



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг»
Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации
СМАО №518 от 07 ноября 2005 г.

127412, г. Москва, Коровинское ш., д. 35

Тел/факс: 363-95-29 * 965-08-73

**ОТЧЕТ № 054- О/17
от 27 марта 2017 года**

**об оценке рыночной стоимости права собственности на здание и
права аренды на земельный участок, принадлежащие
ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой»**

по состоянию на 06 марта 2017 года

Заказчик: ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой»

Оценщик: ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.5. Допущения и ограничительные условия	14
1.6. Используемые подходы и определения	15
2. Описание объекта оценки	20
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	45
4. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	46
4.1. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки	46
4.2. Обоснование выбора подходов и методов к оценке земельных участков.	47
4.2.1 Доходный подход (отказ от использования)	48
4.2.2 Метод капитализации земельной ренты	49
4.2.3 Метод предполагаемого использования	49
4.2.4 Метод остатка	50
4.3.1 Затратный подход (обоснование отказа от использования)	52
4.4.1 Сравнительный подход	52
4.4.2 Метод сравнения продаж	52
4.4.3 Метод выделения	53
4.4.4 Метод распределения	54
5. Определение рыночной стоимости объектов оценки	57
6. Согласование и обобщение результатов	74
7. Заявление о соответствии	75
8. Список использованной литературы	76

**Сопроводительное письмо
к отчету №054-О/17 от 17.03.2017г.**

ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой»

В соответствии с Договором на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки № 054-О/17 от 06 марта 2017 г., заключенным между ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой» и ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг», Оценщиками проведена оценка рыночной стоимости основных средств, принадлежащих ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой».

Сопроводительное письмо составлено на основании Отчета №054-О/17 от 27 марта 2017 г. об определении рыночной стоимости основных средств:

Рыженко Александром Васильевичем - Членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (НП «АР-МО»). Свидетельство № 1463-08, выдано 21 января 2008 г. Эксперт по оценке стоимости предприятия (бизнеса). Образование высшее – техническое. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 426469, выдан 02 сентября 2002 г. «Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Полис № 70/125-5072528, выданный ЗАО «МАКС». Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Период страхования: с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.;

Головуниным Никитой Сергеевичем - Диплом ПП № 635924 от 31.03.2008 г., Московский государственный технический университет «МАМИ». Полис № 70/125-5072527, выданный ЗАО «МАКС». Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Объект оценки:

Основные средства ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой».

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для принятия управленческих решений.

Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.

Дата оценки: 06 марта 2017г.

Рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления на дату оценки, 06.03.2017, составляет без НДС:

138 467 000

(Сто тридцать восемь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей

№	Объект	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 972,6 кв.м., этажность: 2, условный номер: 48278, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, д.20А, вид права: собственность.	138 432 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания под информационно-вычислительный центр, обслуживающий предприятия строительного комплекса г. Москвы, общая площадь: 1065 кв.м., кадастровый номер: 77-07:0007002:19, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, вл.20А, вид права: пользование (аренда сроком 49 лет до 22.11.2045 г.)	35 000

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными Стандартами Оценки (ФСО №1-3, 7 (Приказы Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., №298 от 20 мая 2015 года, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014г.)

Настоящая выписка из Отчета не является отчетом об оценке в понимании законодательства РФ об оценочной деятельности, носит информационный характер и отражает результаты оценки, итогом которой является переданный Заказчику Отчет №054-О/17 от 17.03.2017 г. об оценке рыночной стоимости Объектов оценки, содержащий полные данные о проведенных расчетах. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением

**Генеральный директор
ООО «Бюро независимых экспертиз
«Кларус Консалтинг»**



Рыженко А.В.

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица №1.

Основания для проведения оценки объектов оценки	Договор на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки №054-О/17 от 06 марта 2017 г., заключенным между ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой» и ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг».		
Объект оценки	<p>1) Здание, назначение: нежилое, общая площадь 972,6 кв.м., этажность: 2, условный номер: 48278, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, д.20А, вид права: собственность.</p> <p>2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания под информационно-вычислительный центр, обслуживающий предприятия строительного комплекса г. Москвы, общая площадь: 1065 кв.м., кадастровый номер: 77:07:0007002:19, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, вл.20А, вид права: пользование (аренда сроком 49 лет до 22.11.2045 г.)</p>		
Имущественные права на объект оценки (Оцениваемые права)	Право собственности; право аренды		
Собственник объекта оценки по состоянию на дату оценки	ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой»; г. Москва.		
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	06 марта 2017г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Стоимость объектов оценки	Удельный вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб. без НДС
Земельный участок площадью 1065 кв.м.			
Затратный	Не применялся	0%	35 000
Сравнительный	35 000	100%	
Доходный	Не применялся	0%	
Нежилое здание площадью 972,6 кв.м.			
Затратный	138 432 000	100%	138 432 000
Сравнительный	Не применялся	0%	
Доходный	Не применялся	0%	
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки	Рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления на дату оценки составляет:		

	<i>138 467 000</i> <i>(Сто тридцать восемь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей, кроме указанных в качестве предполагаемого использования результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

Таблица №2.

Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки № 054-О/17 от 06 марта 2017 г., заключенным между ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой» и ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг».
Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1) Здание, назначение: нежилое, общая площадь 972,6 кв.м., этажность: 2, условный номер: 48278, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, д.20А, вид права: собственность. 2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания под информационно-вычислительный центр, обслуживающий предприятия строительного комплекса г. Москвы, общая площадь: 1065 кв.м., кадастровый номер: 77:07:0007002:19, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, вл.20А, вид права: пользование (аренда сроком 49 лет до 22.11.2045 г.)
Имущественные права на объект оценки (Оцениваемые права)	Право собственности; право аренды
Ограничения (обременения) права	Оцениваемое право собственности на Объекты оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами третьих лиц или ограничений в использовании, в том числе арендой, ипотекой, залогом, арестом и пр., за исключением ограничений градостроительного характера.
Собственник объекта оценки и его реквизиты по состоянию на дату оценки	<p style="text-align: center;">Собственник объектов оценки:</p> <p>ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой»</p> <p>ОГРН 1027739250076 Дата регистрации 14.06.1994г. ИНН 7730014619 КПП 773001001 Адрес местонахождения: г. Москва, ул. Киевская, д.20А.</p> <p>г. Москва</p>
Заказчик	ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой»
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 ¹ .
Порядковый номер и дата составления Отчета	Отчет №054-О/17 от 17 марта 2017г.
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	06 марта 2017г.
Срок проведения оценки	с 06 марта 2017г. по 17 марта 2017г.
Дата осмотра объекта недвижимости	Осмотр объекта оценки не проводился
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей, кроме указанных в качестве предполагаемого использования результатов оценки. • Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом всех ограничений по использованию результатов оценки, а также допущений и ограничений, на которых основывалась оценка. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. • Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиком расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее, итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщика не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки. • Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом отчета об оценке.
Требования к проведению оценки	Методология оценки: Оценщик самостоятельно выбирает методологию оценки, предпочтительным явля-

