	62 116	60 200	49 938
Тип объекта	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		53 113	62 116	60 200	49 938
Назначение	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		53 113	62 116	60 200	49 938

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект №3	Аналогичный объект №4
Местоположение объекта	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а, 3 км от МКАД	Москва, 2 ул. Энтузиастов	МО, Домодедово, 8 км от МКАД	Мытищи, м. Комсомольская, Станционная улица, 3к3	г.Мытищи ул. Силикатная
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		53 113	62 116	60 200	49 938
Общая площадь кв.м	1 209,1	675,0	927,0	717,0	2 240,0
Корректировка, руб.		-11%	-5%	-10%	13%
Цена после корректировки		47 377	58 948	54 300	56 380
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	удовлетворительное
Корректировка		0,0	0,0	0%	15%
Цена после корректировки		47 377	58 948	54 300	64 837
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		47 377	58 948	54 300	64 837
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		47 377	58 948	54 300	64 837
Наличие отопления	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		47 377	58 948	54 300	64 837
ВЫВОДЫ:					
Общая чистая коррекция (руб)		14 382	13 280	15 700	-6 769
% от цены		0,233	0,184	0,224	-0,117
Общая валовая коррекция (руб)		36 594	36 594	36 594	36 594
% от цены продажи		0,593	0,507	0,523	0,630
Весовой коэффициент		0,263	0,225	0,232	0,280
Средневзвешенная цена (руб)		12 460	13 263	12 598	18 154
Обще взвешенная цена (руб).		56 475			
Расчетная стоимость здания, руб.		68 283 923			

Объяснение корректировок

Корректировка на дату продажи.

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на условия продажи.

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

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 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, 2014г.):

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

Аналог №1 - 1,00;

Аналог №2 - 1,00;

Аналог №3 - 1,00;

Аналог №4 - 1,00.

Корректировка на тип помещений.

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.

Корректировка на размер (площадь) объектов

При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает. Для сравнения параметров (площадей) объекта оценки и аналога приемлем интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{C_o}{C_A}, \Rightarrow C_o = C_A \times P, \text{ где:}$$

C_o - стоимость 1 м² оцениваемого объекта, руб.;

C_A - стоимость 1 м² аналога, руб.;

P - интегральный ценообразовательный показатель.

$$P = \left(\frac{N_a}{N_o} \right)^k, \text{ где:}$$

N_a и N_o - параметры сравниваемых объектов: аналога и объекта (площади);

K - коэффициент торможения стоимости.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8 (495) 737 53 53, сайт: <http://www.fbk.ru>.

Значения коэффициента торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственно-складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Коэффициент торможения - это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение стоимости 1 м² объекта оценки при увеличении площади объекта оценки по сравнению с площадью объекта-аналога. Для объектов - аналогов коэффициент торможения принят Оценщиками равным 0,119, поскольку помещения относятся к торговой недвижимости.

Корректировка на торг

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

При расчете корректировки на торг 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.), где скидка на торг находится в расширенном диапазоне 13 - 14% для объектов торгово-офисной недвижимости.

В данном случае размер скидки на торг мы принимаем равным 14%.

Корректировка на назначение.

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

Корректировка на техническое состояние.

Поправка отражает влияние технического состояния объекта на его стоимость. Техническое состояние объектов оценки и аналогов определяется на основании укрупненной шкалы физического износа, представленной ниже в таблице.

В настоящее время важным фактором при эксплуатации коммерческой недвижимости является его эффективность и экономичность. Современные материалы позволяют достичь меньших затрат на отопление, являются более прогрессивными и износоустойчивыми, как следствие более привлекательны для потенциальных покупателей.

Таблица 32. Укрупненная шкала физического износа⁶

Оценка технического состояния	Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния	Стоимость капитального ремонта в процентах от восстановительной стоимости	Среднее значение износа, %
Хорошее	0-20	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами	до 10	10
Удовлетворительное	21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно сейчас	15-30	30
Неудовлетворительное	41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80	50
Плохое	61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	90-120	70

Объект оценки находится в хорошем состоянии (физ.износ 10%). Стоимость кап. ремонта около 10% от восстановительной стоимости.

Объект аналог №4 находится в удовлетворительном состоянии (физ.износ - 30-40%). Стоимость кап. ремонта около 25% от восстановительной стоимости. Размер корректировки - 15%.

Объекты аналоги 1,2,3 находятся в хорошем состоянии (физ.износ около 10%), объекты аналоги по данному фактору сопоставимы с объектом оценки, ввод корректировки не требуется.

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 закрытую территорию.

Стоимость помещений коммерческой недвижимости расположенных на территории производственных баз меньше стоимости аналогичных помещений расположенных вне закрытых территорий.

Корректировка не вводилась, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на дату продажи.

Так как объекты-аналоги выставлены на продажу, на дату оценки, то данная корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи.

⁶⁶ Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. - 2-е изд., стер. - М.: КНОРУС, 2011 - 752 с. Табл. 11.24 "Зависимость величины физического износа от технического состояния объекта"

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

Здание, кад.№ 50-50-20/049/2014-552, общей площадью 367,21 кв.м.

