

Отчет № 181-17

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО «Негоциант», в том числе:

земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081;

объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426

Заказчик	ЗАО «Негоциант»
Исполнитель	ООО «НЭО Консалт»
Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 242-17 от 17 апреля 2017 года
Дата составления отчета	28 апреля 2017 года
Дата оценки	20 апреля 2017 года

Утверждаю

Крутькова С.А.

Генеральный директор



Оглавление

Основные факты и выводы.....	5
Задание на оценку.....	7
Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках.....	9
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ...	12
Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	15
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	16
Описание объекта оценки	18
Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки	18
Местоположение объекта оценки.....	27
Сведения о текущем использовании объекта оценки.....	34
Анализ рынка объекта оценки	35
Обзор макроэкономического развития РФ по итогам 2016 года.....	35
Сценарии макроэкономического развития и денежно-кредитная политика в 2017 – 2019 годах	37
Анализ рынка земельных участков и инвестиций в г. Москва.....	46
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	49
Описание процесса оценки объекта оценки	53
Нормативная база. Термины и определения	53
Подходы к оценке	53
Последовательность проведения оценки.....	54
Обоснование отказа от применяемых подходов	55
Оценочные расчеты	56
Определение стоимости земельных участков.....	56
Методология.....	56
Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	59
Определение затрат на воспроизводство/замещение улучшений.....	69
Термины и определения	69
Методы определения стоимости строительства.....	70
Расчет стоимости воспроизводства улучшений	76
Расчет величины совокупного износа	78
Расчет стоимости объекта незавершенного строительством	82

Согласование результатов	83
Выводы и заключения.....	85
Заявление о качестве оценки	86
Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы.....	87
Список нормативных документов.....	87
Список справочно-методической литературы.....	87

Приложение

НЭО Консалт

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА • ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Исх. № 181-17 от 28 апреля 2017 года

119072, г. Москва, Болотная площадь, д. 10, стр. 16
Конкурсному управляющему ЗАО «Негоциант»
Г-ну Целикову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Валентинович!

На основании Договора на оказание услуг по оценке № 242-17 от 17 апреля 2017 года ООО «НЭО Консалт» провело оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО «Негоциант», в том числе: земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426.

Рыночная стоимость объекта оценки – объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО «Негоциант», в том числе: земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426 по состоянию на дату оценки – 20 апреля 2017 года, составляет **5 925 090 000 (пять миллиардов девятьсот двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей, без НДС.**

ООО «НЭО Консалт» не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в ее распоряжение документации и информации.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, равно как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

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

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»



С.А. Крутькова

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие ЗАО «Негоциант», в том числе: земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426. Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» (страница 18 настоящего отчета).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

В рамках настоящего отчета для оценки объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002015:073 и неразрывно с ним связанным, был использован только затратный подход¹, земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:081 был рассчитан в рамках сравнительного подхода (см. раздел «Описание примененных подходов к оценке и обоснование отказа от использования»). В связи с чем, согласование результатов примененных подходов к оценке данных объектов не проводилось. Результаты оценки представлены в следующих таблицах.

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, входящего в состав объекта оценки

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный	Имеет обоснованный отказ от применения	-
Затратный	100	5 886 560 000
Доходный	Имеет обоснованный отказ от применения	-
Итоговая величина рыночной стоимости		5 886 560 000

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Затраты на воспроизводство объекта незавершенного строительства без учета НДС, руб.	5 654 220 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73	232 340 000
	Итого, руб.	5 886 560 000

Таблица 2. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:081, входящего в состав объекта оценки

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный	100	38 530 000
Затратный	Имеет обоснованный	-

¹ Для оценки земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:073 был использован сравнительный подход в рамках затратного подхода

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	отказ от применения	
Доходный	Имеет обоснованный отказ от применения	-
Итоговая величина рыночной стоимости		38 530 000

Таблица 3. Сводная таблица итоговых значений рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Удельный вес доходного подхода, %	Удельный вес затратного подхода, %	Удельный вес сравнительного подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, руб.
1	Затраты на воспроизводство объекта незавершенного строительства без учета НДС, руб.	0	100	0	5 654 220 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73	0	0	100	232 340 000
3	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:81	0	0	100	38 530 000
	Итоговая величина рыночной стоимости				5 925 090 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО «Негоциант», в том числе: земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426 по состоянию на дату оценки – 20 апреля 2017 года, составляет **5 925 090 000 (пять миллиардов девятьсот двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей, без НДС².**

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»

Оценщик



С.А. Крутькова

Ю.Д. Иванова

² В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации объект оценки как имущество должника, реализуемое в рамках процедуры банкротства - конкурсного производства, НДС не облагается.

Задание на оценку

Объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, принадлежащие ЗАО «Негоциант», в том числе: земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426.

Имущественные права на объект оценки

Право собственности на объект незавершенного строительства, право долгосрочной аренды на земельные участки

Правообладатель

ЗАО «Негоциант»

Цели и задачи оценки

Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация объекта оценки в рамках конкурсного производства

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 12 настоящего отчета.

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

Дата оценки

20 апреля 2017 года

Срок проведения оценки

17 апреля 2017 года – 28 апреля 2017 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в открытых источниках и доступной потенциальному покупателю на дату оценки. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки;
- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;

- Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется инвентаризация имущества объекта оценки;
- Юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится; права рассматриваются свободными от каких - либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;
- Оценщики полагаются на достоверность и ответственность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- От оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
- Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта по цене, указанной в Отчете об оценке, поскольку данная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках

Заказчик

Закрытое акционерное общество «Негоциант»

- Краткое наименование: ЗАО «Негоциант»
- Адрес местонахождения: 119072, г. Москва, Болотная площадь, д. 10, стр. 16
- ИНН/КПП: 7706407288/770601001
- ОГРН: 1047706061083 (дата присвоения – 10 ноября 2004 года)

Сведения об оценщике

Крутькова Светлана Анатольевна

- Квалификация: специальное образование в области оценки, Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007308, выдан Институтом профессиональной оценки 15 мая 2006 года. Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр - оценка» (Свидетельство от 13 сентября 2011 года, рег.№00479), адрес местонахождения Ассоциации «Кадастр-оценка»: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5. Имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков (аттестат № 000162-006). Член экспертного совета Ассоциации «Кадастр-оценка». Сертифицированный специалист по оценке недвижимости II уровня в соответствии с требованиями Европейских стандартов оценки со специализацией «Оценка рыночной стоимости недвижимости, включая оценку для целей финансовой отчетности и залогового обеспечения» (сертификат № 73-57-13). Трудовой договор от 17 июля 2014 года с Обществом с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт» (ОГРН: 1147746810078, дата присвоения ОГРН – 17 июля 2014 г., юридический адрес: 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53, фактический адрес: 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корп. 17, оф. 9). Общий стаж работы в оценочной деятельности 14 лет. Специализация – оценка бизнеса, недвижимости, машин и оборудования, подготовлено более 500 отчетов об оценке.
- Полис страхования профессиональной ответственности №433-043148/16 СПАО «Ингосстрах» от 06 июля 2016 года на срок с 16 июля 2016 года по 15 июля 2017 года. Страховая сумма – пятнадцать миллионов рублей.
- Степень участия в проведении оценки: общее руководство проектом, проведение расчетов.

Иванова Юлия Дмитриевна

- Квалификация: Диплом о высшем образовании специалиста с отличием № 107705 0056859, квалификация: менеджер со специализацией «Оценка и управление собственностью», выдан 26 июня 2015 года Федеральным государственным бюджетным образова-

тельным учреждением «Государственный Университет Управления». Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (Свидетельство от 03 июля 2015 года, рег. № 00717), адрес местонахождения Ассоциации «Кадастр-оценка»: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5. Трудовой договор № 4 от 02 марта 2015 года с Обществом с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт». Общий стаж работы в оценочной деятельности – 2,5 года. Специализация – оценка недвижимости, машин и оборудования, товарно-материальных ценностей; участие в подготовке более 70 отчетов об оценке.

- Полис страхования профессиональной ответственности № 433-043373/15 ОСаО «Ингосстрах» от 01 июля 2016 года на срок с 03 июля 2016 года по 02 июля 2017 года. Страховая сумма – триста тысяч рублей.
- Степень участия в проведении оценки: технические работы, описание объекта оценки, обзор рынка.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт» (ООО «НЭО Консалт»)

- Юридический адрес: РФ, 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53
- Фактический адрес: РФ, 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корп. 17, оф. 9
- ИНН/КПП: 7743932662/774301001
- ОГРН: 1147746810078 (дата присвоения – 17.07.2014 года)

В соответствии со статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НЭО Консалт» имеет в штате двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков – Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка».

Ответственность Исполнителя дополнительно застрахована в ОСаО «Ингосстрах»: Договор обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности № 433-070316/16 от 03 ноября 2016 года. Период страхования - с 20 ноября 2016 года по 19 ноября 2017 года. Страховая сумма – пять миллионов рублей.

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

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка проведена, и данный Отчет подготовлен с учетом следующих ограничительных условий и допущений:

Ограничительные условия

1. Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком при принятии управленческих, финансовых и иных решений, связанных с объектом оценки;
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщики основываются на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед оценщиками не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщикам средствами;
4. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительной-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;
5. Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц предоставлять информацию для проведения оценки объекта в сроки, установленные Договором на оценку;
6. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
8. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
9. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных

- действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
10. В процессе оценки Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
 11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
 12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
 13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
 14. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
 15. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
 17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
 18. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Допущения

1. Объект оценки рассматривался свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете;
2. Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера, имеющие отношение к объекту оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки;
3. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки;
4. В итоговых значениях рыночной стоимости объекта оценки не требуется суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки;
5. На основании статуса договора аренды земельного участка № М-01-511436 от 11.10.2004г. «действующий», оценка проводилась с допущением о пролонгации данного договора аренды и оценки земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:081 на правах долгосрочной аренды.
6. Оценка проводилась с допущением о возможности пролонгации договора аренды земельного участка № М-01-004870 от 28.03.1996г. (сроком на 25 лет) и оценки земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:073 на правах долгосрочной аренды.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиками при проведении расчетов стоимости объекта оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки (ФСО)

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (НП «Кадастр - оценка»).

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

При проведении оценки были использованы следующие документы:

- Решение Арбитражного города Москвы по Делу № А40-155386/16-179-153 Б от 14.12.2016г.;
- Инвентаризационные описи основных средств № 1, № 2 от 07.03.2017г.;
- Ответ ДГИ г. Москвы № ДГИ-1-2710/17-1 от 27.01.2017г.;
- Техническое описание на нежилое здание «Многофункциональный торгово-общественный комплекс» от 30.03.2017г.;
- Выписка из ФГИС ЕГРН № 99/2017/12772150 от 27.03.2017г.;
- Градостроительный план земельного участка № RU77-224000-007516;
- Разрешение на строительство № RU77224000-009007 от 06.02.2014г.;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77224000-005545 от 04.03.2014г.;
- Заключение Мосгосстройнадзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, утвержденное распоряжением Мосгорстройнадзора от 18.02.2014г. № 41-4-Р/ЗОС;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/310/2017-42 от 20.01.2017г.

Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно–методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщиков, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта

оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, по мнению оценщиков, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, принадлежащие ЗАО «Негоциант», в том числе: земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426. Данные объекты расположены по адресу: г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 2 (влад. 2-4). По состоянию на 07.03.2017 года совокупная балансовая стоимость объекта оценки составляла 5 355 814 076,88 руб., в том числе:

- объект незавершенного строительства - 4 712 174 000 руб.;
- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:073 - 575 778 816,08 руб.;
- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:081 - 67 861 260,80 руб.

Объект незавершенного строительства представляет собой нежилое здание многофункционального торгово-общественного комплекса переменной этажности: надземная 3-6 этажей, подземная 3 этажа, общей площадью 23 157,6 кв. м, строящееся по авторскому проекту. поэтажные планы представлены в приложении 1.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, строительство здания велось с 2005 года по 2014 год. В 2014 году было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77224000-005545 от 04.03.2014г. Однако, фактически здание не является достроенным, по состоянию на дату оценки не функционирует. Процент завершенности строительно-монтажных работ и работ по благоустройству здания составляет 95%.

Согласно техническому описанию объекта оценки, под здание выделен земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73 площадью 3 846,0 кв. м. Площадь застройки 3 445,0 кв. м.

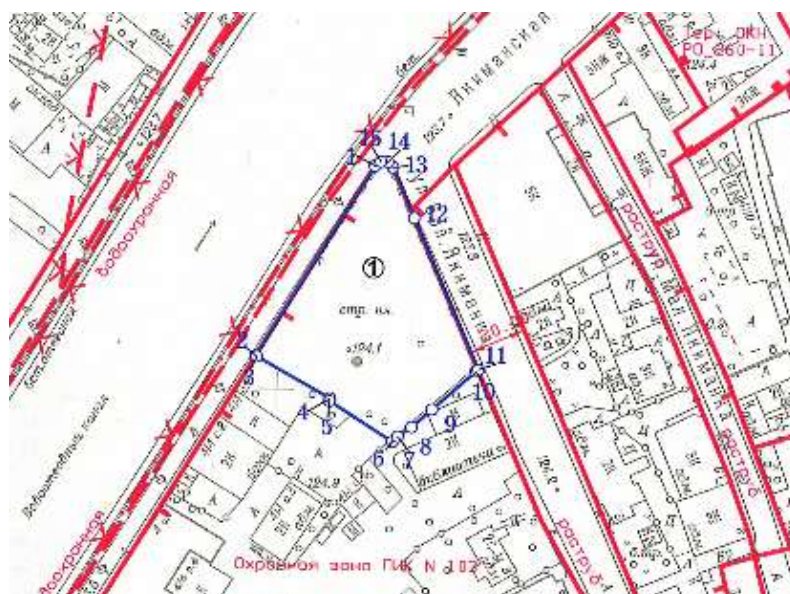


Рисунок 1. Земельный участок, выделенный под здание многофункционального торгово-общественного комплекса

Права на пользование данным земельным участком установлены Договором аренды земельного участка № М-01-004870 от 28.03.1996 года. Согласно данному Договору земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73 предназначен для строительства в 2004-2006 годах единого комплекса административного назначения в соответствии с утвержденными ТЭО и дальнейшей его эксплуатации. Срок аренды - до 28.03.2021 года. По состоянию на дату оценки данный договор имеет статус «действующий».