¹ Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

	<p>ется сравнительный подход для оценки земельного участка, затратный подход для оценки помещений.</p> <p>Валюта расчетов и результатов: Российский рубль</p> <p>Вид представления итоговой величины стоимости: Конкретное число с округлением итоговой величины стоимости до значимых разрядов.</p>
Требования к отчету об оценке	<p>Вид отчета: полный письменный отчет.</p> <p>Язык отчета: русский</p> <p>Форма предоставления и количество экземпляров:</p> <ul style="list-style-type: none"> • письменная форма - в 2 (двух) экземплярах, пронумерованных постранично, прошитых, подписанных Оценщиками, которые провели оценку, а также скрепленных печатью и подписью уполномоченного лица Исполнителя.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Приведены в разделе 1.5.

Согласно п.8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)»: Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки

Заказчиком были предоставлены, а Оценщиком использованы следующие копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости:²

1. Свидетельство о праве собственности;
2. Кадастровый паспорт земельного участка;
3. Договор аренды земельного участка

Оценщик произвел анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация 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. Вместе с тем, Оценщик не несет ответственности за полноту информации, представленной Заказчиком. На Оценщике не лежит ответственность по выявлению

²Сканированные копии всех документов приведены в приложении к отчету об оценке

ограничений и обременений Объекта оценки, а также других фактов, способных оказать существенное влияние на итоговую стоимость.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Копии вышеуказанных документов, представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Работы по оценке проводились в соответствии с:

1. Гражданским Кодексом Российской Федерации;
2. Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральными Стандартами Оценки (ФСО №1-3, 7 (Приказы Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., №298 от 20 мая 2015 года, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014г.);
4. Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. **Федеральные стандарты оценки**, обязательные к применению на территории РФ на основании Федерального закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г., утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России):

- № 297 от 20 мая 2015 года «Об утверждении Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия Оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- № 298 от 20 мая 2015 года «Об утверждении Федерального Стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- № 299 от 20 мая 2015 года «Об утверждении Федерального Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- №611 от 25 сентября 2014г. «Об утверждении Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

2. **Внутренние стандарты Исполнителя.**

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Данный отчет об оценке подготовлен Оценщиками Рыженко Александром Васильевичем, Головуниным Никитой Сергеевичем, которые заключили трудовой договор с ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг» – фирмой, специализирующейся на оценке стоимости предприятия (бизнеса), недвижимости, нематериальных активов, оборудования, транспортных средств и инвестиционных проектов:

Таблица №3.

Фамилия, имя, отчество оценщика	Рыженко Александр Васильевич
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (НП «АР-МО»). Свидетельство № 1463-08, выдано 21 января 2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 70/125-5072528, выданный ЗАО «МАКС». Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Период страхования: с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Эксперт по оценке стоимости предприятия (бизнеса). Образование высшее – техническое. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 426469, выдан 02 сентября 2002 г. «Московским государственным техническим университетом «МАМИ».
Стаж работы в области оценочной деятельности	12,5 лет.
Местоположение оценщика	г. Москва, ул. 15-я Парковая, д.10, офис № 505.
Контактные данные	Тел: 8(495) 965-08-73 Email: klarus_konsult@mail.ru

Специалисты, привлекаемые к проведению оценки:

Головунин Никита Сергеевич	
Информация о профессиональном образовании в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 635924 от 31.03.2008 г., Московский государственный технический университет «МАМИ»
Стаж работы в оценочной деятельности	6,5 лет
Страхование ответственности оценщика	Полис № 70/125-5072527, выданный ЗАО «МАКС». Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.
Местонахождение Оценщика	г. Москва, ул. 15-я Парковая, д.10, офис № 505.
Степень участия в проведении оценки	- сбор информации об объектах оценки.

Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор:

Таблица №4.

Сокращенное наименование	ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг»
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг»
Адрес	Фактический адрес: 105203, г. Москва, ул. 15-я Парковая, д.10, офис № 505.; Юридический адрес: 105203, г. Москва, ул. 15-я Парковая, д.10, офис № 505.
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН 1027743013341 дата выдачи 16.12.2009г.
ИНН/КПП	7743067992 / 774301001
Банковские реквизиты	р/с 40702810238290107087 в Сбербанке России, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Телефон/факс	8 (495) 965-08-73

Сведения о Заказчике:

Таблица №5.

Наименование	ОАО «Информационно-вычислительный центр Мосстрой»
Юридический (факт.) адрес	г. Москва, ул. Киевская, д. 20А
Реквизиты	ОГРН 1027739250076 Дата регистрации 14.06.1994г. ИНН 7730014619 КПП 773001001

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Бюро независимых экспертиз «Кларус Консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.5. Допущения и ограничительные условия

1. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из открытых источников, отвечающих критериям надежности. Оценщиком были проанализированы достаточность и достоверность полученной информации с использованием доступных для этого средств и методов. Однако, Оценщик не несет никакой ответственности за полученную информацию.
2. Представители заказчика заверили Оценщика, что переданная ему информация была точной. Не доверять полученной от Заказчика информации, у Оценщика оснований не имеется.
3. Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме клиента без предварительного согласия клиента или Оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
4. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений; оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки.
5. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
6. Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
7. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации из источников открытого доступа. Достоверность и достаточность данной информации была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных средств и методов не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки; Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а так же изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта.

10. В данном отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная независимым Оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
11. Согласно техническому заданию на оценку, являющемуся неотъемлемой частью договора на оценку, оценка объекта оценки осуществляется без учета прав третьих лиц на объект оценки.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
13. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.6. Используемые подходы и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в редакции Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»³: 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

³ Федеральный Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.