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_721092826	https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-com-115878910128134074.html	https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-com-115878910108133864.html	http://www.beboss.ru/kn/msk/1199162
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а, 3 км от МКАД	Щербинка, ул. Железнодорожная 22а, 9 км от МКАД	г. Москва, м. Тушино, ул. Свободы	г. Мытищи, ул. Коммунистическая	Долгопрудный, Дмитровское шоссе
Тип объекта	отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее
Назначение	производственное	Производственно-бытовое	производственное	производственное	производственное
Площадь, кв.м.	367,20	290,0	350,0	265,0	700,0
Техническое состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены
Расположение относительно красной линии	внутри квартала				
Площадь земельного участка, м2	1 211	1 487	646	590	1 200
Цена с учетом стоимости земельного участка, руб.	Определяется	17 000 000	19 000 000	13 500 000	35 000 000
		58 621	54 286	50 943	50 000
Стоимость земельного участка, руб.		7 036 378	3 056 826	2 791 838	5 678 315
Цена здания без учета стоимости земельного участка, руб.	Определяется	9 963 622	15 943 174	10 708 162	29 321 685
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 9	Аналогичный объект № 12	Аналогичный объект № 6	Аналогичный объект № 4
Цена продажи (руб./кв.м.)		34 357	45 552	40 408	41 888
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		34 357	45 552	40 408	41 888
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		34 357	45 552	40 408	41 888
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-14%	-14%	-14%	-14%
Цена после корректировки		29 547	39 175	34 751	36 024
Тип объекта	отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		29 547	39 175	34 751	36 024
Назначение	Производственно-бытовое	Производственно-бытовое	Производственно-бытовое	Производственно-бытовое	Производственно-бытовое
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		29 547	39 175	34 751	36 024
Местоположение объекта	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд д.31а, 3 км от МКАД	Щербинка, ул. Железнодорожная 22а, 9 км от МКАД	г. Москва, м. Тушино, ул. Свободы	г. Мытищи, ул. Коммунистическая	Долгопрудный, Дмитровское шоссе
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		29 547	39 175	34 751	36 024
Общая площадь кв.м	367,2	290,0	350,0	265,0	700,0
Корректировка, руб.		-8%	0%	-8%	0%
Цена после корректировки		27 479	39 175	32 318	36 024
Техническое состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		10%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		30 227	39 175	32 318	36 024
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		30 227	39 175	32 318	36 024
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		30 227	39 175	32 318	36 024
Наличие отопления	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		30 227	39 175	32 318	36 024
ВЫВОДЫ:					
Общая чистая коррекция (руб)		4 131	6 377	8 090	5 864
% от цены		0,120	0,140	0,200	0,140
Общая валовая коррекция (руб)		24 462	24 462	24 462	24 462
% от цены продажи		0,712	0,537	0,605	0,584
Весовой коэффициент		0,292	0,220	0,248	0,240
Средневзвешенная цена (руб)		8 826	8 619	8 015	8 646
Обще взвешенная цена (руб).		34 106			
Расчетная стоимость здания, руб.		12 523 723			

Объяснение корректировок

Корректировка на дату продажи.

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к

дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на условия продажи.

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

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 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, 2014г.):

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

Аналог №1 - 1,00;

Аналог №2 - 1,00;

Аналог №3 - 1,00;

Аналог №4 - 1,00.

Корректировка на тип помещений.

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.

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.

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, 2014г.):

8.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы 0 530

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	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

0.91 0.91

Объекты-аналоги №1 и 3 имеют меньшую чем объект оценки площадь, к ним в соответствии с таблицей выше вводится поправочную коэффициент - 8%.

Корректировка на торг

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неоднаковы. При расчете корректировки на торг 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.), где скидка на торг находится в расширенном диапазоне 13 - 14% для объектов производственной недвижимости.

В данном случае размер скидки на торг мы принимаем равным 14%.

Корректировка на назначение.

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

Корректировка на техническое состояние.

Поправка отражает влияние технического состояния объекта на его стоимость. Техническое состояние объектов оценки и аналогов определяется на основании укрупненной шкалы физического износа, представленной ниже в таблице.

В настоящее время важным фактором при эксплуатации коммерческой недвижимости является его эффективность и экономичность. Современные материалы позволяют достичь меньших затрат на отопление, являются более прогрессивными и износоустойчивыми, как следствие более привлекательны для потенциальных покупателей.

Таблица 33. Укрупненная шкала физического износа⁷⁷

Оценка технического состояния	Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния	Стоимость капитального ремонта в процентах от восстановительной стоимости	Среднее значение износа, %
Хорошее	0-20	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами	до 10	10
Удовлетворительное	21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно сейчас	15-30	30
Неудовлетворительное	41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80	50
Плохое	61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	90-120	70

Объект оценки находится в хорошем состоянии (физ.износ около 10%). Стоимость кап. ремонта около 10% от восстановительной стоимости.

Объект аналог №1 находится в удовлетворительном состоянии (физ.износ - 20-30%). Стоимость кап. ремонта около 20% от восстановительной стоимости. Размер корректировки - 10%.

Объекты аналоги 2,3,4 находятся в хорошем состоянии (физ.износ около 10%), объекты аналоги по данному фактору сопоставимы с объектом оценки, ввод корректировки не требуется.

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 закрытую территорию.

Стоимость помещений коммерческой недвижимости расположенных на территории производственных баз меньше стоимости аналогичных помещений расположенных вне закрытых территорий.

⁷⁷ Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. - 2-е изд., стер. - М.: КНОРУС, 2011 - 752 с. Табл. 11.24 "Зависимость величины физического износа от технического состояния объекта"

Корректировка не вводилась, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на дату продажи.

Так как объекты-аналоги выставлены на продажу, на дату оценки, то данная корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи.

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

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением сравнительного подхода

Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, руб, в т.ч. НДС	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, руб., без НДС
<i>Здание, нежилое, 4-этажное, общей площадью 1209,1 кв.м</i>	68 283 923	57 867 731
<i>Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м</i>	12 523 723	10 613 325
<i>Итоговая стоимость</i>	80 807 646	68 481 056

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 04.04.2016г.

с учетом НДС составляет:

80 807 646 (Восемьдесят миллионов восемьсот семь тысяч шестьсот сорок шесть) рублей, без учета НДС:

68 481 056 (Шестьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча пятьдесят шесть) рублей.

11.6. 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.

Метод прямой капитализации используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. В основе данного метода лежит определение ставки капитализации, которая представляет собой коэффициент капитализации, учитывающий как чистую прибыль, получаемую от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, так и возмещение капитала, затраченного на приобретение этого объекта.