В таблице ниже приведено описание объекта незавершенного строительства, составленное на основании фактических обмеров, проведенных кадастровым инженером и представленных в техническом описании нежилого здания многофункционального торгово-общественного комплекса от 30.03.2017г., предоставленном Заказчиком.

Таблица 4. Описание объекта незавершенного строительства

Параметр	Описание	
Год постройки	2014 г. (по состоянию на дату оценки степень готовности объекта – 95%, не функционирует)	
Функциональное назначение здания/сооружения	Нежилое здание	
Возраст здания (фактический возраст, нормативный срок службы, остаточный срок эксплуатации, лет)	3 года	
Благоустройство участка (состояние придомовой территории, отмостков, планировка двора, наличие и состояние прилегающей территории, ее ограждение, озеленение, внутренние дороги, пешеходные дорожки, уличное освещение, иные улучшения)	Объект расположен в центре города Москвы (ЦАО) в районе Якиманка на первой линии ул. Большая Якиманка; окружающая территория – жилые и административные здания, здания исторического и культурного значения. Выделенный под здание земельный участок застроен им на 89,57%.	
Сведения об исторических и памятных событиях и личностях, связанных с данным объектом	Информация отсутствует	
Статус памятника истории и культуры (федеральный, региональный, местный)	Информация отсутствует	
Объемно-планировочные параметры		
Общая площадь, кв. м	23 157,6	
Площадь застройки, кв. м	3 445,0	
Строительный объем, куб. м	103 251,0	
Этажность	переменная: 3-6 этажей надземных, 3 подземных этажа	
Группа капитальности	1	
Площади и объемы помещений		
Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
Подвал		
3 500	4,4	22 308,00
3 380	6,6	15 400,00
Основное строение		
3 445	8,7	29 972,00
3 067	8,05	24 689,00
1 976,90	4,7	9 291,00

Параметр		Описание
336	3,9	1 310,00
90,8	3,1	281,00
Преобладающий материал конструктивных элементов		
Конструкция здания		Каркасно-монолитная
Фундаменты		Монолитные железобетонные
Колонны		Монолитные железобетонные
Наружные и внутренние капитальные стены		Монолитные железобетонные, кирпичные
Перегородки		Кирпичные
Перекрытия		Монолитные железобетонные
Крыша		Рулонная
Полы		Бетонные, ламинат, керамическая плитка
Проемы оконные		Стеклопакеты
Проемы дверные		Металлические, деревянные
Инженерные системы здания		Отопление, водопровод, канализация, гор. водоснабжение, электроосвещение, телефон, вентиляция
Лифты		11 пассажирских
Прочие работы		Фасады

Имущественные права


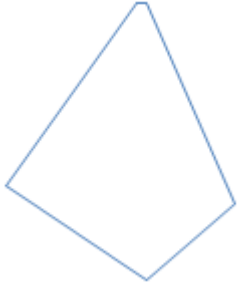
Информация о правообладателе и правовых статусах объекта оценки представлена в таблицах:

Таблица 5. Информация о правовом статусе объекта незавершенного строительства

Параметр	Описание
Субъект права	ЗАО «Негоциант»
Правообладатель	ЗАО «Негоциант»
Период правообладания	Свидетельство о государственной регистрации права собственности
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Использование объекта	Объект нежилого назначения
Кадастровый номер	77:01:0002015:2426
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	2 839 879 648,00

Таблица 6. Информация о правовом статусе земельных участков

Параметр	Описание
Земельный участок кадастровый номер 77:01:0002015:81	
Субъект права	ЗАО «Негоциант»
Правообладатель	Департамент городского имущества города Москвы
Период правообладания	Договор аренды земельного участка № М-01-511436 от 11.12.2004г. сроком до 31.12.2008г.
Вид права	Право аренды
Площадь, кв. м	460
Категория земли	Земли населенных пунктов

Параметр	Описание
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для строительства единого комплекса административного назначения)
Рельеф участка	Ровный, без уклонов
Форма участка	
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	64 615 753,80
Земельный участок кадастровый номер 77:01:0002015:73	
Субъект права	ЗАО «Негоциант»
Правообладатель	Департамент городского имущества города Москвы
Период правообладания	Договор аренды земельного участка № М-01-004870 от 28.03.1996г. сроком до 28.03.2021г.
Вид права	Право аренды
Площадь, кв. м	3 846,0
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения гостиниц (по документу: для размещения гостиниц, офисных, торговых и прочих административных зданий)
Форма участка	
Рельеф участка	Ровный, без уклонов
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	593 161 349,52

Сведения об обременениях

На основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, права на объект незавершенного строительства обременены ипотекой, номер гос. регистрации 77-77-22/027/2014-239 от 17.07.2014 года.

Сведения об износах и устареваниях

Согласно техническому описанию нежилого здания многофункционального торгового-общественного комплекса от 30.03.2017г., проведенным кадастровым инженером, физический износ объекта незавершенного строительства представлен в таблице ниже:

Таблица 7. Описание технического состояния конструктивных элементов оцениваемого здания, незавершенного строительством

Наименование элемента	Характеристика	Удельный вес контр. элемента с поправками	Износ, %	% износа стр. гр.3 * гр. 8 / 100
1	2	3	4	5
Фундаменты	Состояние удовлетворительное. Трещин не обнаружено. Деформация не наблюдается. Состояние построечной гидроизоляции стен работоспособное.	4	25	1,00
Стены, колонны и перегородки	Состояние удовлетворительное. Трещин не обнаружено. Деформация не наблюдается. Наличие влаги на стенах, предположительно вызвано следствием нарушения гидроизоляционных работ.	37	22	8,14
Перекрытия	Состояние удовлетворительное. Трещин не обнаружено. Деформация не наблюдается. Наличие влаги на перекрытиях, предположительно вызвано следствием нарушения гидроизоляционных работ.	7	22	1,54
Крыша	Состояние хорошее. Разрывов и сильного износа кровельного покрытия не наблюдается.	3	20	0,60
Полы	Состояние удовлетворительное. Трещин и следов выветривания не обнаружено. Наличие влаги вызвано неправильно организованным водоотводом с кровли	7	22	1,54
Проемы оконные	Состояние хорошее. Сильного износа не наблюдается.	24	20	4,80
Дверные проемы				
Коммуникации	Состояние хорошее. Сильного износа не наблюдается.	11	20	2,20
Внутренняя отделка (побелка, окраска, штукатурка)	Состояние удовлетворительное. Наличие трещин и следов выветривания. Наличие влаги вызвано неправильно организованным водоотвод с кровли	4	30	1,20
Прочие работы	Состояние фасадов хорошее. Сильного износа не наблюдается. Работы по благоустройству территории отсутствуют	3	20	0,60
Итого:				21,62

Общий вид оцениваемых объектов и состояние конструктивных элементов объекта незавершенного строительства иллюстрируют следующие фотографии:

- Общий вид здания со стороны ул. Большая Якиманка



- Общий вид здания со стороны Якиманской набережной



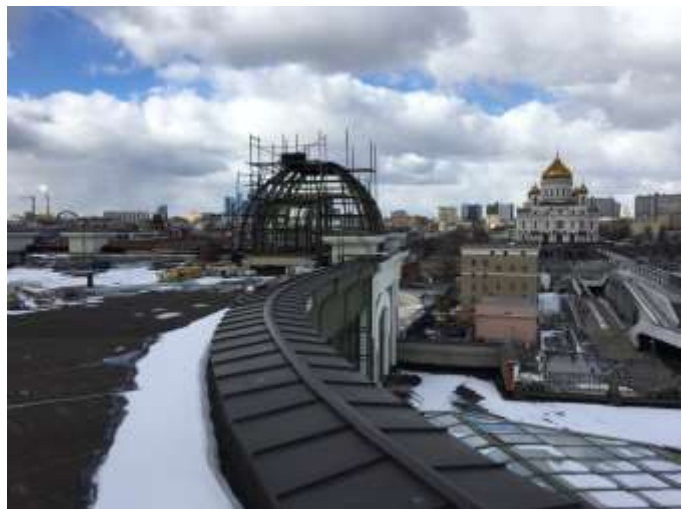
- Входная группа со стороны Патриаршего моста, колонны, фасады, остекление



- Состояние наружной отделки, входная группа



- Незавершенное остекление купольной части крыши



- Внутреннее состояние.
Фактическая готовность.



- Состояние отделки помещений. Фактическая готовность.