- 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 выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Существует три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Оценка рыночной стоимости осуществляется несколькими подходами⁴:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Данный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Сравнительный подход основывается на принципе замещения, т.е. имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. 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 оцениваемой собственности;

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного и чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии (перепродажи) объекта). Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем, чтобы точно установить какие направления использования являются доходными и в какой мере возможна реализация этих направлений.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

⁴ Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена - термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Риск - под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

Аренда - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой

сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. В тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить «надлежащие условия» аренды, которые отражает эта арендная плата.

Договорная арендная плата или фактическая арендная плата - арендная плата, определенная в конкретном соглашении об аренде; хотя данная контрактная арендная плата может быть равной рыночной арендной плате, на практике они могут существенно различаться, особенно для более «старых» договоров аренды с фиксированными условиями относительно размера платы.

Арендная плата от оборота или арендная плата с участием - любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некоторую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы участия является арендная плата на основе процента.

2. Описание объекта оценки

Раздел составлен на основании документов и сведений, полученных от представителя Заказчика.

2.1. Сведения об объекте оценки и анализ местоположения

В соответствии с заданием на оценку, оценке подлежат:

- 1) Здание, назначение: нежилое, общая площадь 972,6 кв.м., этажность: 2, условный номер: 48278, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, д.20А, вид права: собственность.
- 2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания под информационно-вычислительный центр, обслуживающий предприятия строительного комплекса г. Москвы, общая площадь: 1065 кв.м., кадастровый номер: 77:07:0007002:19, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, вл.20А, вид права: пользование (аренда сроком 49 лет до 22.11.2045 г.)

2.1.1 Описание месторасположения объекта

Описание и анализ локального положения Объектов оценки, окружения (на разных уровнях детализации) и перспектив их изменения необходимы для выявления экономических выгод от владения объектами в настоящее время и в будущем. Оценка рыночной стоимости объекта есть не что иное, как «пересчёт» таких выгод в наиболее вероятную цену в «справедливой» потенциальной сделке купли - продажи объекта при условиях, содержащихся в определении термина «рыночная стоимость». Под термином «окружение» мы понимаем экономическое окружение объекта, в котором и реализуется его полезность.

Таблица №6.

Город	Москва
Округ	ЗАО
Район	Дорогомилово
Плотность застройки	Высокая
Состояние прилегающей территории	Состояние хорошее
Характеристика доступности	Проезд к объекту оценки возможен: Пешком м. Студенческая: 3 минуты, 150м Киевский вокзал: 18 минут, 1200м

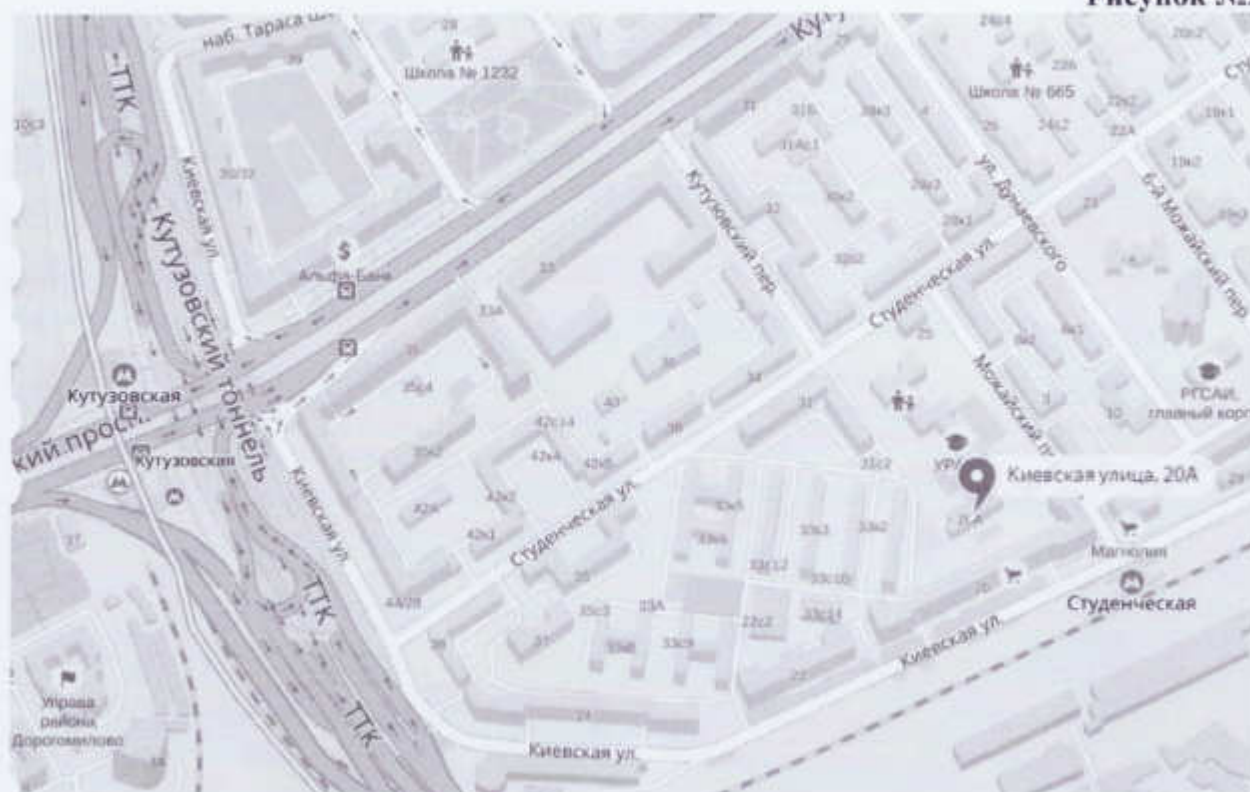
Запыленность и загазованность воздуха	Средняя
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Вывод	Местоположение объектов оценки можно охарактеризовать как экономически благоприятное, в хорошей транспортной доступности, а это в свою очередь приводит к отсутствию негативного влияния на стоимость объекта недвижимости.

Местонахождение объектов оценки на карте г. Москвы

Рисунок №1.



Данные портала <https://maps.yandex.ru>



Данные портала <https://maps.yandex.ru>

2.1.2 Оцениваемые права

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Юридическая экспертиза чистоты прав на Объект оценки не проводилась.

Оцениваемым правом является право собственности на Объекты оценки.