В настоящей оценке был использован метод прямой капитализации. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов от объекта оценки, ожидаемый поток доходов от которого стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

По данному методу стоимость недвижимости определяется делением спрогнозированной чистого операционного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации:

$$PV = \frac{NOI}{Ro} ,$$

где:

PV - текущая стоимость объекта оценки;

NOI - репрезентативная величина чистого операционного годового дохода;

Ro - коэффициент капитализации.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- *чистый операционный годовой доход* при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта (по нашему мнению, таковым является сдача в аренду);
- расчет чистого операционного годового дохода выполняется в следующей последовательности:
- определение *потенциального валового дохода (ПВД)* - это доход, приносимый недвижимостью при 100 %-й загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат;
- определение *действительного валового дохода (ДВД)* - это потенциальный валовой доход, уменьшенный на потери от недоиспользования и неплатежей;
- определение эксплуатационных (условно-переменных) расходов - это расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг.
- *коэффициент капитализации* к данному доходу.

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 помещений

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

Расчет ставки арендной платы для объектов недвижимости

В настоящее время ценовая информация по сделкам заключения договора аренды на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено примеров цен заключенных договоров аренды объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной величине ставки арендной платы за пользование объектом оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Все объекты-аналоги на дату оценки актуальны и выставлены в качестве объектов аренды по ставке, указанной в таблице с характеристиками объекта оценки и объектов-аналогов. Поскольку в процессе оценки информация об объектах-аналогах уточнялась, некоторые их характеристики и величина ставки арендной платы может отличаться от указанных в объявлении.

Определение рыночной величины ставки аренды для здания, кад.№ 50-50-20/049/2014-551, общей площадью 1209,9 кв.м.

Наименование	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Источник информации	-	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-himki-soyuznaya-ulica-122970559/	https://www.avito.ru/mytischki/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_250_m_633679296	http://realty.dmir.ru/rent/nezhiloe-pomeshchenie-mytishki-letnaya-ulica-133228752/	https://www.avito.ru/mytischki/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_250_m_633679296
Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	определяется	определяется	определяется
Вид права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) - текущее использование	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое	административно-бытовое
Стоимость аренды руб./мес.	определяется	90 000	225 000	233 600	225 000
Площадь (общая), кв.м.	1 209,10	116,90	250,00	292,00	250,00
Ставка аренды, руб./кв.м./мес.		770	900	800	900
Местоположение	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд 31а	Московская область, Химки, ул. Союзная	Московская область, Мытищи, ул. Новослободская	Московская область, г. Мытищи, ул. Летняя	Московская область, Мытищи, ул.Новослободская
Наличие отопления	да	да	да	да	да
	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Цена предложения/продажи на дату оценки, руб.	определяется	90 000,0	225 000,0	233 600,0	900,0
Площадь, кв.м.		116,9	250,0	292,0	250,0
Ставка аренды, руб./кв.м.		769,89	900,00	800,00	900,00
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды

Наименование	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		769,89	900,00	800,00	900,00
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Корректировка на дату предложения, коэффициент		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		769,89	900,00	800,00	900,00
Корректировка на уторгование		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб.		708,30	828,00	736,00	828,00
Условия финансирования	без особых условий	без особых условий	без особых условий	без особых условий	без особых условий
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		708,30	828,00	736,00	828,00
Условия продажи	на открытом рынке	на открытом рынке	на открытом рынке	на открытом рынке	на открытом рынке
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		708,30	828,00	736,00	828,00
Состояние ремонта	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		708,30	828,00	736,00	828,00
Местоположение	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проезд 31а	Московская область, Химки, ул. Союзная	Московская область, Мытищи, ул. Новослободская	Московская область, г. Мытищи, ул. Летняя	Московская область, Мытищи, ул.Новослободская
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	1 209	116,90	250,00	292,00	250,00
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		708,30	828,00	736,00	828,00
Суммарная корректировка, %		8%	8%	8%	8%
Чистая коррекция, руб./кв.м		61,59	72,00	64,00	72,00
То же в % от цены предложения		0,08	0,08	0,08	0,08
Общая валовая коррекция, руб.		269,59	269,59	269,59	269,59
% от цены продажи		0,77	0,73	0,76	0,73
Суммарная коррекция		3,00	3,00	3,00	3,00
Весовой коэффициент		0,26	0,24	0,25	0,24
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м		182,16	202,29	187,09	202,29
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		773,8			

Объяснение корректировок

Корректировка на дату предложения.

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на условия предложения.

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

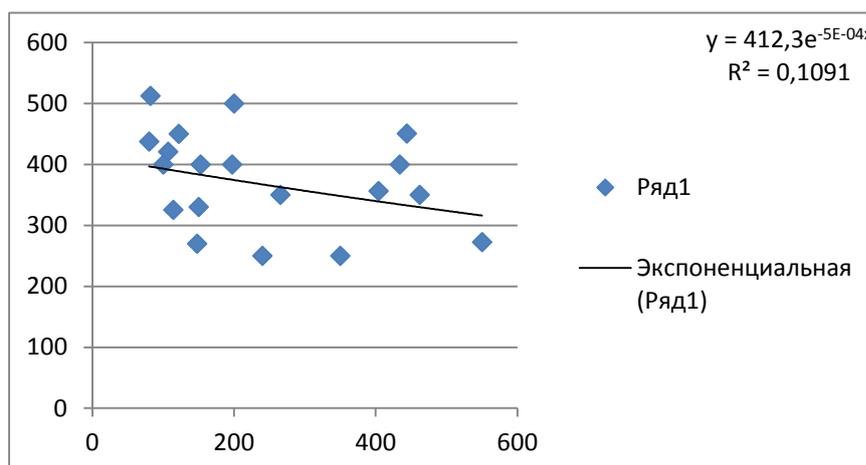
Корректировка на местоположение объектов

На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от центра города, удаленность от остановок транспорта. Корректировка не вводилась, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на размер (площадь) объектов

Чем больше предлагаемая площадь, тем при прочих равных условиях ниже стоимость 1 кв. метра.