- Незавершенные лестничные проемы



- Состояние внутренних помещений, остекление, конструктивные элементы



- Фактическая готовность подземных этажей зоны парковки



- Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:81



ЗУ 77:01:0002015:81

Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 2



Рисунок 2. Расположение объекта оценки на общей карте центра г. Москвы

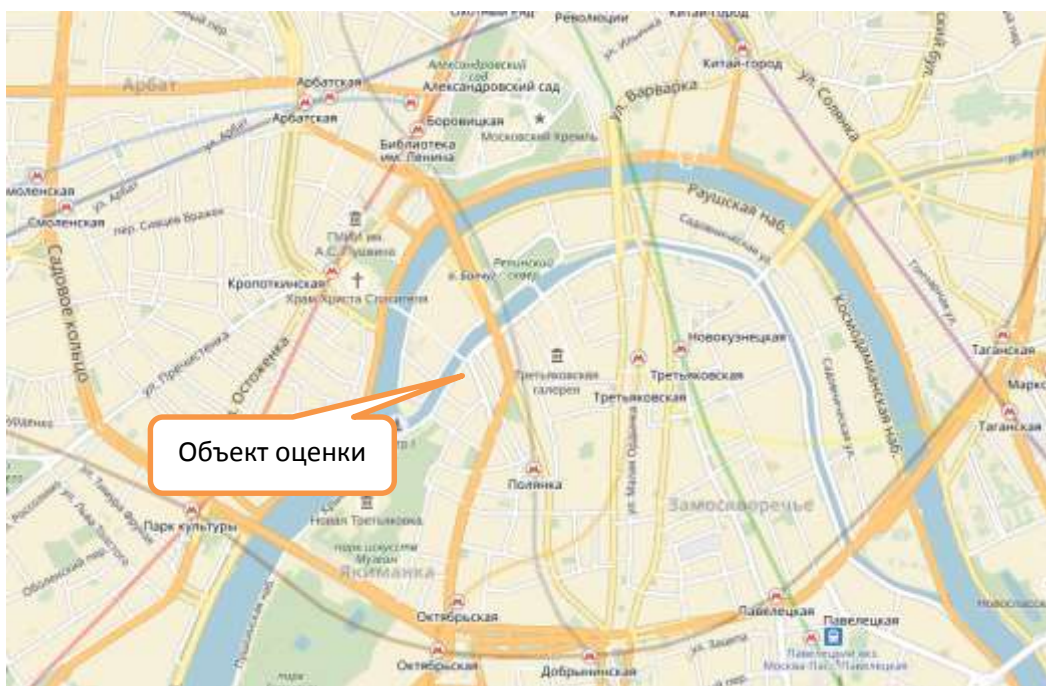


Рисунок 3. Положение объекта оценки на карте г. Москвы, района Якиманка

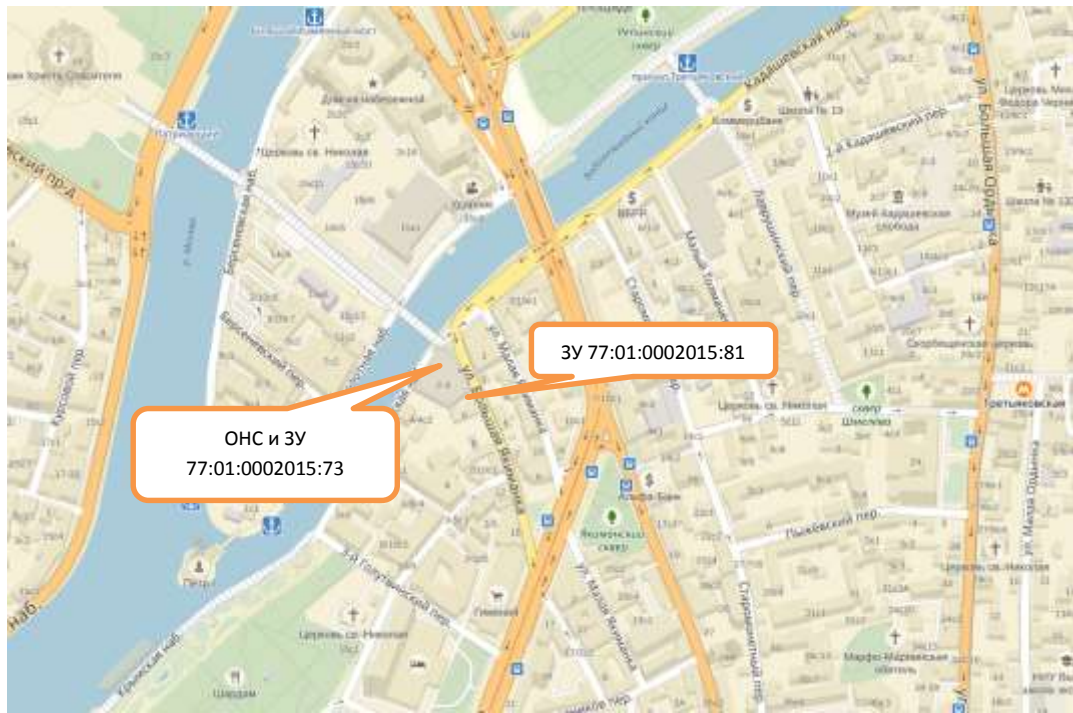


Рисунок 4. Локальное расположение объекта оценки в г. Москва, район Якиманка

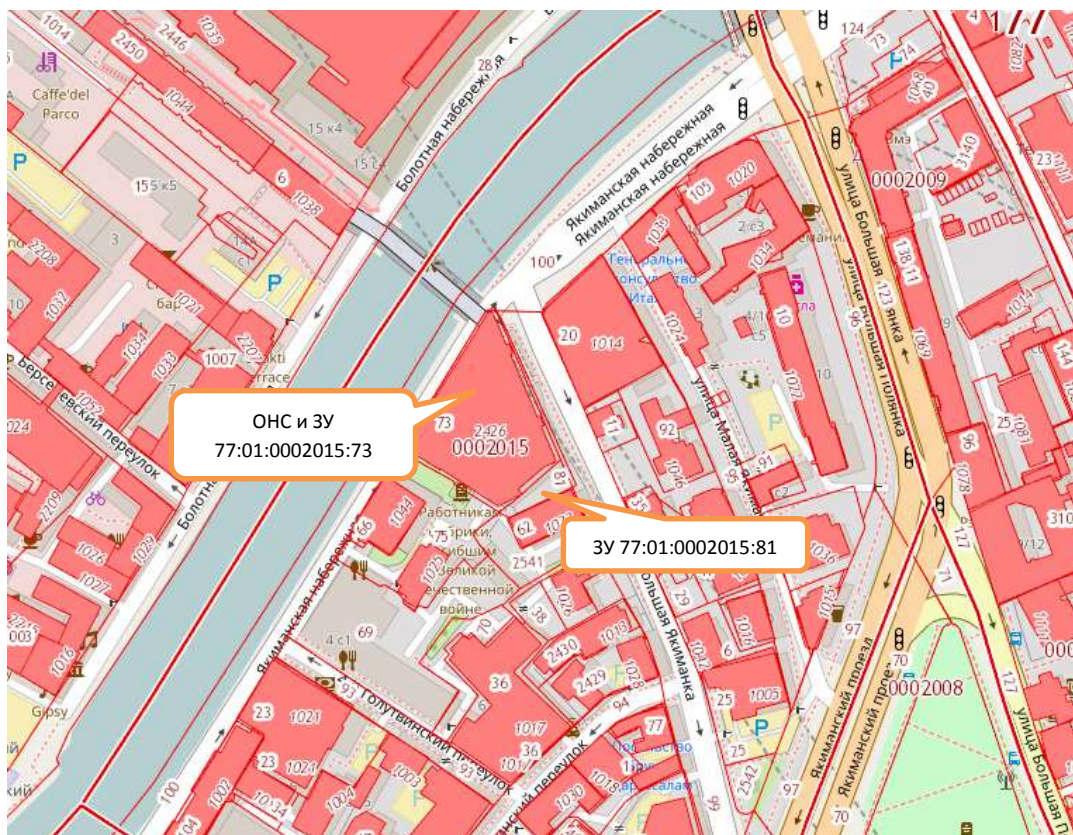


Рисунок 5. Локальное расположение объекта оценки в г. Москва, район Якиманка на публичной кадастровой карте

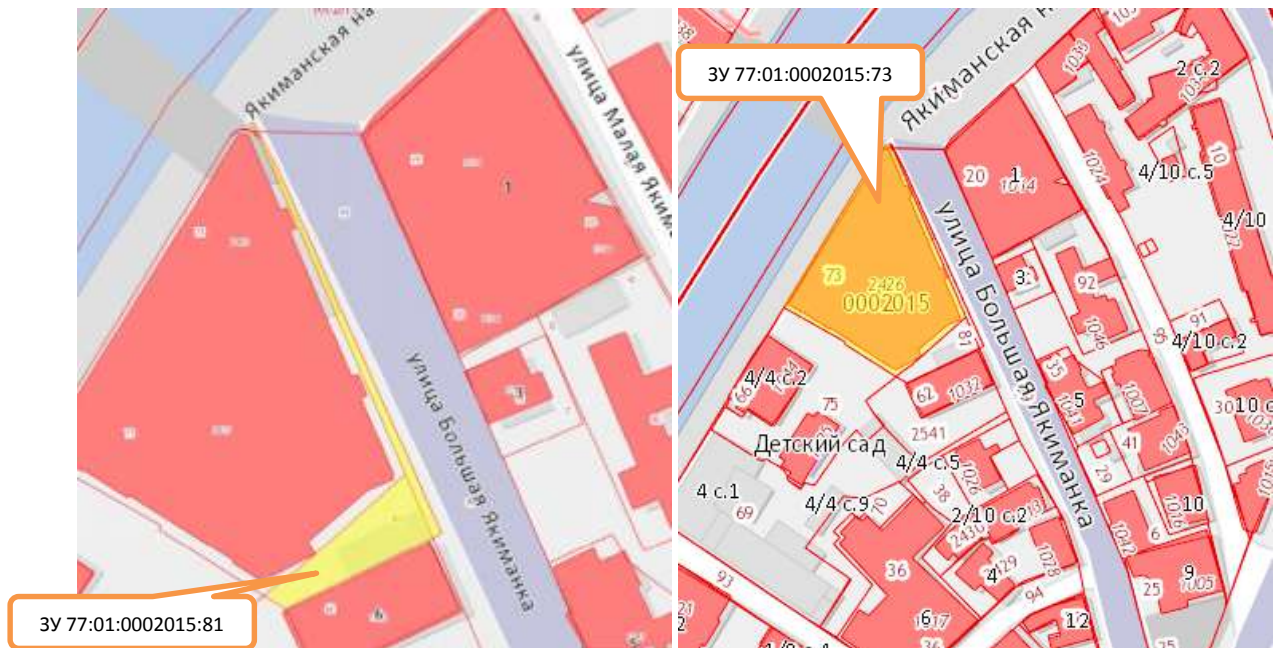


Рисунок 6. Расположение и форма оцениваемых земельных участков в г. Москва, район Якиманка на публичной кадастровой карте

Описание локального окружения объекта оценки представлено в таблице:

Таблица 8. Описание локального местоположения объекта оценки

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Объект оценки расположен в центре города Москвы (ЦАО), в районе Якиманка
Кадастровый квартал	77:01:0002015
Границы квартала	Квартал ограничен: Якиманской набережной, 3-м Голутвенским переулком, ул. Большая Полянка и Якиманским проездом
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	В жилой, административной застройке
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания
Запыленность и загазованность воздуха (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Загрязненность водоемов (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Уровень шума (незначительный в пределах нормы, выше нормы)	Незначительный в пределах нормы
Транспортная доступность объекта	Высокая
Удаленность от автомагистралей	Объект оценки расположен в 150 м от ул. Большая Полянка, в 850 м от Кремлевской набережной, в 1,18 км от ул. Крымский Вал (Садовое

Параметр	Описание
	кольцо), Ленинского проспекта
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность транспорта по ул. Большая Якиманка высокая
Подъездные пути (тип покрытия, ширина дорог, уклоны), доступ к объекту	Автомобильная асфальтированная двухполосная дорога в одностороннем направлении
Возможность парковки автотранспорта	Парковка – стихийная
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Автобусная остановка в 188 м, ст. м. Полянка в 560 м, ст. м. Кропоткинская в 840 м, ст. м. Третьяковская в 900 м
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	В ближайшем окружении объекта оценки жилые дома и административные здания, объекты исторического и культурного значения
Перспектива развития района (строительство, снос и т.д.)	По мнению оценщиков, ввиду плотной и полной застройки района, а также удовлетворительного состояния большинства объектов окружающей застройки, наиболее вероятной среднесрочной (5 – 7 лет) перспективой развития района является точечная застройка жилыми и административными объектами в случае сноса зданий и/или освобождения/наличия земельных участков для застройки

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 197 596 чел. (2015), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

По предварительной оценке, численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г. составила 12377,2 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2016 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 2,0% и составило 145,3 тыс. человек, число умерших возросло на 1,4% и составило 123,6 тыс. человек.

За январь-декабрь 2016 г. браков зарегистрировано 85847, или на 13,9% меньше, чем за январь-декабрь 2015 г., разводов зарегистрировано 43288 меньше на 0,6%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-ноябре 2016 г. в Москву прибыло 211,0 тыс. человек, выбыло – 191,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 19,4 тыс. человек.

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2017 г. насчитывалось 1271,8 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 259 тыс. индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (35,1% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (29,8%), транспорт и связь (10,6%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (9,0%), обрабатывающие производства (5,1 %).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (43,2%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (22,1%), строительства (9,6%), обрабатывающих производств (6,6%).

Из общего числа предприятий 90,0% частные, 1,5% в собственности общественных организаций, 0,4% в федеральной собственности, 0,4% в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,2% в иностранной собственности, 0,5% в смешанной российской собственности и 2,0% в смешанной российской и иностранной собственности.

За январь-ноябрь 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2848,5 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий 2590,8 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 9,9%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-ноябрь 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 188,1 млрд. рублей прибыли

(119,6% к январю-ноябрю 2015 г.), в строительстве 44,6 млрд. рублей прибыли (339,3%), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) 974 млрд. рублей прибыли (69,7%), на предприятиях транспорта и связи 415,7 млрд. рублей прибыли (143,6% к январю-ноябрю 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-ноябрь 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 1,7 процентных пункта и составила 24,8%. Сумма убытка на 1 декабря 2016 г. составила 344,1 млрд. рублей, на 1 декабря 2015 г. убыток составлял 462,6 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 72,1 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. 69 млрд. рублей), в строительстве 32 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. 40,4 млрд. рублей), в торговле 75,3 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. 110,3 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи 28,3 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. 44,9 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 декабря 2016 г. составила 16490,3 млрд. рублей, из которых 6,6% или 1088,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2015 г. кредиторская задолженность составляла 14978,8 млрд. рублей, в том числе просроченная 950,9 млрд. рублей (6,3%). На 1 декабря 2016 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,4% (на 1 декабря 2015 г. 13,2%), в строительстве 0,9% (на 1 декабря 2015 г. 0,6%), в торговле 6,5% (на 1 декабря 2015 г. 6,6%), на транспорте и в связи 2,4% (на 1 декабря 2015 г. 1,2%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016 г. сложилась в сумме 15397,6 млрд. рублей, из нее 5,0% или 771,5 млрд. рублей просроченные долги. На 1 декабря 2015 г. дебиторская задолженность составляла 14175,3 млрд. рублей, в том числе просроченная 705,6 млрд. рублей (5,0%). На 1 декабря 2016 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,2% (на 1 декабря 2015 г. 2,5%), в строительстве 2,0% (на 1 декабря 2015 г. 1,8%), в торговле 7,4% (на 1 декабря 2015 г. 6,7%), на транспорте и в связи 4,6% (на 1 декабря 2015 г. 4,9%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 декабря 2016 г. составила 19652,2 млрд. рублей, что на 5,4% больше задолженности на 1 декабря 2015 года.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам 102,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды 106,3%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3361,8 тыс. кв. метров, что на 14,2 % меньше, чем в январе-декабре 2015 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2016 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 4940 мест, общеобразовательные организации на

7475 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 1110 посещений в смену, больничные организации на 160 коек.

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2016 г. перевезено 22,8 млн. тонн грузов, что на 9,2% меньше, чем в январе-декабре 2015 г.; грузооборот составил 5,4 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2015 г. увеличился на 5,3%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2016 г. перевезено 1286,6 млн. человек, что составило 106,0% к январю-декабрю 2015 года.

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 г. составил 4194,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,1% меньше, чем за январь-декабрь 2015 года.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,1% общего объема, на непродовольственные товары 45,9%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 7,0%, непродовольственных товаров на 11,5%. Продукты питания в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. подорожали на 4,6%. Цены на бензин автомобильный в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. увеличились на 3,0 %.

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-ноябре 2016 г. составила 7233 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7105 тыс. человек или 98,2% от рабочей силы (экономически активного населения).

Таблица 9. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-декабре 2016 года

Показатель	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2015 г. в % к январю-сентябрю 2014 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	В фактических ценах	Январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2015 г. в % к январю-декабрю 2014 г., в сопоставимой оценке
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	х	103,0	109,0	94,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	699757,5	104,5	92,9	104,9
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3361,8	85,8	93,8	117,3
Объем перевозок грузов автомо-	4194927,0	90,9	92,9	82,8

Показатель	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2015 г. в % к январю-сентябрю 2014 г., в сопоставимой оценке
бильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн				
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	22,8	90,8	101,3	88,4
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	68699,7	108,2 ¹⁾	107,1 ²⁾	103,9 ³⁾
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	100,2 ⁴⁾	100,7 ⁵⁾	88,9 ⁶⁾
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	x	107,8	106,2	116,6
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	4447,8	105,0 ⁷⁾	105,0 ⁷⁾	108,1 ⁸⁾

¹⁾ Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

²⁾ Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

³⁾ Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в фактических ценах.

⁴⁾ Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

⁵⁾ Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

⁶⁾ Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в сопоставимой оценке.

⁷⁾ Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

Сведения о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект незавершенного строительства не используется, по завершению строительства может использоваться в качестве торгово-офисного комплекса с апартаментами.

Анализ рынка объекта оценки

Обзор макроэкономического развития РФ по итогам 2016 года

Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Таблица 10. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. (с искл. сезонных и календарн. факторов, к предыдущ. периоду) ¹⁾	январь – дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4

Наименование показателя	2015		2016			
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	-2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾		36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁵⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России

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 воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Сценарии макроэкономического развития и денежно-кредитная политика в 2017 – 2019 годах³⁾

Банк России принимает решения в области денежно-кредитной политики на основе оценки текущей экономической ситуации и среднесрочного макроэкономического прогноза. Прогноз охватывает трехлетний период, что одновременно позволяет учитывать лаги влияния денежно-кредитной политики на экономику и дает субъектам экономики ориентиры для принятия решений на среднесрочном горизонте планирования. При этом Банк России рассматривает наиболее вероятный (базовый) сценарий развития экономики, а также анализирует альтернативные варианты изменения ситуации, внешние и внутренние риски, реализация которых может оказать влияние на финансовую систему и экономику в целом и, соответственно, на условия проведения денежно-кредитной политики. Рассмотрение совокупности вариантов позволяет Банку России принимать решения сбалансированно и проводить политику таким образом, чтобы быть готовым

³⁾ Раздел подготовлен с помощью информации, размещенной на [http://www.cbr.ru/publ/ondkp/on_2017\(2018-2019\).pdf](http://www.cbr.ru/publ/ondkp/on_2017(2018-2019).pdf)

обеспечить сохранение ценовой и финансовой стабильности при реализации рисков сценариев.