Также объектом оценки является право аренды на земельный участок, находящийся в государственной собственности:

- Категория земель - земли населенных пунктов;
- Объекты оценки не располагают физическим износом, а также функциональным и экономическим устареванием.

Оцениваемое право собственности на Объекты оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами третьих лиц или ограничений в использовании, в том числе арендой, ипотекой, залогом, арестом и пр., за исключением ограничений градостроительного характера.

2.2 Макроэкономический анализ. Социально-экономическое положение Российской Федерации ⁵

Макроэкономика: показатели РФ по итогам 2016 г.

Промышленное производство

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. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

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.

Инвестиционная активность и строительство

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 сохраняет-

⁵<http://economy.gov.ru>

ся существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

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). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции.

Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. 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 %).

Рынок труда

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).

Доходы населения и потребительский рынок

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. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г).

В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

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. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье.

Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств.

Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. 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. ВВП Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г.

Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление.

Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт.

Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

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.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

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.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества.

Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%.

При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

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)..

Рынок земли в целом.

Правовые основы

Земельные отношения в России регулируются Конституцией РФ, Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами субъектов РФ, а также указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, иными нормативными правовыми актами субъектов РФ и органов местного самоуправления, издаваемых в пределах своих полномочий.

В соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы, земельные участки могут быть предоставлены в частную собственность или аренду физическим и юридическим лицам в результате проведения торгов (конкурсов, аукционов), приобретения прав на расположенные на земельном участке улучшения (помещения, здания, строения, сооружения), а также путем переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения.

Собственность на земельные участки, находящиеся на территории города, может быть государственная и частная.

К государственной собственности относятся:

- федеральная собственность на территории субъекта (государственная собственность Российской Федерации - земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения и помещения, в которых размещены органы законодательной, исполнительной и судебной власти РФ, Генеральная прокуратура РФ, Центральный банк РФ, Пенсионный Фонд РФ и т. п.);
- и собственность субъекта Федерации города Москвы.

Рынок земли г. Москвы регулируется как федеральным, так и московским законодательством. Как известно, на территории Москвы существуют как федеральные земли, так и земли самого субъекта.

Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти по управлению имуществом РФ является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (ФАУГИ), имеющее в Москве свое территориальное управление, функции которого определены действующими нормативными актами.

Осуществление Государственной политики в области земельных отношений и использования земельных ресурсов, обеспечение экономико-правового регулирования землепользования в регионе, контроль над его реализацией, защита прав субъектов земельных отношений, обеспечение учета, оценки и эффективного использования земельных ресурсов города возложено на Департамент земельных ресурсов г. Москвы. Основу правового режима земельных участков определяют кроме федерального законодательства градостроительные

регламенты и ряд других нормативных актов⁶, являющихся обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав. Следует добавить, что градостроительная деятельность, противоречащая установленному функциональному, строительному, ландшафтному назначению территории города Москвы, запрещается.

Структура земель г. Москвы

Земельный рынок Москвы развивается достаточно медленно. Основным препятствием в развитии является комплекс нерешенных проблем в сфере земельного законодательства, а также спорные вопросы между администрацией города и федеральными властями о разграничении прав собственности на московские земли.

В 2011 году исполнилось десять лет с начала активной фазы федеральных реформ на земельных рынках России. Именно тогда был принят федеральный закон о разграничении собственности на земельные ресурсы в России на собственность государства, собственность субъектов федерации и муниципальную собственность.

В соответствии с положением ст. 3.1. ФЗ от 25.10.2005 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;
- земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданными федеральными органами государственной власти;
- иные предусмотренные федеральным законодательством земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли (п.1).

В настоящее время столичная земля большей частью находится в собственности Российской Федерации (56,9%).

Земли столицы распределены следующим образом:

- собственность Российской Федерации – около 8 тыс. га;
- собственность города Москвы – около 4,5 тыс. га;

⁶ Закон города Москвы от 26.05.2004 № 35 «Об особенностях использования земельных участков в целях сохранения научно-промышленного потенциала города Москвы»; Закон города Москвы от 19.12.2007 г. № 48 (в ред. от 03.02.2010 г.) «О землепользовании в городе Москве»; Закон города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы»; Закон города Москвы от 05.05.2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы»; Постановления Правительства Москвы от 19.07.2005 г. № 532-ПП (ред. от 06.12.2005) «Об установлении в городе Москве цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них капитальных зданий, строений, сооружений»; Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП (в ред. от 01.12.2009) «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве»; Постановление Правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП (в ред. от 30.06.2009) «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность»; Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП (в ред. от 27.10.2009 г.) «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»; Указ Мэра Москвы от 05.04.2002 № 20-УМ «Об основах регулирования земельных отношений в городе Москве».

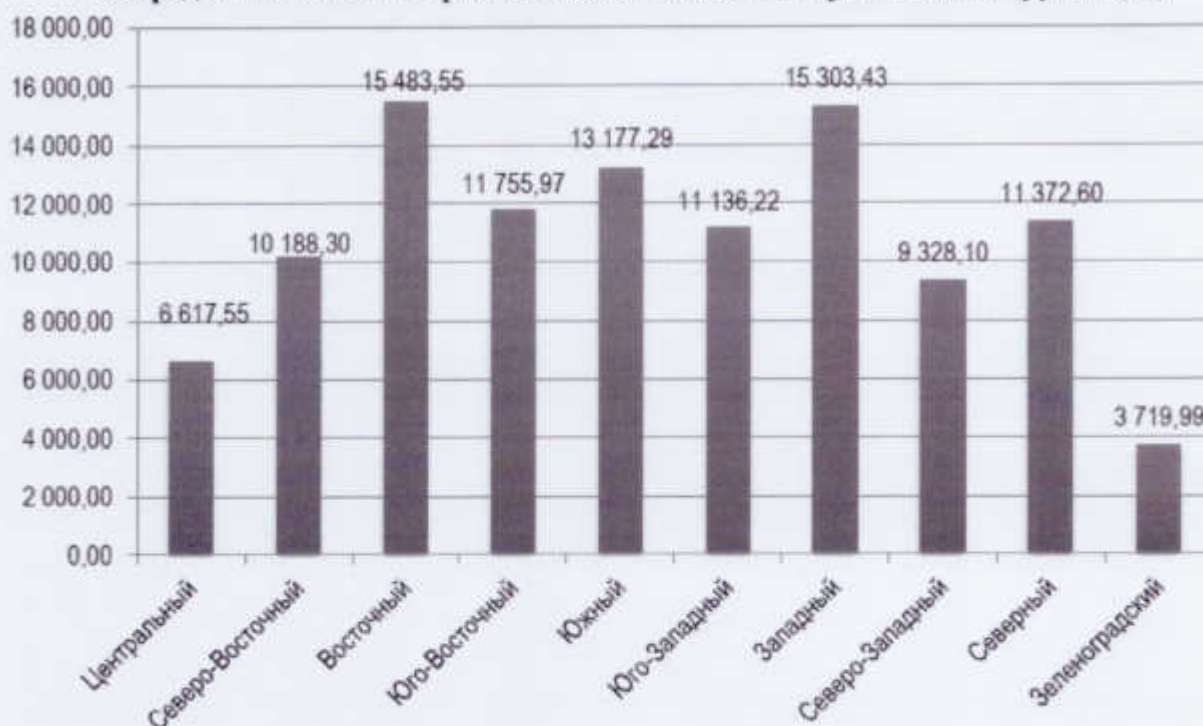
- частная собственность – более 1,5 тыс. га.