При этом для аренды зданий и помещений какой-либо зависимости стоимости от площади выявлено не было, ниже представлена графическая выборка удельной ставки аренды от площади:



Зависимость цены от площади описывается соотношением $y=412,3e-5E-04x$, при коэффициенте детерминации $R^2 = 0,1091$, что по сути свидетельствует об отсутствии какой-либо зависимости (коэффициент детерминации в размере 0,1091, при рекомендуемых значениях больше 0,6 (Грибовский С. В., Федотова М. А., ред., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: Учеб. пособие для вузов, стр.97) указывает на отсутствие связи между площадью и ставкой аренды).

Корректировки для всех аналогов в связи с вышеупомянутым расчетом принимаются равными - 1,00.

Корректировка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неоднаковы. При расчете корректировки на торг 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.), где скидка на торг находится в расширенном диапазоне 3 - 10% для объектов торгово-офисной недвижимости.

В данном случае размер скидки на торг мы принимаем равным 8%.

Корректировка на назначение.

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

Корректировка на этаж.

Рыночная стоимость 1 кв. м. помещений на разных этажах, как правило, различается. Самый дорогой считается первый этаж. Подвальные помещения самые дешевые. В методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости имущества Самойлова А.Г. приведены корректировки на этаж (Самойлов А.Г. Оценка зданий и сооружений. М.: Дело, 1992г.). Если принять за 1 стоимость 1 кв.м 1-го этажа, то для цокольных, подвальных и помещений на последнем этаже корректировка будет 0,8 (или 20%), для средних этажей 0,95 (5%). Разница в стоимости между подвальным помещением и на средних этажах составляет: 20%-5%= 15 %.

Корректировка не вводилась, т.к. аналоги сравнимы с объектом оценки.

Корректировка на техническое состояние.

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

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 диапазоны значений, в которых, 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.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

Данная корректировка не вводилась, т.к. 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%.

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

Корректировка на закрытую территорию.

Стоимость помещений коммерческой недвижимости расположенных на территории производственных баз меньше стоимости аналогичных помещений расположенных вне закрытых территорий.

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

Для определения заполняемости оцениваемых объектов использовался "Справочник оценщика недвижимости", том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014г., Лейфер Л.А.), где процент недозагрузки - 16% для объектов торгово-офисной недвижимости.

Размер операционных расходов при сдаче торгово-офисного объекта в аренду определяется на основе "Справочника оценщика недвижимости", том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014г., Лейфер Л.А.), где процент операционных расходов равняется - 21% от валовых поступлений для объектов торгово-офисной недвижимости.

Таким образом, **Чистый операционный доход** объекта составляет:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя
1	Общая площадь объекта	м ²	1 209,1
2	Средняя стоимость аренды 1 м ²	руб./мес.	773,83
3	Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб./мес.	11 227 632
4	Заполняемость объекта	%	84%
5	Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб./мес.	9 431 211,3
6	<i>Суммарные операционные издержки</i>	руб.	21%
7	Чистый операционный доход (ЧОД)	п.6-п.13	7 073 408

Определение рыночной величины ставки аренды для здания, кад.№ 50-50-20/049/2014-552 общей площадью 367,2 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Источник информации	-	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_otaplivaemoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_737787921	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_razlichnoy_ploschadi_748946953	https://msk.realty.mail.ru/offer/rent-com-115878910106724767.html	https://msk.realty.mail.ru/offer/rent-com-115878910114124554.html
Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	определяется
Вид права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) - текущее использование	для производственной деятельности	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Стоимость аренды руб./мес.	определяется	200 000	275 000	163 000	100 000
Площадь (общая), кв.м.	367,20	300,00	550,00	396,00	215,00
Ставка аренды, руб./кв.м./мес.		666,67	500,00	550,00	465,12
Местоположение	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд	Мытищи первая линия Ярославского шоссе.	Мытищи, 3км от МКАД, Ярославское ш.	Химки, Ленинградское шоссе	г. Долгопрудный, Новое ш
Наличие отопления	да	да	да	да	да
	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Цена предложения/продажи на дату оценки, руб.	определяется	200 000,0	275 000,0	163 000,0	39 000,0

Наименование показателя	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Площадь, кв.м.		300,0	550,0	396,0	60,0
Ставка аренды, руб./кв.м.		666,67	500,00	550,00	650,00
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		666,67	500,00	550,00	650,00
Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Корректировка на дату предложения, коэффициент		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		666,67	500,00	550,00	650,00
Корректировка на уторгование		-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб.		593,33	445,00	489,50	578,50
Условия финансирования	без особых условий	без особых условий	без особых условий	без особых условий	без особых условий
Корректировка на условия финансирования		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		593,33	445,00	489,50	578,50
Условия продажи	на открытом рынке	на открытом рынке	на открытом рынке	на открытом рынке	на открытом рынке
Корректировка на условия продажи		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		593,33	445,00	489,50	578,50
Состояние ремонта	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации
Корректировка на состояние отделки		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		593,33	445,00	489,50	578,50
Местоположение	г.Долгопрудный, Лихачевский проезд	Мытищи первая линия Ярославского шоссе.	Мытищи, 3км от МКАД, Ярославское ш.	Химки, Ленинградское шоссе	г. Долгопрудный, Новое ш
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв.м.	367	300,00	550,00	396,00	215,00
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		593,33	445,00	489,50	578,50
Суммарная корректировка, %		0,11	0,11	0,11	0,11
Чистая коррекция, руб./кв.м		73,33	55,00	60,50	71,50
То же в % от цены предложения		0,11	0,11	0,11	0,11
Общая валовая коррекция, руб.		260,33	260,33	260,33	260,33
% от цены продажи		0,72	0,79	0,77	0,73
Суммарная коррекция		3,00	3,00	3,00	3,00

Наименование показателя	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Весовой коэффициент		0,24	0,26	0,26	0,24
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м		142,07	117,00	125,25	139,87
Итоговая ставка аренды, руб/кв.м.		524,18			

Объяснение корректировок

Корректировка на дату предложения.

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на условия предложения.