В целом, как ожидается, в рамках трехлетнего прогнозного периода условия развития российской экономики останутся непростыми. С учетом этого крайне важное значение будет иметь сохранение последовательной и согласованной макроэкономической политики, направленной на обеспечение экономической стабильности и формирование условий для устойчивого роста. Политика Банка России, со своей стороны, будет способствовать этому за счет достижения ценовой стабильности (подразумевающей снижение инфляции до целевого уровня 4%) и финансовой стабильности, а также обеспечения устойчивости банковского сектора и развития финансовой системы в целом.

Макроэкономические прогнозы Банка России формируются с учетом того, что на развитие ситуации в российской экономике может воздействовать ряд факторов, находящихся вне прямого влияния денежно-кредитной политики. К их числу относятся внешние (такие как темпы роста глобальной экономики, конъюнктура международных финансовых и товарных рынков) и внутренние условия (параметры государственной политики, структурные характеристики экономики). Данные факторы Банк России прогнозирует на сценарной основе и при формировании прогноза учитывает в качестве предпосылок. Внутренние факторы, существенно влияющие на экономическую ситуацию, но находящиеся вне воздействия денежно-кредитной политики, в сценариях Банка России предполагаются достаточно однородными. Предпосылки о таких внутренних условиях Банк России формирует исходя из принятых на текущий момент решений и анонсированных планов в области государственной политики. Для сохранения разумной консервативности прогноза Банк России не вносит дополнительных предположений о еще не зафиксированных в официальных документах мерах, последствия реализации которых в отсутствие четко определенных параметров трудно оценить.

В условиях сдержанного глобального спроса и ожидаемой динамики цен на сырье и мировых продовольственных цен внешнее инфляционное давление в целом останется ограниченным. На этом фоне денежно-кредитная политика большинства мировых центральных банков в ближайшее время будет иметь преимущественно стимулирующий характер, а затем начнется ее постепенная нормализация. Это будет способствовать достаточно продолжительному сохранению относительно низкого уровня процентных ставок на мировых финансовых рынках. На среднесрочном горизонте ожидается постепенное повышение ставок центральными банками развитых стран (прежде всего ФРС США), которое будет проводиться с учетом темпов восстановления их экономик.

Несмотря на сохранение относительно благоприятных внешних финансовых условий, возможности привлечения средств на мировых рынках для российских заемщиков будут по-прежнему ограничены действием международных финансовых санкций в отношении России, сохранение которых на всем прогнозируемом горизонте учитывается в сценариях. Вместе с тем сдерживающий эффект этих ограничений продолжит ослабевать, в том числе за счет диверсификации источников привлечения финансовых средств с международных рынков, включая не затронутые санкциями источники. При этом в условиях стабилизации цен на нефть и отсутствия значительных изменений в тенденциях развития глобальной экономики предполагается сохранение премии за страновой риск на Россию на уровне, близком к показателям 2016 года. В совокупности внешние финансо-

вые и торговые условия для России на прогнозном горизонте останутся фактором, сдерживающим экономическое развитие.

Следует отметить, что свободное курсообразование – по-прежнему важный фактор приспособления российской экономики к влиянию внешних условий. Гибкая реакция валютного курса рубля при изменении внешней конъюнктуры будет обеспечивать подстройку платежного баланса России и увеличивать устойчивость производства и занятости. Так, в случае неблагоприятного изменения внешних условий ослабление рубля будет создавать естественные стимулы к сокращению импорта, одновременно поддерживая конкурентоспособность внутреннего производства. При этом произошедшая адаптация субъектов экономики к эпизодам повышения волатильности валютного курса существенно ограничивает риски для финансовой и ценовой стабильности со стороны курсовой динамики.

Учитывая, что изменение цен на нефть на прогнозном горизонте будет оставаться важным фактором, влияющим на российскую экономику (в части формирования платежного баланса России, курса национальной валюты и привлекательности российской экономики для внешних инвесторов), и при этом их динамика, как отмечено выше, может остаться волатильной и труднопредсказуемой, Банк России рассматривает несколько сценариев ее изменения.

Сценарий I (базовый сценарий), который рассматривается как наиболее вероятный, основан на предположениях о том, что заметного изменения конъюнктуры мировых сырьевых рынков не произойдет и цена на нефть марки «Юралс» на всем прогнозном горизонте будет находиться вблизи средних значений 2016 г. – около 40 долл. США за баррель в условиях сохранения высокого уровня предложения на рынке энергоносителей, совершенствования технологий добычи нефти, а также низких темпов роста мировой экономики. Достигнутые в сентябре 2016 г. договоренности стран – членов ОПЕК о снижении добычи нефти окажут лишь временную поддержку ценам, учитывая возможное ответное расширение добычи сланцевой нефти. Базовый сценарий Банка России по своим основным параметрам близок к базовому прогнозу Министерства экономического развития России. В дополнение к базовому сценарию Банк России рассматривает сценарий II и сценарий III, предполагающие соответственно более медленное и более быстрое восстановление роста мировой экономики, что приведет к формированию более низкой или более высокой траектории цен на нефть.

В базовом сценарии (сценарий I) ожидается, что несмотря на действие указанных выше сдерживающих внешних и внутренних факторов, сохранение стабильности в финансовой сфере, предсказуемость и последовательность денежно-кредитной и бюджетной политики и адаптация субъектов экономики к изменению внешних условий, в том числе за счет свободного курсообразования, создаст условия для постепенного улучшения настроений, оживления потребительского и инвестиционного спроса и восстановления экономического роста. Вместе с тем потенциальные темпы роста российской экономики будут невысокими с учетом имеющихся структурных ограничений, обозначенных ранее. Как ожидается, в базовом сценарии темп роста экономики составит около 0,5–1,0% в 2017 г., а затем повысится до 1,5–2,0% в 2018–2019 годах.

Ожидаемое замедление инфляции до 4% в 2017 г. и ее стабилизация вблизи целевого уровня создадут во второй половине трехлетнего прогнозного периода условия для постепенного смягчения денежно-кредитной политики. На его фоне будет происходить снижение кратко

и долгосрочных рыночных процентных ставок как в номинальном, так и в реальном выражении. Вместе с тем уровень реальных процентных ставок останется в положительной области, что с учетом текущих характеристик развития экономики необходимо для сохранения сбалансированной сберегательной и кредитной активности. Дополнительным фактором смягчения ценовых и неценовых условий кредитования станет ожидаемая нормализация долговой нагрузки и соответствующее последовательное снижение кредитных рисков, что будет обеспечиваться консервативным подходом к изменению соотношения кредитной задолженности и доходов заемщиков. В базовом сценарии прогнозируется, что годовой темп прироста кредита экономике со стороны банковского сектора составит 4–6% в 2017 г., а затем ускорится до 7–11% в 2018–2019 годах. Смягчение кредитных условий наряду с улучшением экономических настроений и ожиданий внесет вклад в постепенное восстановление роста как потребительского, так и инвестиционного спроса.

В разрезе компонентов совокупного спроса прогнозируется, что восстановление экономики будет происходить постепенно и относительно равномерно, что приведет к сохранению относительно стабильной структуры ВВП. Ожидается, что годовые темпы прироста расходов на конечное потребление составят 0,2–0,6% в 2017 г., 1,7–2,5% – в 2018–2019 годах. По мере укрепления уверенности производителей в восстановлении спроса, а также на фоне постепенного смягчения финансовых условий будет осуществляться оживление инвестиционной активности. Годовые темпы прироста валового накопления основного капитала в 2017 г. составят 1,2–1,7%, а в 2018–2019 гг. увеличатся до 2,7–3,2 и 3,2–3,7% соответственно. Вместе с тем после восстановительного роста инвестиционного спроса, компенсирующего его глубокое падение в предыдущие периоды, темп роста инвестиций, сдерживаемый особенностями экономики, может вновь замедлиться. Динамика запасов в условиях ожидаемого постепенного восстановления потребительского спроса будет вносить дополнительный вклад в прирост валового накопления в 2017–2018 годах.

Постепенное оживление потребительского и инвестиционного спроса при ожидаемой стабильности курсовой динамики будет сопровождаться восстановительным ростом импорта. В то же время с учетом предполагаемых показателей роста стран – торговых партнеров России, а также действующих объективных ограничений для наращивания сырьевого экспорта, имеющего большой вес в структуре экспорта России, годовые темпы роста экспорта в реальном выражении останутся устойчивыми, но невысокими – 1-2%.

При указанной динамике физических объемов экспорта и импорта товаров и услуг, а также с учетом стабилизации цен на энергоносители положительное сальдо текущего счета платежного баланса в течение прогнозного периода будет постепенно сокращаться. Вместе с тем, как ожидается, чистый отток частного капитала на трехлетнем горизонте также сохранится на низком уровне – около 2% ВВП. Во-первых, это будет обусловлено ожидаемым снижением интенсивности выплат по внешнему долгу на фоне расширения возможностей по его рефинансированию на международных рынках. Во-вторых, сохранение внутренних процентных ставок на относительно высоком уровне по сравнению с процентными ставками на внешних рынках, а также улучшение ожиданий восстановления экономической активности в России и реализация взвешенной макроэкономической политики будут способствовать сохранению привлекательности рублевых вложений как для российских, так и для глобальных инвесторов. Согласно базовому прогнозу, поступлений по текущему счету в предстоящие годы будет достаточно для обслуживания российскими кредитными и нефинансовыми организациями внешней задолженности. В этих условиях Банк России

продолжит постепенно сворачивать операции рефинансирования в иностранной валюте и ожидает, что кредитные организации смогут полностью погасить задолженность по данным операциям до конца 2017 года. С учетом сочетания указанных тенденций на прогнозном горизонте ожидается сохранение в целом стабильной динамики курса рубля, что обусловит отсутствие дополнительного инфляционного давления со стороны этого фактора.

Помимо сдерживающего воздействия умеренного спроса и курсовой динамики дополнительное понижающее влияние на темпы роста потребительских цен в прогнозный период будет оказывать ограниченный рост издержек производителей. Прежде всего это будет обусловлено сохранением относительно низких мировых цен на энергоносители при отсутствии значительных колебаний курса, а также отмеченным выше поддержанием умеренных темпов индексации административно регулируемых тарифов на услуги естественных монополий.

В целом ожидается, что в 2017 г. с учетом относительно слабого потребительского спроса, стабильной курсовой динамики и отсутствия дополнительного инфляционного давления со стороны факторов издержек годовая инфляция продолжит постепенно снижаться с 5,5–6,0% в декабре 2016 г. до целевого уровня 4% в конце 4. Сценарии макроэкономического развития и денежно-кредитная политика в 2017–2019 годах и затем стабилизируются вблизи этого уровня.

В альтернативных сценариях Банка России заложено снижение цены на нефть до 25 долл. США за баррель в начале 2017 г., ее сохранение вблизи этого уровня до конца 2019 г. (сценарий II) и постепенный рост цены на нефть до 55 долл. США за баррель в 2019 г. (сценарий III).

Динамика цен на нефть, предполагаемая в **сценарии II**, может сформироваться на фоне сочетания ослабления роста мировой экономики и спроса на нефть в целом, с одной стороны, и действия дополнительных факторов увеличения предложения на отдельно взятом сегменте рынка энергоносителей, с другой. В том числе возможно ускорение восстановления поставок нефти из Нигерии и Ливии и значительное расширение предложения со стороны других стран – экспортеров нефти (прежде всего Ирана и Ирака).

Подобные негативные изменения внешних условий будут влиять на российскую экономику через сокращение доходов от экспорта, в том числе бюджетных (что потребует дополнительного использования средств суверенных фондов), снижение платежеспособности заемщиков, имеющих задолженность в иностранной валюте, ухудшение ожиданий относительно перспектив роста российской экономики и существенное снижение привлекательности вложений в нее для российских и внешних инвесторов. Вместе с тем следует учитывать возросшую устойчивость экономики к таким внешним шокам, поддерживаемую соответствующей реакцией денежно-кредитной и бюджетной политики, а также гибким изменением валютного курса. Это должно сдерживать спад совокупного выпуска. Темпы снижения ВВП могут составить 1,0–1,5% в 2017 г. и 0,1–0,5% в 2018 г., после чего начнется восстановительный рост.

Замедление экономической активности станет фактором, сдерживающим инфляцию. Однако ослабление рубля на фоне ухудшения внешней конъюнктуры будет создавать повышательное давление на цены. В этих условиях достижение целевого уровня инфляции 4% станет более вероятным не к концу 2017 г., а в 2018 году. При этом потребуются поддержание относительно жестких денежно-кредитных условий на протяжении более длительного периода, чем в сценарии I. Это необходимо для сохранения привлекательности рублевых сбережений, предотвращения деста-

билизации курсовых и инфляционных ожиданий и обеспечения ценовой и финансовой стабильности. Кроме того, при развитии негативного сценария Банк России будет оценивать необходимость проведения валютных интервенций в целях поддержания финансовой стабильности, а также увеличения объемов предоставления кредитным организациям иностранной валюты на возвратной основе в случае возникновения проблем с обслуживанием внешней задолженности у компаний и банков.

Сценарию III соответствует предположение о несколько более динамичном и сбалансированном росте глобальной экономики, повышении оптимизма инвесторов на мировых рынках, снижении имеющихся экономических и финансовых рисков развития ситуации в крупнейших странах с формирующимися рынками, прежде всего в Китае. При этом повышение процентных ставок мировыми центральными банками (прежде всего ФРС США) может происходить несколько быстрее, чем в базовом сценарии.

С учетом указанных предпосылок основным отличием развития ситуации в сценарии III является более высокий темп восстановления экономического роста – поддерживаемый повышением внешнего, а затем и внутреннего оптимизма, он может составить 1,2–1,7% в 2017 г. и увеличиться до 2,0–2,5% в 2018–2019 годах.