Касательно частной собственности, московские власти открыто не провозглашают невозможность приобретения земли в частную собственность, более того, правительством Москвы в июне 2006 года было принято «Постановление о передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность». Также столичные чиновники публично заявляют о возможности приобретения земли в частную собственность, однако на практике дело обстоит иначе. На начало 2011 года права собственности на земельные ресурсы столицы были определены для 12,9% московских земель. При этом в частной собственности юридических и физических лиц находилось всего 1561,5 га, что составляет около 1,5%. Данный результат отражает реальную политику предыдущей московской администрации, которая придерживалась арендных отношений в вопросах платного землепользования.

Распределение земель города Москвы по видам пользования:

- Договор аренды – 21 тыс. га;
- Земельные участки, используемые на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения – более 14 тыс. га;
- Земельные участки в частной собственности – более 1,5 тыс. га;
- Земельные участки в безвозмездном срочном пользовании – более 2,5 тыс. га;
- Свободные от правоотношений земли – около 59 тыс. га, из которых более 9 тыс. га могут рассматриваться как возможные для передачи в аренду.

Распределение земель города Москвы по административным округам (га)



1 июля 2012 года произошло изменение границ города Москва. Столица получила 148 тыс. гектар территории. В общей сложности к Москве перешло 21 муниципальное образование, в том числе два городских округа – Троицк и Щербинка, а также 19 городских и сельских поселений Подольского, Ленинского и Нарофоминского районов, а также часть территории Одинцовского и Красногорского районов.

Потенциал развития новых территорий даст возможность построить объекты общей площадью около 105 миллионов квадратных метров, в том числе 60 миллионов квадратных метров жилья и 45 миллионов квадратных метров зданий общественно-делового назначения. Плотность новой застройки будет в 2-2,5 раза ниже, чем в пределах МКАД.

Вследствие расширения административных границ Москва поднимется с одиннадцатого на шестое место в рейтинге крупнейших городов мира по площади, хотя по численности населения город сохранит нынешнее седьмое место — 11,7 миллиона человек, поскольку на новой территории проживает всего 250 тысяч человек⁷.

Активное развитие сектора Новой Москвы и утвержденного юридического статуса этих территорий является весьма весомыми факторами роста спроса и цен предложений на земельные участки в наиболее привлекательной и динамично развивающейся зоне 15-35 км от МКАД.

Как следствие присоединения новой территории увеличилось количество округов города Москвы до 12: были образованы Новомосковский административный округ и Троицкий административный округ.

Карта административных округов г. Москвы



Все земли, вошедшие в территорию Новой Москвы, признаются землями населенных пунктов города Москвы.

Согласно изменения, внесенным в статью 19.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», до 1 января 2025 года при продаже земельных участков с/х назначения, которые отнесены в результате изменения границ г. Москвы к землям населенных пунктов, преимущественное право покупки таких земельных участков имеет г. Москва.

⁷ Данные Internet-источника: <http://www.vesti.ru/doc.html?id=835485&tid=92154>.

Ценовые показатели рынка

Основными видами землепользования в Российской Федерации, согласно земельному законодательству, в настоящее время являются право собственности и аренда. Действующие в столице нормативные акты фактически определяют приоритет арендных отношений над отношениями собственности, что было установлено ранее из экономических соображений, так как арендные платежи за землю в Москве составляли существенную статью доходов в городском бюджете, что в первую очередь касалось коммерческих организаций.

Итак, доходы Московского бюджета от использования земельных ресурсов складываются из земельного налога и арендных платежей.

Земельный налог

Вся территория Москвы разбита на 1 594 кадастровых квартала. Оценка проводилась по 16 видам функционального использования земельных участков, которые были также утверждены на федеральном уровне. Удельные показатели кадастровой стоимости – база для дальнейшего расчета платежей по земельному налогу⁸.

Расчет земельного налога в г. Москве производится на основании Закона города Москвы от 24.11.2004 г. № 74 (в ред. От 12.05.2010) «О земельном налоге».

Налоговые ставки устанавливаются в следующих размерах:

- 0,3% от кадастровой стоимости участка в отношении земельных участков, отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Москве и используемых для сельскохозяйственного производства, земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства (в ред. Законов г. Москвы от 16.07.2008 № 36, от 16.09.2009 № 30);
- 0,1% от кадастровой стоимости участка в отношении земельных участков, занятых автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта и многоэтажными гаражами-стоянками, жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства, а также в отношении земельных участков, предоставленных и используемых для эксплуатации объектов спорта, в том числе спортивных сооружений (в ред. Законов г. Москвы от 01.06.2005 № 19, от 16.09.2009 № 30);
- 1,5% от кадастровой стоимости участка в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

В Москве сборы от земельных арендных площадей выше, чем в остальных регионах. В 2009 году поступления в бюджет Москвы арендной платы за землю оценивались в сумму 15,86 млрд. рублей. Инвесторы, приобретая на конкурсах права аренды участков, получа-

⁸ В Департаменте земельных ресурсов г. Москвы сообщают, что кадастровая стоимость участков в Москве хоть и приближена к рыночной стоимости, может служить «лишь ориентиром для профессиональных оценщиков, и ее нельзя смешивать с рыночной стоимостью земли». Кадастровая стоимость участка зависит от местоположения участка и вида предполагаемого использования.