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

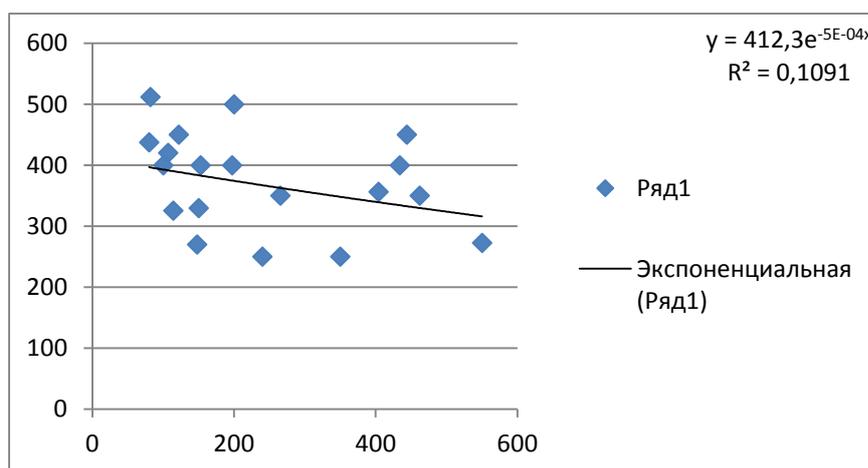
Корректировка на местоположение объектов

На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от центра города, удаленность от остановок транспорта. Корректировка не вводилась, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на размер (площадь) объектов

Чем больше предлагаемая площадь, тем при прочих равных условиях ниже стоимость 1 кв. метра.

При этом для аренды зданий и помещений какой-либо зависимости стоимости от площади выявлено не было, ниже представлена графическая выборка удельной ставки аренды от площади:



Зависимость цены от площади описывается соотношением $y=412,3e^{-5E-04x}$, при коэффициенте детерминации $R^2 = 0,1091$, что по сути свидетельствует об отсутствии какой-либо зависимости (коэффициент детерминации в размере 0,1091, при рекомендуемых значениях больше 0,6 (Грибовский С. В., Федотова М. А., ред., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: Учеб. пособие для вузов, стр.97) указывает на отсутствие связи между площадью и ставкой аренды).

Корректировки для всех аналогов в связи с вышеупомянутым расчетом принимаются равными – 1,00.

Корректировка на торг.

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

При расчете корректировки на торг 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.), где скидка на торг находится в расширенном диапазоне 10 - 12% для объектов торгово-офисной недвижимости.

В данном случае размер скидки на торг мы принимаем равным 11%.

Корректировка на назначение.

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

Корректировка на этаж.

Рыночная стоимость 1 кв. м. помещений на разных этажах, как правило, различается. Самый дорогой считается первый этаж. Подвальные помещения самые дешевые. В методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости имущества Самойлова А.Г. приведены корректировки на этаж (Самойлов А.Г. Оценка зданий и сооружений. М.: Дело, 1992г.). Если принять за 1 стоимость 1 кв.м 1-го этажа, то для цокольных, подвальных и помещений на последнем этаже корректировка будет 0,8 (или 20%), для средних этажей 0,95 (5%). Разница в стоимости между подвальным помещением и на средних этажах составляет: 20%-5%= 15 %.

Корректировка не вводилась, т.к. аналоги сравнимы с объектом оценки.

Корректировка на техническое состояние.

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

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.

Корректировка на закрытую территорию.

Стоимость помещений коммерческой недвижимости расположенных на территории производственных баз меньше стоимости аналогичных помещений расположенных вне закрытых территорий.

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

Для определения заполняемости оцениваемых объектов использовался "Справочник оценщика недвижимости", том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014г., Лейфер Л.А.), где процент недозагрузки - 16% для объектов производственной недвижимости.

Размер операционных расходов при сдаче производственного объекта в аренду определяется на основе "Справочника оценщика недвижимости", том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014г., Лейфер Л.А.), где процент операционных расходов равняется - 21% от валовых поступлений для объектов производственной недвижимости.

Таким образом, **Чистый операционный доход** объекта составляет:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя
1	Общая площадь объекта	м ²	367,2
2	Рыночная величина арендной ставки за 1 м ²	руб./мес.	524,18
3	Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб./мес.	2 309 750
4	Заполняемость объекта	%	84%

5	Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб./мес.	2 679 310
6	Суммарные операционные издержки	руб.	21%
7	Чистый операционный доход (ЧОД)		1 455 143

Годовые резервные отчисление рассчитываются от стоимости, рассчитанной по сравнительному подходу (балансовой стоимости или ПВС).

Расчет коэффициента капитализации и коэффициента дисконтирования.

Ставка дисконтирования определяется по методу кумулятивного построения, согласно которому она равна сумме безрисковой ставки, поправки на дополнительный риск капиталовложений, поправки на низкую ликвидность и затрат на инвестиционный менеджмент.

Надежным показателем величины *ставки безрискового финансирования* для каждой конкретной страны в мировой практике считается уровень доходности правительственных облигаций. Для оценки безрисковой ставки в российских условиях можно воспользоваться данными о доходности российских рублевых облигаций ОФЗ, обращающихся на Московской валютной бирже. Это предположение представляется вполне корректным, поскольку эмитентом облигаций выступало Правительство РФ, по этим ценным бумагам не было прецедентов нарушения обязательств по выплатам процентов, а также не велись переговоры об их реструктуризации. В качестве безрисковой ставки использована ставка рефинансирования ЦБ РФ (<http://www.cbr.ru>). Средняя величина безрисковой ставки за год составила 10,40%.

Надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Данная надбавка рассчитана по формуле:

$$\text{Безриск. ставка} * \text{срок экспозиции} / 12.$$

Для коммерческой недвижимости срок экспозиции равен 6 месяцев.

Срок экспозиции, мес.	6
Надбавка за низкую ликвидность, %	5,2%

Премия за риск инвестирования. Риск вложения в объект подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшения занятости населения в связи с закрытием градообразующих предприятий, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Статичный риск – риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск инвестирования приведен ниже. Риски определены экспертным методом.