Вместе с тем следует учитывать, что относительное улучшение внешней ситуации само по себе не способно существенным образом повлиять на среднесрочный потенциал роста российской экономики, для повышения которого требуется преодоление действующих структурных ограничений. С учетом этого темпы прироста российской экономики после восстановительного периода 2018–2019 гг. стабилизируются вблизи темпов прироста потенциального ВВП в 1–1,5% и не будут превышать показателей базового сценария при сходной динамике инфляции и денежно-кредитных условий. В случае реализации данного сценария при принятии решений в области денежно-кредитной политики и государственной политики в целом крайне важным будет предупреждение формирования в экономике избыточного оптимизма. Его появление может снижать стимулы к реализации структурных преобразований, вести к накоплению экономических дисбалансов и возникновению финансовых пузырей. Своевременная реакция со стороны денежно-кредитной и макропруденциальной политики на возникновение признаков перегрева на товарных и кредитных рынках является крайне важной для противодействия рискам ускорения инфляции, чрезмерного роста долговой нагрузки и дестабилизации финансовых рынков.

В краткосрочном периоде в сценарии III влияние улучшения условий торговли на инфляцию будет разнонаправленным. С одной стороны, укрепление рубля на фоне предполагаемого роста цен на нефть будет оказывать сдерживающее воздействие на инфляцию. С другой стороны, повышение доходов экономических агентов и оживление спроса станут способствовать росту потребительских расходов, что будет иметь проинфляционный эффект. Тем не менее сдерживающее влияние динамики валютного курса на инфляцию в данном сценарии, по оценкам, реализуется быстрее, что обеспечит сближение инфляции с целевым уровнем 4% во второй половине 2017 г. и при этом создаст возможности для несколько более быстрого снижения ключевой ставки при сохранении умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

На развитие ситуации в данном сценарии также будет влиять подход к бюджетной политике. Параметры расходов бюджета, скорость сокращения дефицита и структура его финансирования бу-

дут оказывать влияние на экономическую динамику и условия проведения денежно-кредитной политики. В частности, при реализации данного сценария возобновится пополнение средств суверенных фондов в случае утверждения переходных положений бюджетного правила. С учетом этого Банк России рассчитывает на продолжение бюджетной консолидации при повышательной динамике цен на нефть. Банк России будет учитывать меры в области бюджетной политики при принятии решений по ключевой ставке, а также по операционным вопросам, включая определение параметров проведения своих операций в рублях и иностранной валюте.

Учитывая, что в данном случае внешние и внутренние условия будут несколько лучше, чем ожидается в базовом сценарии, Банк России рассмотрит возможность возобновления покупок иностранной валюты в целях пополнения международных резервов до уровня 500 млрд долл. США. Указанные операции в том числе могут проводиться в рамках применения механизма бюджетного правила. Уровень в 500 млрд долл. США – выше показателей достаточности резервов, рассчитанной по стандартным критериям, в том числе исходя из покрытия стоимости импорта товаров в страну за 3–4 месяца и выплат краткосрочного внешнего долга. Однако именно такой, более высокий, уровень международных резервов представляется желательным для стабильного функционирования российской экономики в условиях неблагоприятной внешнеэкономической конъюнктуры и действия международных торговых и финансовых санкций. Банк России не устанавливает конкретных сроков для достижения 500 млрд долл. США по международным резервам, поскольку текущий уровень международных резервов страны уже является достаточно комфортным и Банк России регулярно пополняет эти резервы за счет приобретения золота на внутреннем рынке. Возобновление покупок иностранной валюты в целях пополнения международных резервов будет рассматриваться только в том случае, если проведение данных операций не будет противоречить выполнению цели по обеспечению ценовой и финансовой стабильности.

В рамках любого из рассмотренных сценариев Банк России не исключает возможности реализации дополнительных рисков, которые могут повлиять на инфляционную динамику. Значимыми рисками для прогноза инфляции на горизонте трех лет могут являться не предусмотренные в рассматриваемых сценариях скачки внутренних и внешних продовольственных цен (под влиянием факторов предложения), изменения бюджетной политики, включающие возможное ускорение индексации расходов или повышение налогов, а также ускорение роста административно регулируемых цен и тарифов. Необходимая степень реакции денежно-кредитной политики в ответ на реализацию указанных рисков будет определяться с учетом оценки масштаба и длительности их воздействия на инфляционные процессы. В частности, в случае отклонения от заявленных планов консолидации бюджета и увеличения его дефицита Банк России будет вынужден проводить более жесткую денежно-кредитную политику.

Банк России на регулярной основе по мере поступления новых данных осуществляет оценку и уточнение параметров прогноза макроэкономического развития, которые могут оказать влияние на решения в области реализации денежно-кредитной политики. Соответствующая информация будет оперативно публиковаться в ежеквартальном Докладе о денежно-кредитной политике Банка России.

Таблица 11. Основные показатели прогноза Банка России (в % к предыдущему году, если не указано иное)

Показатель	2015 (факт)	2016	2017			2018			2019		
			Сценарий I	Сценарий II	Сценарий III	Сценарий I	Сценарий II	Сценарий III	Сценарий I	Сценарий II	Сценарий III
Цена на нефть марки «Юралс», среднее за год, долл. США за баррель	52	41	40	25	46	40	25	50	40	25	55
Инфляция, % декабрь к декабрю предыдущего года	12,9	5,5-6,0	4,0	5,0-6,0	4,0	4,0	4,0-4,5	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовый внутренний продукт	-3,7	(0,7-0,5)	0,5-1,0	(1,5-1,0)	1,2-1,7	1,5-2,0	(0,5-0,1)	2,0-2,5	1,5-2,0	1,3-1,7	2,0-2,5
Расходы на конечное потребление:	-7,5	(3,7-3,3)	0,2-0,6	(2,7-2,3)	1,2-1,6	1,7-2,2	(1,0-0,5)	3,2-3,6	2,0-2,5	1,3-1,8	3,4-3,8
-домашних хозяйств	-9,6	(4,6-4,0)	0,3-0,7	(3,5-3,0)	1,6-2,0	2,4-2,8	(1,5-1,0)	4,5-4,9	3,0-3,5	2,0-2,5	4,7-5,1
Валовое накопление:	-18,7	4,0-5,0	1,8-2,5	(6,0-5,0)	3,6-4,0	3,0-3,7	(1,0-0,0)	1,6-2,0	0,8-1,3	0,5-1,5	2,5-2,9
-валовое накопление основного капитала	-7,6	(4,5-4,0)	1,2-1,7	(6,5-5,5)	2,0-2,5	2,7-3,2	(1,2-0,8)	3,3-3,7	3,2-3,7	0,5-1,0	3,5-3,9
Чистый экспорт	96,0	10,0-13,0	-1,9-2,2	34,2-38,7	-(10,6-6,5)	-3,6-0,5	10,0-13,3	-(16,9-13,6)	-3,6-1,0	2,5-7,0	-(22,9-19,2)
экспорт	3,6	-(1,5-1,0)	1,2-1,6	1,7-2,2	1,3-1,7	1,1-1,6	0,7-1,1	1,1-1,5	1,3-1,8	1,3-1,8	1,1-1,5
импорт	-25,7	-(6,5-6,0)	1,6-2,0	-(5,8-5,4)	3,5-3,9	1,9-2,4	-(2,3-1,9)	5,7-6,1	2,0-2,5	0,5-1,0	6,6-7,0
Денежная масса в национальном определении, % прирост за год	11,4	9-11	7-9	8-10	9-11	8-10	7-9	10-12	9-11	8-10	8-10
Денежная база в узком определении, % прирост за год	-4,3	3-5	3-5	0-3	5-7	4-6	3-5	6-8	4-6	4-6	7-9
Кредит нефинансовым организациям и населению в рублях и иностранной валюте, % прирост за год	7,1	2-5	4-6	0-3	9-11	7-9	2-4	12-15	9-11	8-10	12-15

Таблица 12. Показатели платежного баланса РФ (млрд долларов США)

Показатель	2015 (факт)	2016	2017			2018			2019		
			Сценарий I	Сценарий II	Сценарий III	Сценарий I	Сценарий II	Сценарий III	Сценарий I	Сценарий II	Сценарий III
Счет текущих операций	69	27	27	20	33	25	20	35	25	18	43
Торговый баланс	149	91	94	84	107	96	82	119	101	84	136
Экспорт	341	278	289	221	317	301	212	357	315	220	390
Импорт	-193	-187	-194	-137	-210	-204	-130	-238	-214	-136	-254
Баланс услуг	-37	-23	-24	-29	-29	-26	-28	-36	-28	-27	-41
Экспорт	52	50	53	46	54	55	46	59	57	49	59
Импорт	-89	-73	-77	-75	-83	-81	-74	-95	-85	-77	-100
Баланс первичных и вторичных доходов	-43	-41	-44	-35	-46	-46	-34	-48	-48	-38	-51
Счет операций с капиталом	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	69	27	27	20	33	25	20	35	25	18	43
Финансовый счет (кроме резервных активов)	-71	-11	-18	-35	-23	-25	-32	-35	-25	-25	-43
Сектор государственного управления и центральный банк	-9	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый отток капитала частного сектора	-62	-14	-18	-35	-23	-25	-32	-35	-25	-25	-43
Частые ошибки и пропуски	4	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение валютных резервов («+» снижение, «-» рост)	-2	-13	-9	16	-9	0	12	0	0	7	0

Анализ рынка земельных участков и инвестиций в г. Москва⁴

Несмотря на затянувшийся кризис и неустойчивую экономическую ситуацию в стране на рынке земли и инвестиций Московского региона в течение I полугодия 2016 г. наблюдалась высокая активность среди ведущих игроков рынка жилой недвижимости. В течение рассматриваемого периода было заключено 10 знаковых инвестиционных сделок по купле-продаже земельных участков, расположенных в границах старой Москвы. Суммарная площадь проданных участков составляет чуть более 33 га. При этом общая площадь проектов, планируемых к реализации, составляет порядка 1,2 млн кв. м.

Наибольшее количество сделок (7 из 10) было заключено по земельным участкам, расположенным в наиболее престижных с точки зрения локации административных округах таких, как ЦАО, САО и ЗАО. Примечательным является то, что перспективные площадки предполагают реализацию проектов во всех сегментах – от элитного до комфорт-класса, что свидетельствует о том, что рынок недвижимости в целом не стоит на месте. Однако по суммарному объему площадей следует, что наибольшее количество квадратных метров будет сконцентрировано в комфорт-классе (порядка 50%). Что касается формата будущей застройки, то в наибольшем количестве перспективных проектов к реализации будут предлагаться квартиры.

Тенденция освоения масштабных промышленных территорий остается в тренде. Так, реализация проекта «Сити Парк», расположенного на Мантулинской улице, предполагает освоение территории бывшего Краснопресненского сахарорафинадного завода, проект на улице Черняховского – это бывший «Завод железобетонных изделий №23», а проект на Хорошевском шоссе – бывший «Хладокомбинат №7».

Также стоит отметить усиление тенденции выхода на рынок «старой» Москвы игроков, которые в прошлом были ориентированы исключительно на подмосковные проекты. К их числу относится и Sezar Group, которая приобрела проект апарт-комплекса на Нижней Масловке. В течение I полугодия 2016 г. наибольшее количество сделок по реализации своих земельных активов провела компания «Ведис Групп», реализовав 3 свои площадки. Компания ПИК усилила свои позиции в сегменте массового жилья, продав площадку под строительство премиального проекта и купив под реализацию проекта комфорт-класса.

Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков под строительство общественных объектов в городе Москва

В ходе анализа открытых источников информации были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков под строительство общественных объектов в городе Москва по состоянию на дату оценки:

⁴ Раздел подготовлен с использованием информации, размещенной на сайте http://best-novostroy.ru/analitica/docs/grow_0108.pdf

Таблица 13. Предложения по продаже земельных участков в городе Москва

№ п/п	Адрес	Площадь, сотки	Стоимость, руб.	Стоимость за сотку, руб.	Ссылка
1	Москва, Тверской район, ул. Делегатская	11	138 000 000,00	12 545 454,55	https://www.cian.ru/sale/suburban/156216319/
2	Москва, район Хамовники, ул. Тимура Фрунзе	6,44	100 895 136,00	15 666 946,58	https://www.cian.ru/sale/suburban/156215514/
3	Москва, Тверской район, ул. Фадеева	24,5	142 500 000,00	5 816 326,53	https://www.cian.ru/sale/suburban/156229149/
4	Москва, Красносельский район, ул. Каланчевская	32	185 000 000,00	5 781 250,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/156229127/
5	Москва, район Ломоносовский, Ленинский проспект	8,12	140 560 000,00	17 310 344,83	https://www.cian.ru/sale/suburban/156215709/
6	Москва, район Вешняки, ул. Юности, вл. 11 Б	50	35 000 000,00	700 000,00	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/18132713
7	Москва, район Орехово Борисово, пересечение ул. Генерала Белова и ул. Шипиловская	17	120 000 000,00	7 058 823,53	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/23342919
8	Москва, район Филевский парк, ул. Тучковская, 11 к 2	14	50 000 000,00	3 571 428,57	https://www.cian.ru/sale/suburban/152161666/
9	Москва, район Южное Медведково, проезд Держнева, 17А	6	37 500 000,00	6 250 000,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/152960935/
10	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Академика Анохина, 26	5	35 000 000,00	7 000 000,00	http://www.moskva.bn.ru/sale/commerce/comm_lands/27354502/
11	Москва, район Преображенское, ул. Знаменская, 41	92	394 061 500,00	4 283 277,17	https://www.cian.ru/sale/suburban/151002603/
12	улица Сокольнический Вал, д. 1Д, стр. 1	92,34	960 000 000,00	10 396 361,27	http://zdanie.info/3586/3587/object/32146
13	м. Цветной бульвар	11,80	370 000 000,00	31 355 932,20	http://zdanie.info/3586/3587/object/27366
14	Москва, район Текстильщики, ул. Грайвороновская, д. 9	200	200 000 000,00	1 000 000,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/149872614/
15	Москва, район Текстильщики, ул. Грайвороновская, д. 9	205	200 000 000,00	975 609,76	https://www.cian.ru/sale/suburban/149834532/
16	Москва, Пресненский район, Большой Козихинский пер., 31с2	6	247 695 800,00	41 282 633,33	https://www.cian.ru/sale/suburban/153504632/
17	Москва, Красносельский район, Красносельский тупик, 4с4	28	600 000 000,00	21 428 571,43	https://www.cian.ru/sale/suburban/152642323/

Анализ предложений по продаже земельных участков под строительство общественных административных объектов показал, что данный сегмент рынка характеризуется высокой активностью с достаточным количеством предложений.