ют гарантированную возможность освоения земли. Арендные отношения оформляются договорами аренды. В настоящее время Правительство Москвы установило базовые ставки годовой арендной платы⁹ за землю по категориям арендаторов и видам использования земель в рублях, дифференцированных по территории города в соответствии с результатами кадастровой оценки земель города, утвердило временные корректирующие (повышающие и понижающие) коэффициенты к ставкам, подлежащие применению на основании федеральных законов и законов города Москвы. Арендная плата, также как и налог, по вновь заключаемым договорам рассчитывается теперь в процентах от кадастровой стоимости конкретного участка. Для части арендаторов арендная плата стала равна земельному налогу.

Ниже в рисунке приведены результаты средних значений кадастровой стоимости земель в Москве, при использовании их по 5 наиболее часто рассматриваемым функциям:

- земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (вид разрешенного использования № 1, в частности под строительство жилых зданий);
- земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (вид разрешенного использования № 3);
- земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (вид разрешенного использования №5);
- земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (вид разрешенного использования № 7);
- земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (вид разрешенного использования № 9).

⁹ Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП (в ред. от 01.12.2009) «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

Средние значения кадастровой стоимости земельных участков в разрезе административных округов Москвы по видам разрешенного использования (руб. за 1 кв. м)

Административный округ	Вид разрешенного использования				
	№ 1	№ 3	№ 5	№ 7	№ 9
ЦАО	72 935,04	25 349,15	79 175,67	63 845,98	23 409,27
СВАО	25 679,46	6 078,71	31 505,40	23 456,29	10 133,80
ВАО	20 461,20	5 405,71	24 920,70	18 901,76	8 719,88
ЮВАО	18 662,06	5 308,44	24 495,46	18 879,95	9 819,02
ЮАО	22 055,89	5 961,97	26 742,76	23 058,66	9 931,33
ЮЗАО	28 149,07	6 264,78	30 294,91	26 729,64	8 620,17
ЗАО	27 426,92	6 479,20	33 262,08	26 502,65	9 366,12
Административный округ	Вид разрешенного использования				
	№ 1	№ 3	№ 5	№ 7	№ 9
СЗАО	23 202,70	5 212,17	28 081,51	20 456,40	6 834,94
САО	25 060,69	5 946,91	31 531,98	23 200,18	9 701,56
ЗелАО	7 455,65	3 119,74	8 172,43	6 879,16	3 452,64
Город Москва	27 108,87	7 512,68	31 818,29	25 191,07	9 998,87

Необходимо отметить, что согласно п. 2 Постановления Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП (в ред. От 27.10.2009 г.) «в целях недопущения резкого роста земельных платежей в связи с изменением кадастровой стоимости с 1 января 2008 г. установить, что в случае, если кадастровая стоимость земельных участков, переданных в аренду по состоянию на 1 января 2008 г. и для которых арендная плата установлена в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. N 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», увеличится более чем на 10%, действующие в 2007 г. размеры арендной платы за землю применяются:

- в 2008 г. с коэффициентом 1,1;
- в 2009 г. с коэффициентом 1,21;
- в 2010 г. с коэффициентом 1,33;
- в 2011 г. с коэффициентом 1,46 (абзац введен постановлением Правительства Москвы от 12.10.2010 N 933-ПП);
- в 2012 г. с коэффициентом 1,61 (абзац введен постановлением Правительства Москвы от 12.10.2010 N 933-ПП);
- в 2013 г. с коэффициентом 1,77 (абзац введен постановлением Правительства Москвы от 12.10.2010 N 933-ПП).

Все вышеописанное относится к земельным участкам, которые находятся в собственности Москвы. Размер арендной платы при аренде федеральных земельных участков в расчете на год определяется федеральными органами власти, осуществляющими в отношении таких

земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по её расчету, утвержденными Минэкономразвития России;
- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Иногда возникают ситуации существенного нарушения условий договора аренды земельного участка арендаторами. В этом случае были предусмотрены меры. Федеральным законом от 12.12.2011 г. №427-ФЗ внесены существенные изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Суть изменений заключается в предоставлении органам государственной власти или органам местного самоуправления Москвы и Санкт-Петербурга права досрочно расторгать в одностороннем порядке договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории городов федерального значения – Москвы и Санкт-Петербурга, заключенные до 01.01.2011 г. для целей строительства и (или) реконструкции объектов недвижимого имущества¹⁰.

Воспользоваться предоставленным правом на досрочное расторжение договора аренды земельного участка соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления городов Москвы и Санкт-Петербурга может в случаях существенного нарушения условий договора аренды такого земельного участка и (или) существенного изменения обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении.

Сделки по земельным участкам, осуществляемые Департаментом земельных ресурсов Москвы (первичный рынок)

В Москве распространен механизм выкупа права аренды. Как сообщают в Jones Lang LaSalle, при строительстве коммерческой недвижимости стоимость этого права базируется на кадастровой стоимости участка, также учитывается коэффициент плотности застройки, равный отношению общей площади строящихся объектов к площади участка – т. е. в случае строительства высотного здания стоимость права аренды участка окажется выше, чем при строительстве низкостажного здания. Поскольку этот коэффициент не может быть меньше единицы, а чаще всего превышает ее, то стоимость права аренды обычно значительно превышает кадастровую стоимость участка.

При наличии на участке каких-либо обременений, например, по расселению, прокладке коммуникаций, перебазированию предприятий и т. д., стоимость первоначально рассчитанной платы за предоставление участка корректируется в меньшую сторону на основе подтвержденных затрат на устранение обременений.

По данным компании DTZ, стоимость выкупа права аренды на землю определяется следующими факторами:

- площадь земельного участка;
- площадь застройки;

¹⁰ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 204 (март 2012 г.).

- общая площадь наземной и подземной части существующего или проектируемого на участке объекта;
- транспортная доступность: удаленность участка от станции метро или железнодорожной станции, а также выход границ участка к крупным автомагистралям (в том числе опосредованно через кадастровую стоимость участка);
- вид использования земельного участка, соответствующий вид функционального использования и установленный вид деятельности на участке (в том числе опосредованно через кадастровую стоимость участка).