Наименование риска	Обоснование принятия	Величина
Безрисковая ставка	Принята на уровне среднесрочной ставки доходности к погашению российских государственных облигаций на дату оценки	10,40%

Риск инвестирования в недвижимость											
	Категория риска	Степень зависимости									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Общеэкономические тенденции региона											
Инвестиционная привлекательность	статичный			*							
Политическая ситуация	статичный			*							
Социальная стабильность	статичный		*								
Криминогенная обстановка	статичный	*									
Несистемный риск											
Строительный риск	статичный				*						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			*							
Ускоренный износ здания	статичный			*							
Неэффективный менеджмент	динамичный		*								
Юридический риск	динамичный		*								
Фискальные проверки	динамичный		*								
Сумма произведений		25									
Количество факторов		10									
Взвешенное значение		2,50%									

В настоящем отчете ставка капитализации рассчитывалась через ставку дисконтирования. При известной ставке дисконтирования ставка капитализации равна:

$$R_k = R_d + i - g,$$

Где R_d – ставка капитализации,

g – долгосрочные темпы роста дохода или денежного потока,

i – возврат капитала. В данном случае рассчитывался по методу Ринга, когда предполагается, что капитал будет возмещаться ежегодно равными частями за срок экономической жизни.

Норма возврата рассчитана по методу Хоскольда как реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, при этом используется безрисковая ставка доходности.

Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$i_{\text{возвр}} = i_{\text{бр}} / ((1 + i_{\text{бр}})^n - 1), \text{ где}$$

$i_{\text{бр}}$ – безрисковая ставка доходности (ГКО-ОФЗ, www.cbr.ru) – 10,4 %.

n – оставшийся срок жизни объектов оценки – 20 лет.

Надбавка за инвестиционный менеджмент – учитывает необходимость осуществления компетентного управления капиталовложениями со стороны инвестора.

Надбавка за инвестиционный менеджмент Δ мен определена по результатам проведенного исследования и расчётам отечественного рынка недвижимого имущества. Наиболее вероятное значение типичной премии за инвестиционный менеджмент в объекты недвижимого имущества находится в доверительном интервале составляет: от 1,01% до 1,81% (Источник информации: Статья "Расчёт ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент", Воданюк С.А., Минаев Л.А., журнал "Вопросы оценки" № 3, 2006 - М:РОО), для расчетов используем нижнюю границу диапазона – 1,01 %.

Инфляция. Прогноз инфляции на 2016 год - 10.4% (<http://apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>). Максимальный прогнозируемый уровень: 12.4%. Минимальный уровень 8.4%. Для расчета берем среднее значение.

Таким образом, ставка капитализации составит:

Компонент ставки	
Безрисковая ставка, %	10,4%
Риск вложения в недвижимость, %	2,5%
Затраты на инвестиционный менеджмент, %	2,5%
Поправка на низкую ликвидность, %	5,2%
Затраты на инвест.менеджмент, %	1,0%
Коэффициент дисконтирования	19,1%
Норма возврата	1,67%
Инфляция	10,4%
Ставка капитализации, %	10,37%

Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже

Наименование объекта	Годовая арендная ставка без коммунальных платежей с учетом НДС, руб.	Общая площадь, кв.м.	ЧОД, руб.	Рыночная стоимость, руб., в т.ч.НДС
Здание, нежилое, 4 этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	9 286	1209,1	7 073 408	68 182 647
Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	6 290	367,2	1 455 143	14 026 543
Итоговое значение, рублей	15 576	1576,3	8 528 551	82 209 191

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 04.04.2016г.

с учетом НДС составляет:

82 209 191 (Восемьдесят два миллиона двести девять тысяч сто девяносто один) рубль,

без учета НДС:

69 668 806 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот шесть) рублей.

12. Согласование результатов оценки

Описание процедуры согласования

В настоящем отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась тремя подходами: сравнительным, затратным 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 здания

№ п/п	Показатель	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Всего
1	Цель и задача оценки	1	4	4	9
2	Функциональное назначение объекта	2	2	3	7
3	Информационная база	1	3	5	9
4	Допущения, принятые в расчетах	1	2	4	7
5	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	4	5	10
6	Способность учитывать доходность объекта	2	4	4	10
7	Возможность прогнозировать во времени	1	4	4	9
8	Особенности объекта	3	0	2	5
9	Итого:	12	23	31	66
10	Весовые коэффициенты	0,1818	0,3485	0,4697	1
11	Процент доверия (округленно)	18%	35%	47%	100%

Для земельного участка

№ п/п	Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
1	Достоверность информации	0	100	0	100
2	Полнота информации	0	100	0	100
3	Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	0	100	0	100
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
5	Способность учитывать местоположение	0	100	0	100
6	Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
8	Сумма баллов (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6)	0	600	0	600
9	Удельные весовые показатели, % (п.7/6)	0,0%	100%	0%	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

Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода, руб.	Вес	Рыночная стоимость, полученная с применением доходного подхода, руб.	Вес	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, руб.	Вес	Итоговая рыночная стоимость, руб.	в т.ч. НДС, руб
1	2	6	3	8	4			
Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.	не применялся		не применялся		24 606 031	100%	24 606 031	
Здание, нежилое, 4-этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	50 885 634	18%	49 308 606	35%	68 283 923	47%	58 510 870	8 925 387
Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	17 169 253	18%	8 294 554	35%	12 523 723	47%	11 879 709	1 812 159
Итоговая стоимость		18%		35%		47%	94 996 610	10 737 546

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: РФ, г. Долгопрудный, Лихачевский пр. 31а, по состоянию на 04.04.2016 года, составляет:

84 259 064 (Восемьдесят четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч шестьдесят четыре) рубля, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5200 кв.м.	24 606 031
2	Здание, нежилое, 4-этажное, общей площадью 1209,1 кв.м	49 585 483
3	Здание, нежилое, 2-этажное, общей площадью 367,2 кв.м	10 067 550
	Итого	84 259 064

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНО СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

13.1. 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 ре-

зультаты 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.