Таким образом, в результате проведенного исследования были выявлены предложения по продаже земельных участков под строительство общественных административных объектов. Диапазон стоимостей за 1 сотку предлагаемых к продаже на дату оценки площадей в г. Москва составил: от 700 тыс. руб. до 41 млн. руб.

Ценообразующие факторы:

- удаленность от центра;
- репутация районов, которая формируется в зависимости от качества и статуса окружающей инфраструктуры;
- площадь участка;
- объем прав и отличия в разрешительной документации на строительство на продаваемом участке. Из-за того, что отдельные объекты находятся на стадии изменения ВРИ, собственники умышленно снижают цену. Это увеличивает инвестиционную привлекательность объектов, но риск возрастает из-за потенциальных проблем с документацией.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процедуру оценки предваряет анализ наиболее эффективного способа использования (НЭИ) объекта оценки, поскольку именно оценка объекта с точки зрения его наиболее эффективного использования является наиболее обоснованной и, соответственно, наиболее объективной в рамках рыночной экономики.

В общем случае определение НЭИ должно отвечать следующим критериям:

- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждый из потенциально возможных способов использования имущества должен быть рассмотрен с точки зрения приведенных критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальный способ использования не отвечает какому-либо из них, такой способ отбрасывается.

При оценке недвижимости анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При расчете рыночной стоимости участка как незастроенного должны учитываться затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющихся строений. Использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если его рыночная стоимость выше стоимости незастроенного участка. В случае превышения рыночной стоимости участка без существующих улучшений над стоимостью застроенного участка оценка рыночной стоимости объекта с улучшениями считается не целесообразной.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе рассматриваются любые предложения без ограничений, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для незастроенного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если

для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения владельца соседнего земельного участка к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Для выполнения оцениваемым объектом каждой из рассматриваемых функции существует оптимальная высота здания. Для каждой из них необходимо определить оптимальную высоту здания и сравнить между собой полученные варианты высот. Если имеются градостроительные ограничения, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе исключаются те функции здания, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры и (или) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Для последующего анализа в перечне остаются функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц или дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после реализации второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает для каждой из функций возврат капитала и доходы на капитал с нормой дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы в заданных размерах должны поступать в планируемые промежутки времени.

При анализе спроса под каждую функцию выделяется целевой рынок, проводится позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогнозируются тенденции развития демографической ситуации и инвестиционной активности, анализируется экономическая ситуация в регионе и региональном рынке недвижимости, прогнозируются доходность и возможная цена перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа НЭИ выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из вариантов источников.

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов, обеспечивающих потенциальному собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта с учетом рисков и норм отдачи, присущих каждому из вариантов использования объекта. Наименее рискованный из этих проектов и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиками был проведен анализ эффективности использования объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО «Негоциант», в том числе: земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426.

В результате проведенного анализа были выявлены следующие особенности местоположения и объемно-планировочных характеристик:

- объект незавершенного строительства находится в центре города Москвы на первой линии ул. Большая Якиманка в жилой и административной застройке на выделенном земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002015:073, к которому примыкает оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:081;

- процент завершенности строительно-монтажных работ и работ по благоустройству объекта незавершенного строительства составляет 95%;
- объект незавершенного строительства возводится по уникальному авторскому проекту;
- целевое назначение объекта незавершенного строительства – многофункциональное общественное здание.

Учитывая данные факторы, альтернативные способы использования объекта оценки для дальнейших рассуждений, расчетов и выводов в рамках настоящего отчета отсутствуют. Было принято предположение о наиболее эффективном способе использования объекта незавершенного строительства в случае его достройки только в качестве многофункционального общественного здания, которое предполагает получение дохода от обладания данным активом, связанным со сдачей помещений здания в аренду или продажей.

На основании анализа преобладающих способов землепользования в рассматриваемом районе и перспектив его развития, наиболее вероятным способом использования земельных участков в среднесрочной перспективе (3 – 5 лет) является их текущее использование, предполагающее строительство объектов, характерных для населенных пунктов.

Исходя из анализа типичного окружения объекта оценки (см. раздел «Местоположение» настоящего отчета), его параметров (см. раздел «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета), с учетом перечисленных критериев, наиболее эффективным способом использования земельных участков является их использование по своему текущему назначению – в качестве земель населенных пунктов для строительства единого комплекса административного назначения.

Указанный способ использования объекта оценки является наиболее вероятным, физически и юридически возможным, а также наиболее эффективным с экономической точки зрения.

Описание процесса оценки объекта оценки

Нормативная база. Термины и определения

Под **рыночной стоимостью**⁵ объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата оценки⁶ (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В общем случае оценка имущества базируется на использовании трех классических подходов:

- затратного;
- доходного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

⁵ Ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁶ П.8. ФСО №1

Затратный подход исходит из принципа замещения, гласящего, что осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми характеристиками.

Затратный подход позволяет определить текущую стоимость актива путем расчета восстановительной стоимости с учетом обесценения, вызванного выявленными элементами совокупного износа.

Доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Существует две реализации этого подхода – дисконтирование денежных потоков (ДДП) и капитализация дохода. Метод ДДП применяется в случае, если при эксплуатации объекта ожидаются неравномерные, в том числе знакопеременные денежные потоки. Метод капитализации используется для определения стоимости объектов, характеризующихся равномерными денежными потоками.

Сравнительный подход основан на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Последовательность проведения оценки

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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Обоснование отказа от применяемых подходов

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов недвижимого имущества (см. предыдущие разделы настоящего отчета), в том числе – анализ исходных данных, определяющих количественный и качественный состав объекта оценки, анализ его правового статуса и локального окружения, сбор информации и анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости, позволили сделать вывод о возможности использования в рамках настоящего отчета сравнительный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом. Данный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. Ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объектов в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость.

По состоянию на дату оценки степень готовности оцениваемого здания, незавершенное строительством, составляет 95%. Его достройка требует вложения инвестиций значительного объема. Таким образом, результаты, которые могут быть получены с использованием доходного подхода к оценке, будут носить в значительной степени вероятностный характер, и не будут являться достоверными, поскольку исходные данные о величине необходимых инвестиций и предполагаемых доходах от эксплуатации, не обладают приемлемой определенностью. С учетом вышесказанного, доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

Оценка сравнительным подходом проводится в случае наличия достаточного количества предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому. Как правило, для продажи предлагаются готовые к использованию объекты недвижимости – отдельно стоящие здания, встроенные помещения, земельные участки. Объекты незавершенного строительства предлагаются к продаже крайне редко. Кроме того, имеются значительные трудности по введению и расчету корректировок при приведении технических характеристик и ценообразующих параметров объекта-аналога и объекта оценки. В рамках настоящего отчета оценщики посчитали невозможным применение сравнительного подхода к оценке объекта незавершенного строительства. Однако данный подход был применен при определении стоимости земельных участков, в том числе, на котором расположен объект оценки, при реализации затратного подхода.

Для оценки объекта незавершенного строительства применение затратного подхода является наиболее целесообразным, поскольку по имеющимся данным о строительных объемах выполненных работ можно однозначно определить их стоимость на дату оценки. Кроме того, учет фактического технического состояния объекта оценки в ходе реализации затратного подхода позволит получить наиболее объективную величину стоимости.

Оценочные расчеты

Определение стоимости земельных участков

Методология

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

При реализации сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). 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 оцениваемых объектов 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 оцениваемых объектов (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.).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

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.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Расчет рыночной стоимости земельного участка





Самым надежным и объективным из перечисленных методов принято считать метод сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж заключается в анализе цен предложения аналогичных земельных участков (сделок по переуступке прав аренды), сравнении их с оцениваемым участком и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В процессе оценки

сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок.

Для реализации сравнительного подхода в рамках настоящего отчета были использованы статистические корректирующие коэффициенты для земельных участков населенных пунктов с видом разрешенного использования под офисно-торговую застройку, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2016г.).

В рамках настоящего отчета в качестве объектов аналогов были выбраны предложения о продаже свободных от строений земельных участков под административную застройку, расположенных в г. Москва. В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 сотки. Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже:

Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов земельных участков

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Объекты-аналоги для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:81			
	Объекты-аналоги для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:73			
Площадь, сотки	6,4	11,0	32,0	24,5
Цена предложения, руб.	100 895 136	138 000 000	185 000 000	142 500 000
Цена предложения 1 сотки, руб.	15 666 947	12 545 455	5 781 250	5 816 327
Вид права	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Москва, район Хамовники, ул. Тимура Фрунзе	Москва, Тверской район, ул. Делегатская	Москва, Красносельский район, ул. Каланчевская	Москва, Тверской район, ул. Фадеева
Категория земель/ разрешенное использование	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку
Описание объекта	Предлагается земельный участок под строительство административного здания. Участок свободен от построек. Коммуникации по границе	Предлагается участок под застройку, для размещения офисного здания. Участок свободный от построек. Коммуникации по границе.	Предлагается земельный участок под капитальное строительство. Вид использования - для размещения торгового административного здания. Коммуникации по границе. Свободный от построек.	Предлагается земельный участок под строительство административного здания с торговыми помещениями. Свободно от строений. Коммуникации по границе.
Ориентировочное местоположение земельного участка				
Источник информации	База недвижимости "ЦИАН", тел. 8-495-988-97-98, ссылка: https://www.cian.ru/sale/suburban/156215514/	База недвижимости "ЦИАН", тел. 8-495-255-14-96, ссылка: https://www.cian.ru/sale/suburban/156216319/	База недвижимости "ЦИАН", тел. 8-916-933-13-32, ссылка: https://www.cian.ru/sale/suburban/156229127/	База недвижимости "ЦИАН", тел. 8-916-933-13-32, ссылка: https://www.cian.ru/sale/suburban/156229149/

Применяемые поправки

Поправка на объем передаваемых прав

Согласно принятым допущениям, в рамках настоящего раздела оценивается рыночная стоимость прав долгосрочной аренды земельных участков. Объекты-аналоги № 3, № 4 предлагается на праве долгосрочной аренды. Объекты-аналоги №1 и №2 предлагаются на праве собственности. Согласно данным на стр. 14 «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 19 за 2016г. под редакцией Е.Е. Яскевича, соотношение стоимости прав долгосрочной аренды на 49 лет к стоимости прав собственности для земельных участков офисного назначения в центре Москвы составляет 0,654. Таким образом, поправка на объем передаваемых прав составит: $(0,654/1-1)*100 = -34,6\%$.

Поправка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов недвижимости не является окончательной и подлежит торгу. Согласно данным на стр. 279 «Справочника оценщика недвижимости», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2016г.), средний размер поправки на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 9,7%.

Поправка на дату предложения

Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, в связи, с чем поправка по данному фактору не требуется.

Поправка на целевое назначение

Оцениваемый земельный участок предназначен для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (строительства комплекса административного назначения), объекты-аналоги также предназначены для размещения офисно-торговых, административных объектов. Введение поправки не требуется.

Поправка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости земельных участков для размещения административных зданий. Оцениваемый земельный участок расположен внутри Садового кольца в районе города Москвы – Якиманка. Объекты-аналоги расположены вблизи Садового кольца с внешней стороны в Тверском, Хамовники и Красносельском районах города Москвы в схожей транспортной доступности и окружающей инфраструктуре. Однако на формирование стоимости земельного участка под строительство объектов административного назначения влияет престижность района города, в котором находится земельный участок.

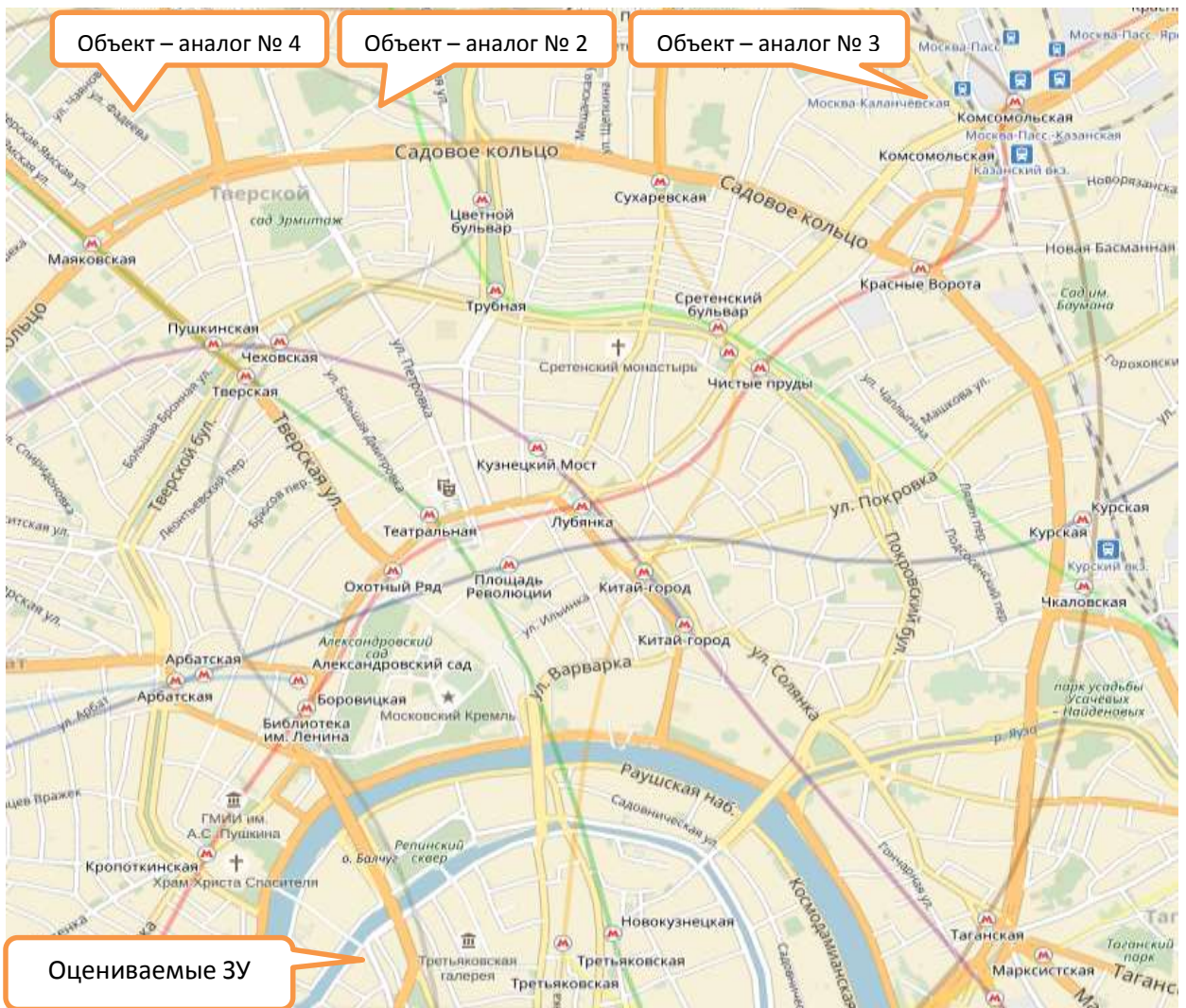


Рисунок 7. Ориентировочное месторасположение объекта оценки и аналогов на карте г. Москвы



Рисунок 8. Ориентировочное месторасположение объекта оценки и аналогов на карте г. Москвы

Учитывая то обстоятельство, что квартира/административное здание неразрывно связан с земельным участком, на котором возведен многоквартирный дом/здание, и его стоимость включает в себя стоимость земли, оценщики сделали допущение, что зависимость стоимости земли по районам города под административную застройку такая же, что и для стоимости квартир.