Перед кризисом ежегодная деловая активность на первичном земельном рынке составляла порядка 170-200 земельных участков (как в рамках приватизации – выкупа прав на земельный участок собственником расположенного на нем улучшения, так и путем коммерческой продажи свободного участка под инвестиционный проект), права на аренду которых продавались Департаментом земельных ресурсов. По итогам 2009 года деловая активность снизилась более чем в два раза и составила всего 80 участков, права аренды на которые были проданы на первичном рынке.

Снижение деловой активности на первичном рынке продажи прав аренды земельных участков было многократно компенсировано продажей земельных участков в собственность. За 2009 год были проданы в собственность 352 земельных участка общей площадью 184 га (как в рамках приватизации – выкупа прав на земельный участок собственником расположенного на нем улучшения, так и путем коммерческой продажи свободного участка под инвестиционный проект); за 2010 год были проданы в собственность 313 земельных участков общей площадью 195 га.

Это является одним из важнейших событий на земельном рынке столицы. Столь массовая продажа земельных участков в частную собственность идет вразрез с двадцатилетней практикой и политикой московской власти на земельном рынке, где всегда доминировали арендные отношения.

По состоянию на начало 2012 года в свободном доступе на рынке земельных участков Москвы найдено порядка 60 предложений на продажу прав собственности и аренды земельных участков, что для такого мегаполиса, которым является Москва, очень мало.

Распределение участков по местоположению следующее:

- в пределах ТТК – 10,2%;
- между ТТК и МКАД – 57,6%;
- за МКАД – 32,2%.

В пределах ТТК только 17% предложений на продажу прав собственности, остальные предложения к продаже права долгосрочной аренды. Между ТТК и МКАД таких предложений уже 29%, а на московских землях за МКАД – 74%. Таким образом, видно, что московские власти не спешат расставаться с наиболее дорогими землями, к которым относятся участки, тяготеющие к центру, в то время как менее дорогостоящие земли активно выкупаются в собственность.

Основное количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес центры (83,3%), а также земли промышленного назначения (16,7%). Между ТТК и МКАД преобладают предложения под торговые и бизнес центры (44,1%), далее идут логистика, автосервис, автомойка (23,5%), затем земли промышленного назна-

чения (20,6). За МКАД ситуация иная: преобладают земли под жилищное строительство (52,6%), далее бизнес и торговые центры (15,8%), затем садоводческие земли (15,8%), земли промышленного назначения (10,5%), логистика и автосервис (5,3%).

Спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, практически все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ). Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы и пр. По мере удаления от центра Москвы растет доля участков под промышленную застройку, и появляются участки под логистические и автосервисные цели.

Сравнение средних цен стоимости выкупа прав аренды и продажи в собственность земельных участков позволило выявить весьма удивительный факт. По итогам 2009 года первая величина в 5,9 раз больше второй величины, то есть стоимость выкупа права аренды существенно больше стоимости приобретения в собственность в расчете на единицу площади. Скорее всего это связано с тем, что по наиболее привлекательным (и как следствие дорогостоящим) земельным участкам предлагается к продаже право долгосрочной аренды, а по наименее привлекательным – право собственности.

По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle¹¹, доля «земельного вопроса» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости строительства.

Важным фактом является то, что с 01 июля 2012 года в России перестал действовать льготный период выкупа земель, позволявший собственникам приватизировать земельные участки, на которых она расположена, по цене от 2,5 до 20% от кадастровой стоимости. В ближайшее время земельный рынок ждут новые веяния со стороны власти в сфере выкупа земель. В частности, речь может идти о расширении круга лиц, имеющих право на приватизацию.

Сделки по земельным участкам, осуществляемые на свободном рынке (вторичный рынок).

Вторичный рынок с правами аренды на земельные участки возник в 1994 году. Вторичный земельный рынок Москвы, сформированный за последние несколько лет, характеризуется крайним дефицитом информации, как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей.

За первое полугодие 2015 года было осуществлено не менее 5 крупных сделок по земельным участкам площадью от 5 до 14 га. Общий объем сделок составил более 80 га. Наиболее крупными сделками за последние месяцы были реализованы в районе Дмитровского, Ярославского, Ленинградского и Киевского шоссе.

Наибольшим спросом у девелоперов и инвесторов пользуются небольшие земельные участки площадью от 1 до 5 га, что связано с обозначенным на сегодняшний день спросом преимущественно на участки под развитие собственных проектов. Покупка земель в целях

¹¹ Данные Internet-источника: <http://www.openr.ru/analytics/1026.htm>.

дальнейшей перепродажи или строительства спекулятивных площадей сегодня на земельном рынке исчезла.

В первом полугодии 2015 года средняя заявленная цена на землю на оптовом рынке Московской области за одну сотку увеличилась на 13%. Так, стоимость земель сельскохозяйственного назначения на август 2011 года составляет примерно 247 тыс. рублей за одну сотку, земли промышленного назначения – 214,7 тыс. рублей за одну сотку, земли населенных пунктов – 207 тыс. рублей. Самые дорогие земли находятся на западе (134,3 тыс. рублей) и севере столицы (119,7 тыс. рублей), более доступные цены – на южном (92 тыс. рублей) и восточном (89,3 тыс. рублей) направлениях.

Объем предложения земельных участков значительно вырос по сравнению с предыдущими годами. Такой динамичный рост объема предложения объясняется двумя основными тенденциями: выход в открытую продажу тех объектов, которые ранее были в закрытой продаже (как правило, это крупные земельные массивы); большие земельные массивы, ввиду своей уникальности и ликвидности, в последний год активно делили на более мелкие участки и выставляли в открытую продажу.

По состоянию на февраль 2015 года диапазон стоимости продаж (прав собственности и долгосрочной аренды) участков в Москве в зависимости от местоположения следующее.

Диапазон стоимости продаж (прав собственности и долгосрочной аренды) участков в Москве

Местоположение	Мин., долл. США/сотка	Макс., долл. США/сотка	Среднее значение, долл. США/сотка
В пределах ТТК	3 000	4 380 556	1 112 371
Между ТТК и МКАД	357	378 480	77 543
За МКАД	382	117 323	50 501

Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых являются:

- наличие утвержденного генплана застройки участка;
- наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения;
- отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен;
- этажность будущей застройки;
- размер доли г. Москвы (или государства).