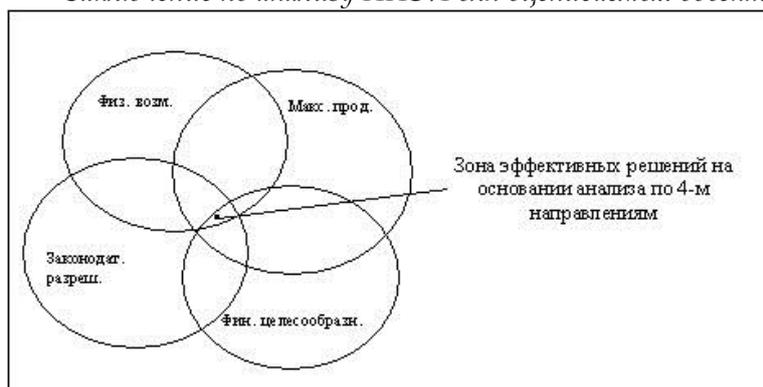
Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки имущества положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой 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 – оборудования для видеонаблюдения, западные туи, ограждения, асфальтированная площадка, АТС, электронные часы, металлический шкаф. Единственным экономически целесообразным вариантом использования объектов оценки является их текущее использование.

14. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости движимого имущества

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 объектов оценки	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	ПВС, руб.	Источник
1	Шкаф металлический	38837	УММ000276	5202	http://voronezh-stellazhi.ru/shkafy-metallicheskie/shkafy-metallicheskie-dlya-dokumentov?start=25
3	АТС	38230	УММ000287	18450	http://msk.blizko.ru/products/napolny_shkaf_19_tsmo_shtk_m_18_6_6_3a_aa_2_57554175
4	Туя западная	38321	УММ000303	8000	http://voronezh.tiu.ru/p42187888-tuya-zapadnaya-smaragd.html
5	Туя западная	38321	УММ000304	8000	http://voronezh.tiu.ru/p42187888-tuya-zapadnaya-smaragd.html
7	Световой короб (название улицы)	38321	УММ000227	5000	https://www.avito.ru/voronezh/pre-dlozheniya-uslug/vyveski-svetovye-koroba-obemnye-bukvy_voronezh_442893670
8	Туя западная	38321	УММ000305	8000	http://voronezh.tiu.ru/p42187888-

					tuya-zapadnaya-smaragd.html
9	Комплекс видео-наблюдения (7камер 1 монитор 3 системных блока)	40710	УММ000413	17000	http://www.proline-rus.ru/catalog/269/
10	Часы электронные	38533	УММ000273	9680	http://chel.pulscen.ru/products/begushchaya_stroka_videovyveska_27101547

Определение накопленного износа объектов 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

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

По мнению оценщика, функциональный износ равен 0%.

Внешний (или экономический) износ – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Расчет и обоснование внешнеэкономического износа.

Очень часто в оценочной практике используется первый метод расчета износа. Если с определением физического износа проблем возникает не много, поскольку в советское время была разработана достаточно большая нормативная база по строительству и машиностроению, нормы амортизации и прочие показатели, которые могут быть использованы для оценки физического состояния объектов, то с определением остальных двух составляющих имеется намного больше сложностей.

При этом в наше время снижение стоимости имущества, построенного в советское время, произошло больше под влиянием экономических факторов, поэтому следует особое внимание уделять правильной оценке внешнего (экономического) износа.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Разбивка на микро и макро - экономические составляющие.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в

данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ. В данном случае внешний износ не рассчитывался.

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 объектов оценки	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	ПВС, руб.	Физический износ, %	Функциональный, %	Экономический износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость без НДС, руб.
1	Шкаф металлический	38837	УММ000276	5202	48%	0%	0,0%	48%	2 705
3	АТС	38230	УММ000287	18450	48%	0%	0,0%	48%	9 594
4	Туя западная	38321	УММ000303	8000	0%	0%	0,0%	0%	8 000
5	Туя западная	38321	УММ000304	8000	0%	0%	0,0%	0%	8 000
7	Световой короб (название улицы)	38321	УММ000227	5000	48%	0%	0,0%	48%	2 600
8	Туя западная	38321	УММ000305	8000	0%	0%	0,0%	0%	8 000
9	Комплекс видеонаблюдения (7камер 1 монитор 3 системных блока)	40710	УММ000413	17000	48%	0%	0,0%	48%	8 840
10	Часы электронные	38533	УММ000273	9680	48%	0%	0,0%	48%	5 034
ИТОГО									52 773

Определение рыночной стоимости сооружений

Определение стоимости воспроизводства улучшений

Стоимость воспроизводства представляет собой затраты на создание объектов, полностью повторяющих объекты оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении стоимости воспроизводства объектов оценки были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969г. на единицу объема зданий, на единицу длины, площади сооружений, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен март 2016г.

В стоимость воспроизводства указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу

и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной оплате труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, расходы по перевозке рабочих и др.

В соответствии с указаниями по практическому применению Укрупненных показателей восстановительной стоимости (Самойлов А. Г. «Оценка зданий и сооружений») стоимость 1 м³ объектов-аналогов из сборника УПВС должна быть скорректирована с учетом отличий в конструктивных решениях объектов оценки.

Основная формула для расчета:

$$C = \text{Cосн/стр.} * K * I_{69-84} * I_{84-91} * I_{91-16} * K_{пр} * V, \text{ где:}$$

C – полная восстановительная стоимость;

Сосн/стр. * К – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель). Определяется по сборникам УПВС с учетом коэффициентов, учитывающих отклонение функциональных параметров оцениваемого здания от параметров здания, по которому был разработан сборник УПВС.