Оценщиком было проведено исследование⁷, в результате которого, было выявлено, что средняя цена за кв. м в Тверском районе составляет 7 074 \$, в Хамовниках составляет 5 988\$, в Красносельском районе – 5 148 \$ и в районе Якиманка – 6 530 \$. Таким образом, можно сделать вывод, что наиболее престижным районом является Тверской район. Отношение удельной цены за кв. м в районе Якиманка, к удельной цене за кв.м в Тверском районе, к удельной цене за кв.м в районе Хамовники и к удельной цене за кв.м в Красносельском районе, составляет 0,92, 1,09 и 1,27 соответственно.

Таким образом, для целей оценки земельных участков поправка на местоположение (престижность района) для объекта-аналога № 2, № 4 составляет: $(0,92/1 - 1) * 100\% = -8\%$, для объекта-аналога № 1: $(1,09/1 - 1) * 100\% = 9\%$ и для № 3 поправка составила $(1,27/1 - 1) * 100\% = 27\%$.

Поправка на общую площадь

Как правило, цена земельных участков под офисно-торговую застройку на единицу площади зависит от общей площади объекта. По данным Справочника оценщика недвижимости, разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2016г.), земли под офисно-торговую застройку по стоимости условно делятся на следующие группы:

Таблица 15. Поправочные коэффициенты на общую площадь

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1 – 0,5	0,5 – 1,0	1,0 – 3,0	>=3,0
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1 – 0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5 – 1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0 – 3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>=3,0	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:81 с площадью 4,6 соток относятся к группам участков с площадью до 0,1 га (до 10 соток). Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73 с площадью 38,46 соток относятся к группам участков с площадью от 0,1 га – до 0,5 га. Объект-аналог № 1 также относится к группе участков с площадью до 0,1га. Объекты-аналоги № 2, № 3 и № 4 относятся к группе участков, имеющих площадь от 0,1 до 0,5 га.

Таким образом, при оценке земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:81 для участков-аналогов группы от 0,1 до 0,5 га необходимо применение поправки, равной:

⁷ На основании данных, представленных сайте www.im.ru (<http://www.im.ru/news/114018.html>)

$(1,11/1 - 1) * 100\% = 11\%$. При оценке земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:73 применение поправки не требуется.

Поправка на наличие коммуникаций

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков под офисно-торговую застройку является наличие коммуникаций. Все коммуникации находятся на границе оцениваемого земельного участка. На земельных участках объектов-аналогов все коммуникации по границам. Таким образом, введение корректировок на наличие коммуникаций не требуется.

Поправка на расположение относительно красной линии

Оцениваемые земельные участки расположены на красной линии ул. Большая Якиманка. По имеющимся данным в объявлениях о продаже земельных участков объектов-аналогов определить их расположение относительно красной линии не представлялось возможным. В связи с данными обстоятельствами, оценщики приняли допущение о проведении оценки земельных участков без применения поправки на расположение относительно красной линии.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных поправок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 сотки оцениваемого участка весовые коэффициенты для объектов-аналогов рассчитаны по формуле:

$$(1) \quad D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 16. Расчет весовых коэффициентов для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:81

Наименование объекта-аналога	№ 1	№ 2	№ 3
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	4	3
Весовой коэффициент	0,35	0,30	0,35

Таблица 17. Расчет весовых коэффициентов для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:73

Наименование объекта-аналога	№ 2	№ 3	№ 4
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	2	2
Весовой коэффициент	0,286	0,357	0,357

Расчет рыночной стоимости прав долгосрочной аренды на земельные участки из состава объекта оценки представлен ниже:

Таблица 18 Введенные поправки и расчет скорректированной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:81

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./сотка		15 666 947	12 545 455	5 781 250
Объем передаваемых прав	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Корректировка, %		-34,6	-34,6	0
Скорректированная цена, руб./сотка		10 246 183	8 204 727	5 781 250
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		10 246 183	8 204 727	5 781 250
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		10 246 183	8 204 727	5 781 250
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена, руб./сотка		9 252 303	7 408 868	5 220 469
Дата продажи/Дата выставления на торги	20.04.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		9 252 303	7 408 868	5 220 469
Категория земель/ разрешенное использование	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		9 252 303	7 408 868	5 220 469
Местоположение	Москва, район Якиманка, ул. Большая Якиманка, 2	Москва, район Хамовники, ул. Тимура Фрунзе	Москва, Тверской район, ул. Делегатская	Москва, Красносельский район, ул. Каланчевская
Корректировка, %		9	-8	27
Скорректированная цена, руб./сотка		10 085 010	6 816 159	6 629 996
Площадь объекта, сотки	4,6	6,4	11,0	32,0
Корректировка, %		0,0	11,0	11,0
Скорректированная цена, руб./сотка		10 085 010	7 565 936	7 359 296
Наличие электричества	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	участка	участка	участка	участка
Корректировка, %		0	0,00	0
Скорректированная цена, руб./сотка		10 085 010	7 565 936	7 359 296
Весовые коэффициенты		0,350	0,300	0,350
Рыночная стоимость 1 сотки оцениваемого земельного участка, руб./сотка				8 375 288
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				38 526 325
Рыночная стоимость земельного участка после округления, руб.				38 530 000

Таблица 19 Введенные поправки и расчет скорректированной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:73

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./сотка		12 545 455	5 781 250	5 816 327
Объем передаваемых прав	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка, %		-34,6	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		8 204 727	5 781 250	5 816 327
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		8 204 727	5 781 250	5 816 327
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		8 204 727	5 781 250	5 816 327
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена, руб./сотка		7 408 868	5 220 469	5 252 143
Дата продажи/Дата выставления на торги	20.04.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		7 408 868	5 220 469	5 252 143
Категория земель/ разрешенное использование	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку	Земли населенных пунктов/ Под административную застройку

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		7 408 868	5 220 469	5 252 143
Местоположение	Москва, район Якиманка, ул. Большая Якиманка, 2	Москва, Тверской район, ул. Делегатская	Москва, Красносельский район, ул. Каланчевская	Москва, Тверской район, ул. Фадеева
Корректировка, %		-8	27	-8
Скорректированная цена, руб./сотка		6 816 159	6 629 996	4 831 972
Площадь объекта, сотки	4,6	11,0	32,0	24,5
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./сотка		6 816 159	6 629 996	4 831 972
Наличие электричества	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка, %		0,00	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		6 816 159	6 629 996	4 831 972
Весовые коэффициенты		0,286	0,357	0,357
Рыночная стоимость 1 сотки оцениваемого земельного участка, руб./сотка				6 041 034
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				232 338 168
Рыночная стоимость земельного участка после округления, руб.				232 340 000

Определение затрат на воспроизводство/замещение улучшений

Термины и определения

Структурно стоимость строительства складывается из следующих составляющих:

- прямые издержки;
- косвенные издержки;
- прибыль инвестора (девелопера, застройщика).

Прямые издержки - это издержки, непосредственно связанные со строительством улучшений. В состав прямых издержек входят:

- затраты строительных материалов, изделий и оборудования;
- затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов;
- затраты на основную заработную плату строительных рабочих;
- затраты на возведение временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные издержки - это издержки, необходимые для организации и сопровождения строительства. В состав косвенных издержек входят:

- затраты на подготовку территории строительства;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- затраты на дополнительную заработную плату и пособия рабочим;
- налоги и обязательные отчисления;
- страховые и рекламные выплаты;
- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;
- проценты по кредитам;
- другие (нетрадиционные) виды косвенных издержек (инвестиции в недвижимость в период после завершения строительства и до достижения стабилизированной наполненности, расходы на изменение права собственности).

Прибыль застройщика - это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес. Прибыль застройщика является функцией риска и соотношения в структуре финансирования строительства собственных и заемных средств.

Методы определения стоимости строительства

В оценочной практике существуют три традиционных метода определения стоимости строительства:

- метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости);
- поэлементный метод;
- сметный метод (метод количественного исследования).

Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости)

В рамках указанного метода текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения улучшений умножается на количество единиц оцениваемых улучшений. Как правило, единицами измерения могут быть 1 кв. м или 1 куб. м.

В странах, характеризующихся высоким уровнем развития института оценки, для определения текущей стоимости строительства методами сравнительной единицы, используются специально разработанные удельные показатели стоимости на потребительскую единицу строительной продукции по характерным типам зданий и сооружений (например, Marshal&Swift, США).

Использование сборников УПВС

В российских условиях определенным аналогом таких разработок являются сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений, изданные для переоценки основных фондов. Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах определенного базисного периода (1969 – 1973 гг.).

Показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 кв. м площади стенда, 1 кв. м фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

В стоимость укрупненных показателей включены:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- плановые накопления;
- общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка;
- стоимость проектно-изыскательных работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда;

- стоимость содержания дирекции строящегося предприятия;
- убытки от ликвидации временных зданий и сооружений;
- расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта;
- расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций;
- надбавки за подвижной характер работ и др.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытий, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания должна приниматься равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости. Внесение поправок осуществляется в соответствии с указаниями Общей части УПВС и технической части каждого сборника.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость удельной единицы оцениваемых улучшений на соответствующий каждому сборнику базисный период.

Для определения восстановительной стоимости улучшений на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций:

- определить полную восстановительную стоимость улучшений в ценах базисного периода, путем умножения восстановительной стоимости удельной единицы на количество удельных единиц;
- перейти путем индексации от цен базисного периода к ценам на 1.01.84 г. Основанием для такого перехода служит постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек»;
- перейти путем индексации от цен на 1.01.84 г. к ценам на дату оценки. Для этого можно использовать данные региональных центров по ценообразованию в строительстве или Справочник «Индексы цен в строительстве», выпускаемый информационно-консультационной фирмой «КО-ИНВЕСТ» совместно с межрегиональным методическим центром по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя;
- увеличить полученную путем индексации восстановительную стоимость:
 - на прибыль подрядных организаций и прибыль застройщика, размер которой определяется экспертом на основании имеющейся рыночной информации;
 - на величину налога на добавочную стоимость (НДС).

Изложенную последовательность можно представить в виде формулы:

$$(2) \quad ZB = C_{\text{баз.}} \times N \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times I_{91-\text{дат.оц}} \times K_{\text{ПЗ}} \times K_{\text{НДС}}, \text{ где:}$$

ZB – затраты на воспроизводство объекта без учета износа;

$C_{\text{баз.}}$ – базисный удельный стоимостной показатель на единицу измерения здания;

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем или площадь);

K_1 - климатический район (Московская область);

K_2 - территориальный коэффициент (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 года);

K_3 - коэффициент перехода от сметных цен 1969 года к сметным ценам 1984 года (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 года);

K_4 - коэффициент перехода от сметных цен 1984 года к сметным ценам 1991 года (Письмо Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.90 года);

$I_{91-\text{дат.оц}}$ – индекс пересчета стоимости строительства на дату оценки по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1991 г.;

$K_{\text{ПЗ}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (инвестора, девелопера) в относительном выражении;

$K_{\text{НДС}}$ – коэффициент НДС (1,18).

Использование показателей из серии «Справочник оценщика»

Помимо УПВС, для определения затрат на воспроизводство/замещение строительных объектов в настоящее время все более широко используются справочники из серии «Справочник оценщика», издаваемые компанией «КО-ИНВЕСТ»⁸.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

⁸ Сведения о компании и аннотации к упомянутым справочникам приведены на сайте <http://www.coinvest.ru>

- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7 для условий точечной застройки объектов.
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;
- оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:

- надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
- выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- полевое довольствие;
- оплата дополнительных отпусков;
- оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;

- другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда в соответствии с установленным законодательством порядком.

В справочных показателях стоимости не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.
- затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель
- плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства
- возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно.

В справочных показателях также не учтен налог на добавленную стоимость.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение с использованием справочников серии «Справочник оценщика» производится с использованием формулы:

$$(3) \quad C_o = C_{\text{баз.}} \times I_{\text{баз-д.оц}} \times V \times C_{\text{НДС}} \times ПЗ, \text{ где:}$$

$C_{\text{баз.}}$ – удельная восстановительная стоимость (например, за 1 куб. м. для зданий) в ценах базового периода, определяемая с помощью справочников;

$I_{\text{баз-д.оц}}$ - индекс перехода от сметных цен базового периода к ценам на дату оценки год;

V - объем здания, сооружения, куб. м;

$C_{\text{НДС}}$ – коэффициент НДС (1,18);

$ПЗ$ – прибыль застройщика (инвестора, девелопера) в относительном выражении (коэффициент).

Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)

Оценка стоимости недвижимости рассчитывается так же, как в методе сравнительной единицы, но не для всего здания сразу, а для его частей (элементов, компонентов), имеющих какие-либо существенные различия. Сумма оценок стоимости различных частей здания дает оценку стоимости объекта в целом.

Часто строительные фирмы-генподрядчики используют субподрядчиков, являющихся экспертами в специфических областях, которые могут выполнить свою работу лучше и быстрее, чем генподрядчик. В таком случае логично определять величину затрат на строительство путем разбивки всей работы на компоненты, соответствующие работе различных субподрядчиков. Расчеты с помощью поэлементного метода могут вестись на основании сборников Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) или Means (США) - для зданий, построенных по иностранным технологиям иностранными рабочими.

Метод количественного анализа (сметный метод)

Этот метод использует данные инвентаризации всех компонентов (материалов, изделий, оборудования) оцениваемого объекта и данные обо всех видах трудовых затрат (по объему и стоимости), необходимых для монтажа отдельных элементов и создания объекта в целом. К стоимости материалов и оборудования добавляются накладные расходы и иные затраты, необходимые для воспроизводства объекта. То есть составляется полная смета воспроизводства оцениваемого объекта. Текущая стоимость строительно-монтажных работ определяется путем умножения базисной стоимости из состава проектно-сметной документации, включающей накладные расходы и прибыль застройщика (подрядчика) на соответствующий этому виду работ расчетный индекс. Индексы изменения стоимости в строительстве - это отношения текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным стоимостным показателям на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы, наборы ресурсов, ресурсно-технологические модели (далее РТМ) строительной продукции. В российской оценочной практике для реализации индексного метода наибольшее распространение получило использование индексов переоценок Росстата или рассчитанные на основе них индексы цен справочника «Ко-Инвест».

Расчет стоимости воспроизводства улучшений

В настоящем отчете для определения затрат на воспроизводство объекта незавершенного строительства был использован метод сравнительной единицы (удельной стоимости). Расчеты в рамках метода сравнительной единицы (удельной стоимости) проведены с использованием показателей из серии «Справочник оценщика».

Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$(4) C_o = C_{\text{баз}} * V * K1 * K2 * K3 * K4 * \text{ПП} * \text{НДС}, \text{ где}$$

C_o – затраты на замещение объекта недвижимости;

C_{баз} – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб.м.) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

V – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

K1 – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K2 – коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2016 г.

K3 - регионально-климатический коэффициент, учтен в K2;

K4 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности K4 = 1,00;

ПП – прибыль предпринимателя;

НДС - коэффициент НДС (1,18).

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (C_{баз}) и коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях определялись на основе данных об укрупнённых показателях стоимости строительства, представленных справочнике С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).

Переход от уровня цен 01.01.2016 года на дату оценки⁹ осуществлялся с помощью коэффициента пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по сравнению с 01.01.2016 г., опубликованным компанией «КО-ИНВЕСТ» в ежеквартальном бюллетени, выпуске 97 «Итоги за 3 квартал 2016 года».

⁹ Учитывая то обстоятельство, что на дату проведения оценки справочники «КО-ИНВЕСТ» за 4 квартал 2016 года и 1 квартал 2017 года не были выпущены, оценка проводилась по последнему выпущенному справочнику с корректировкой цен на 01.10.2016г.

Величина прибыли застройщика (инвестора, девелопера) для целей настоящего отчета была определена на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Яскевича Е.Е., Москва– 2016» в размере 87% для торговых комплексов в центре Москвы.

Оцениваемое здание, незавершенное строительством, каркасно-монолитной конструкцией, строящееся по уникальному авторскому проекту, было отнесено Оценщиком к классу конструктивной системы КС-4 и к классу качества здания – De luxe, согласно классификациям справочников КО-ИНВЕСТ.

Анализ объектов-аналогов, предлагаемых в справочнике укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ за 2016 год, не выявил схожих с оцениваемым зданием по классу конструктивных систем и классу качества, что является существенным фактором, аналогов в разделе «Многофункциональные здания». В качестве аналога было выбрано офисное здание этажностью от 5 – 11 этажей класса De luxe со строительным объемом от 22 225 куб. м до 29 925 куб. м и площадью от 6 350 м до 8 550 м с включением пассажирских лифтов. Оценщиком было принято допущение, что здания подобного класса подразумевают наличие подземного паркинга.

Учитывая наличие различий в объёмно-планировочных показателях оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо введение корректировок, согласно данным представленным в справочнике КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016г. на стр. 27.

Таблица 20. Расчет корректировок на разницу в объеме и площади

Корректировка на разницу в объеме		Корректировка на разницу в площади	
Vo/Vc	Ko	So/Sc	Ko
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,30 – 0,49	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,50 – 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,51 – 2,00	0,93

Коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.10.2016г. по сравнению с 01.01.2016 г. для класса конструктивных систем КС-4 г. Москвы составляет 1,269.

Предполагаемым использованием результатов настоящей оценки является определение стоимости объекта оценки при реализации его в рамках конкурсного производства. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации объект оценки как имущество должника, реализуемое в рамках процедуры банкротства - конкурсного производства, НДС не облагается. Однако, для расчета затрат на воспроизводство необходимо учесть НДС применительно к строительным-монтажным работам и материалам. Таким образом, при дальнейших оценочных расчетах коэффициент учета НДС был принят равным 1,18.

Результаты расчетов затрат на воспроизводство, выполненные в рамках метода сравнительной единицы (удельной стоимости) с использованием формулы (4), представлены в следующей таблице:

Таблица 21. Расчет затрат на воспроизводство улучшений

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Многофункциональное нежилое здание
Регион	Москва
Объем оцениваемого здания, куб. м	103 251
Площадь оцениваемого здания, кв. м	23 157,60
Отношение строительного объема ОО/ОА	3,45
Отношение площади ОО/ОА	2,71
Номер объекта аналога по Ко-Инвест	ru03.03.000.0075
Сравнительная единица	Куб. м
Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС, на дату сборника, руб.	32 461,00
Территориальный коэффициент (Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для РФ)	1,269
Поправка на разницу в объеме	0,87
Поправка на разницу в площади	0,93
К ПП	1,87
К НДС	1,18
Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	73 544,35
Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	7 593 527 681,85

Расчет величины совокупного износа

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$(5) \quad I_{\text{ФИЗ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$I_{\text{ФИЗ}}$ – физический износ оцениваемого объекта, %;

ΦI_i – физический износ i -го конструктивного элемента;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости воспроизводства (замещения) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdr.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые не доступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Таблица 22. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее за-

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
	следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	деланных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁰ и срока экономической жизни¹¹ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$(6) \quad I_{\text{Физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{общ}}} \right) \times 100\% \quad , \text{ где:}$$

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок эксплуатации объекта, лет;

¹⁰ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта

¹¹ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта

$T_{\text{общ}}$ – нормативный срок экономической жизни объекта, лет.

Согласно данным технического описания нежилого здания многофункционального торгово-общественного комплекса от 30.03.2017г., проведенным кадастровым инженером, физический износ объекта незавершенного строительства составляет 21,62%.

Таким образом, для дальнейших расчетов величина физического износа здания была принята на уровне **21,62%**.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (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 объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в конструкционной избыточности и т.д.

Оцениваемое здание не подвержено существенному влиянию факторов функционального устаревания. Архитектурно-планировочные решения, объем здания и его инженерное обеспечение в целом соответствуют современному уровню. Таким образом, величина функционального устаревания оцениваемых улучшений равна **0%**.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом таких причин, как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов торговой недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Объект оценки представляет собой недостроенное многофункциональное торгово-общественное здание, расположенное в центре города Москвы. Отведенный под здание земельный участок не позволяет использовать объект по другому назначению. Наличие экономического устаревания у оцениваемого здания не выявлено.

Совокупный износ

Совокупный (I_C) износ объекта определяется по формуле:

$$(7) \quad I_C = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{Э}})$$

В связи с тем, что функциональный и экономический виды устареваний у оцениваемого объекта равны нулю, накопленный износ равен их физическому износу.

Однако, учитывая тот факт, что оцениваемое здание является недостроенным, процент завершенности строительно-монтажных работ и работ по благоустройству здания составляет 95%, необходимо ввести поправку на степень готовности, равную: $(0,95-1)/100 * 100 = -5\%$.

Расчет затрат на воспроизводство оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица 23. Расчет затрат на замещение оцениваемых улучшений

Наименование показателя	Значение
Назначение здания	Многофункциональное нежилое здание
Затраты на воспроизводство, руб.	7 593 527 681,85
Совокупный износ объекта оценки, %	21,62
Поправка на степень готовности, %	-5
Затраты на воспроизводство с учетом износа и степени готовности, руб.	5 654 216 647,18

Таким образом, затраты на воспроизводство с учетом износа и степени готовности здания, определенные в рамках затратного подхода, после округления составляют **5 654 220 000 руб.**

Расчет стоимости объекта незавершенного строительством

Стоимость оцениваемого объекта незавершенного строительством, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002015:73 и неразрывно с ним связанного, определялась в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$(8) \quad PC = C_3 + C_{B/3} \times (1 - I_C), \text{ где:}$$

C_3 – стоимость земельного участка;

$C_{B/3}$ – затраты на воспроизводство/замещение объекта недвижимости;

I_C – величина совокупного износа.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости:

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительством

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
1	Затраты на воспроизводство объекта незавершенного строительства без учета НДС, руб.	5 654 220 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73	232 340 000
	Итого, руб.	5 886 560 000

Таким образом, стоимость объекта незавершенного строительством, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002015:73 и неразрывно с ним связанного составляет **5 886 560 000 руб.** В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации объект оценки как имущество должника, реализуемое в рамках процедуры банкротства - конкурсного производства, НДС не облагается.

Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки¹².

В рамках настоящего отчета для оценки объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002015:073 и неразрывно с ним связанным, был использован только затратный подход¹³, земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:081 был рассчитан в рамках сравнительного подхода (см. раздел «Описание примененных подходов к оценке и обоснование отказа от использования»). В связи с чем, согласование результатов примененных подходов к оценке данных объектов не проводилось. Результаты оценки представлены в следующих таблицах.

Таблица 25. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, входящего в состав объекта оценки

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный	Имеет обоснованный отказ от применения	-
Затратный	100	5 886 560 000
Доходный	Имеет обоснованный отказ от применения	-
Итоговая величина рыночной стоимости		5 886 560 000

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Затраты на воспроизводство объекта незавершенного строительства без учета НДС, руб.	5 654 220 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73	232 340 000
	Итого, руб.	5 886 560 000

Таблица 26. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:081, входящего в состав объекта оценки

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный	100	38 530 000
Затратный	Имеет обоснованный отказ от применения	-
Доходный	Имеет обоснованный отказ от применения	-
Итоговая величина рыночной стоимости		38 530 000

¹² П.24 ФСО №1

¹³ Для оценки земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002015:073 был использован сравнительный подход в рамках затратного подхода

Таблица 27. Сводная таблица итоговых значений рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Удельный вес доходного под- хода, %	Удельный вес заатного под- хода, %	Удельный вес сравнительного подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, руб.
1	Затраты на воспроизводство объекта незавершенного строительства без учета НДС, руб.	0	100	0	5 654 220 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73	0	0	100	232 340 000
3	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:81	0	0	100	38 530 000
	Итоговая величина рыночной стоимости				5 925 090 000

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации объект оценки как имущество должника, реализуемое в рамках процедуры банкротства - конкурсного производства, НДС не облагается.

Выводы и заключения

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО «Негоциант», в том числе: земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0002015:073 и 77:01:0002015:081, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 77:01:0002015:2426, по состоянию на дату оценки – 20 апреля 2017 года, после округления составляет **5 925 090 000 (пять миллиардов девятьсот двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей, без НДС¹⁴.**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Удельный вес доходного под- хода, %	Удельный вес затратного под- хода, %	Удельный вес сравнительного подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, руб.
1	Затраты на воспроизводство объекта незавершенного строительства без учета НДС, руб.	0	100	0	5 654 220 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:73	0	0	100	232 340 000
3	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002015:81	0	0	100	38 530 000
	Итоговая величина рыночной стоимости				5 925 090 000

Указанная величина рыночной стоимости может быть использована для целей оценки, указанных в настоящем Отчете.

¹⁴ В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации объект оценки как имущество должника, реализуемое в рамках процедуры банкротства - конкурсного производства, НДС не облагается.

Заявление о качестве оценки

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»

Оценщик



С.А.Крутькова

Ю.Д. Иванова

Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы

Список нормативных документов¹⁵

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
4. Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
5. Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
6. Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Международные Стандарты Оценки (МСО-2005).

Список справочно-методической литературы

1. Айгинин А.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций – М.: ИВАКО Аналитик, 2007.
2. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинь, 1999.
4. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
6. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
8. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
9. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.

¹⁵ В редакциях, действующих по состоянию на дату оценки

10. Галасюк В. В., Галасюк В. В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного срока экспозиции. - Украина.: Консалтинговая группа «Каупервуд», 2007 (публикация на сайте <http://www.appraiser.ru>).
11. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. — М.: Дело, 1998.
13. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации — М.: 1995.
14. Рекомендации по оценке состояния и усилению конструкций промышленных зданий и сооружений — М.: ЦНИИСК, 1989.
15. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения — М., Ростехинвентаризация, 1991.
16. Риноль — Сараяси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие — М.: Приор, 2001.
17. Система нормирования в проектом комплексе. Сборник базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационным затратам и объемам выпуска продукции для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. — МРР.
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости — СПб.: Технобалт, 1995.
19. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономки и Минфином России 28.11.95г.
20. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций — М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.
21. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие — М.: 1994.
22. Справочник С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).
23. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве. Итоги за 3 квартал 2016 года», выпуск 97 — КО-ИНВЕСТ.

Приложение 1

Копии документов, предоставленных Заказчиком