$I_{69-84} = 1,16 * 1,02 = 1,80$ (где 1,02 – повышающий коэффициент для Московской области, 1,16 – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года на основании Постановления Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г. (в соответствии с отраслевой принадлежностью объектов оценки);

$I_{84-91} = 1,62 * 0,99 = 1,60$ (где 0,99 – понижающий коэффициент для Московской области, 1,62 – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 1991 года с учетом территориального расположения объектов на основании Письма Госстроя СССР № 14 – Д от 06.09.1990г. и в соответствии с отраслевой принадлежностью объектов оценки);

$I_{91-16} = 87,97$ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991 года в текущие цены по ежемесячным данным, публикуемым в бюллетенях центра по ценообразованию в строительстве Администрации Московской области (на основании индексов регионального центра ценообразования и экономики в строительстве, ежемесячный информационно аналитический журнал «Строительство и цены» февраль 2016г.).

Определение величины предпринимательского дохода

Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта и отражает рыночно обоснованную величину, которую инвестор рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Величина полной восстановительной стоимости должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода. Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта и отражает величину, которую инвестор хочет получить в качестве вознаграждения за свою деятельность, а также степень риска, связанные с реализацией строительного проекта.

Ключевую ставку дохода принимаем на уровне ключевой ставки 11,0%. (<http://www.cbr.ru/>)

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски и законодательные изъятия (налоги), характерные для девелоперского бизнеса. Поправку за риск владения объектом примем на уровне страховых отчислений, то есть в размере 0,5 % (информация предоставлена страховой компанией «Росно»). Ставка налога на имущество составляет 2,2 % в год.

Кроме того, следует учесть государственную пошлину и другие затраты на передачу прав собственности. Эти затраты примем на уровне стоимости услуг фирм – риэлторов, которые с учетом государственной пошлины составят 3%.

Тогда величина предпринимательского дохода (коэффициент прибыли застройщика) составит: $11,0\% + 0,5\% + 2,2\% + 3\% = 16,7\%$; $K_{пр} = 1,167$.

V – строительный объем в м³.

Индекс пересчета в текущие цены (без учета $K_{пр}$) равен $1,18 * 1,60 * 87,97 = 166,1$

Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов

№п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Единица измерения (объем объекта, куб. м.; площадь, кв. м.; кол-во, шт.; длина, м.)	Источник информации (Сборник УПВС, № таблицы; сайт, ссылка Интернета)	Стоимость 1 ед. в руб.	Стоимость объекта в ценах 1969г.	Индекс пере-счета в текущие цены	Коэффициент прибыли застройщика	Стоимость объекта в текущих ценах, руб.
1	Подъездной путь на территорию в г.Долгопрудный	УММ000 401	4 000,00	Сб. 29, табл. 150	8,3	33 200	166,10	1,167	6 435 445
2	Ограждение территории в г.Долгопрудный	УММ000 393	130,00	Сб. №1, табл.62	21,8	2 834	166,10	1,167	549 339

Физический износ

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов объекта, 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.

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 определяемых элементов эксплуатационного износа, консультации с квалифицированными специалистами относительно таких аспектов физического состояния, которые не являются очевидными.

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. (Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам, Источник: <http://www.gosthelp.ru/text/RekomendaciiRekomendacii189.html>).

Шкала экспертной оценки технического состояния зданий, сооружений

Состояние объектов	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Отличное	Практически новый объект с малыми сроками эксплуатации	0-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов	40-60%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий	65-85%

	капитального ремонта.	
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости	90-100%

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

По мнению оценщика, функциональный износ равен 0%.

Внешний (или экономический) износ – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Расчет и обоснование внешнеэкономического износа.

Очень часто в оценочной практике используется первый метод расчета износа. Если с определением физического износа проблем возникает не много, поскольку в советское время была разработана достаточно большая нормативная база по строительству и машиностроению, нормы амортизации и прочие показатели, которые могут быть использованы для оценки физического состояния объектов, то с определением остальных двух составляющих имеется намного больше сложностей.

При этом в наше время снижение стоимости имущества, построенного в советское время, произошло больше под влиянием экономических факторов, поэтому следует особое внимание уделять правильной оценке внешнего (экономического) износа.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Разбивка на микро и макро - экономические составляющие.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ. В данном случае внешний износ не рассчитывался.

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 сооружения

№п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость объекта в текущих ценах, руб.	Физический износ, %.	Функциональный, %	Экономический износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
1	Подъездной путь на территорию в г.Долгопрудный	УММ000401	6 435 445	55%	0%	0%	55%	2 895 950	2 454 195
2	Ограждение территории в г.Долгопрудный	УММ000393	549 339	55%	0%	0%	55%	247 202	209 494
ИТОГО								3 143 152	2 663 689

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная с помощью Затратного подхода, по состоянию на 04.04.2016 года, с учетом НДС, составляет: **2 663 689 руб.** (Два миллиона шестьсот шестьдесят три тысячи шестьсот восемьдесят восемь рублей)

15. 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 с НДС, руб.
1	Шкаф металлический	УММ000276	2 705	Не применялся	Не применялся	2 705
2	Подъездной путь на территорию в г.Долгопрудный	УММ000401	2 454 195	Не применялся	Не применялся	2 454 195
3	АТС	УММ000287	9 594	Не применялся	Не применялся	9 594
4	Туя западная	УММ000303	8 000	Не применялся	Не применялся	8 000
5	Туя западная	УММ000304	8 000	Не применялся	Не применялся	8 000
6	Ограждение территории в г.Долгопрудный	УММ000393	209 494	Не применялся	Не применялся	209 494
7	Световой короб (название улицы)	УММ000227	2 600	Не применялся	Не применялся	2 600
8	Туя западная	УММ000305	8 000	Не применялся	Не применялся	8 000
9	Комплекс видеонаблюдения	УММ000413	8 840	Не применялся	Не применялся	8 840
10	Часы электронные	УММ000273	5 034	Не применялся	Не применялся	5 034
<i>Вес подходов, %</i>			100%	0%	0%	
ИТОГО						2 716 462

17. 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», 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, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

18. 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. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297.
12. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298.
13. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299.
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
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