На присоединенных к Москве землях наблюдается резкий скачок цен на земельные участки. В Московском регионе самая высокая активность наблюдается в сегментах «Ритейл» и «Многоэтажное строительство». Причина – отсутствие адекватных предложений. Тут наиболее важно местоположение. Мест для размещения таких объектов единицы, а собственники, понимая эксклюзивность собственных участков, не стесняются взвинчивать цены до 50 тыс. долл. США за сотку на участки 2-7 га под ритейл и до 200 тыс. долл. США за сотку – под многоэтажное строительство в ближайших городах-спутниках.

Также сохраняется высокий спрос на земельные участки 1-5 га промышленного назначения с коммуникациями до 30 км от МКАД.

Инвестиции и прогнозы

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Активное принятие законов в сфере земельных отношений свидетельствует о стремлении властей сделать рынок более прозрачным и, как следствие, привлекательным для инвесторов, однако существующее законодательство все еще оставляет возможность для маневрирования московским чиновникам. Однако в 2014-2015 году наметилась тенденция увеличения сделок на первичном рынке по передаче земельных участков в собственность.

Так, за 2014 год были проданы в собственность 313 земельных участков общей площадью почти 195 га, а за второе полугодие 2015 – общей площадью более 80 га. В то же время Департамент земельных ресурсов намерен приостановить коммерческую продажу земельных участков до тех пор, пока не будут реализованы социальные программы (среди которых строительство детских садов, «народных гаражей» и коттеджей для многодетных семей).

Поступления в бюджет планируются в первую очередь от продажи уже занятых участков. Законом утверждены категории землепользователей, которые имеют право на приватизацию. По словам экс-руководителя Департамента земельных ресурсов, право граждан на приватизацию участков, на которых расположено их имущество, будет соблюдаться, однако количество участков, формируемых на коммерческую продажу и выставяемые на торги через тендерный комитет, будет резко сокращено.

Следует также отметить, что согласно Генплану развития Москвы до 2025 года, промышленные предприятия должны занимать только 7 тыс. га (в настоящее время этих земель около 20 тыс. га или 14% от общей площади города).

Основными участниками московского земельного рынка останутся сильные игроки рынка федерального и субфедерального уровней, но изменится их организационная структура. Деловая активность на подмосковном земельном рынке характеризуется числом зарегистрированных прав на земельные участки. По итогам 2015 года этот среднемесячный показатель составляет порядка 35 тысяч. На столичном земельном рынке деловая активность характеризуется существенно меньшими показателями – здесь ежегодно заключается порядка 250-300 сделок, а фактов оформления прав существенно больше.

С большей степенью вероятности средние цены предложений на земельном рынке будут достаточно стабильными практически весь 2016 год. Вполне естественно, что они будут изменяться под воздействием сезонного фактора.

Итоги III квартала 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

Основные выводы

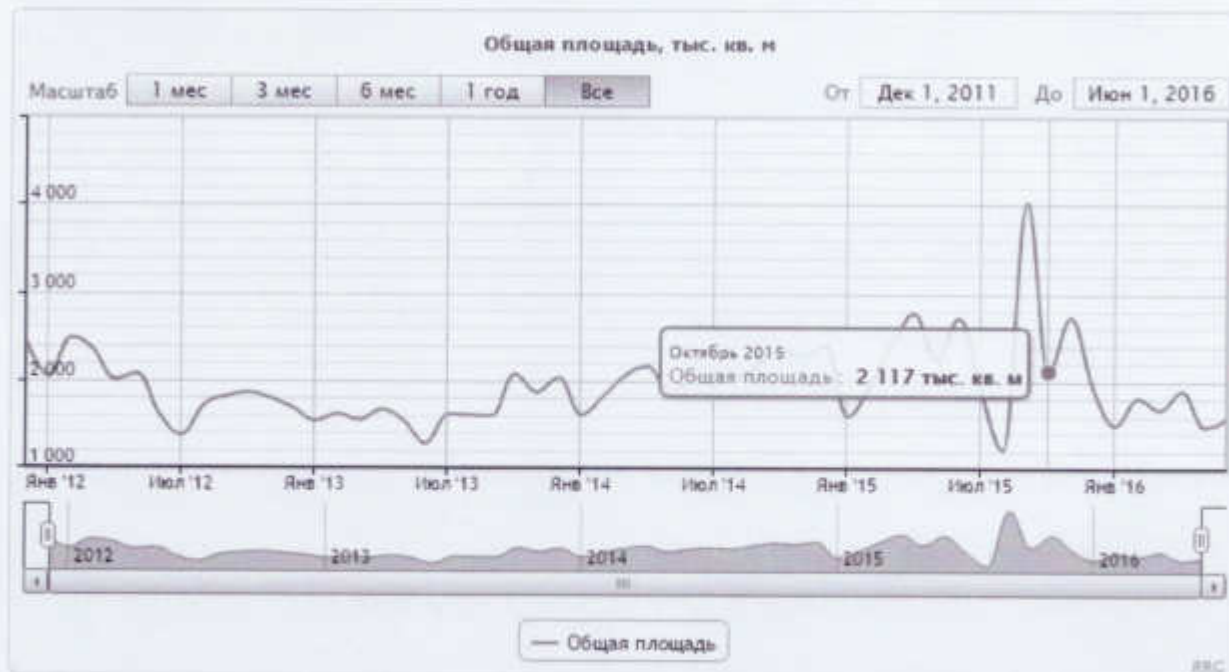
1. Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.
2. Как ставки, так и цены в долларовом выражении выросли за исключением цен на помещения свободного назначения, при этом максимальный уровень роста как ставок, так и цен наблюдался по торговой недвижимости.
3. Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи в 3 квартале 2016 г. можно выделить:
 - По сегменту торговой недвижимости цены на объекты в центре снизились, а за пределами центра – выросли. Рост ставок по объектам в центре был ниже, чем по объектам за его пределами. По street-retail динамика ставок была аналогичной, в то время, как по ценам – противоположной: цены на объекты в центре выросли, а за его пределами, наоборот, снизились.
 - На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.
 - Цены продажи производственно-складских помещений снизились, в то время, как арендные ставки выросли.

Главный вывод:

Рост цен по некоторым сегментам и ставок в долларовом выражении оказался ниже снижения курса доллара, в результате чего цены и ставки в рублевом выражении в 3 квартале снизились, что обусловлено сложной ситуацией в макроэкономике, при этом рынок продажи, судя по снижению цен по некоторым сегментам и менее высокому росту цен по другим, чувствует себя менее уверенно, чем рынок аренды, что может быть связано со сложной ситуацией с инвестициями.

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАЛ, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 856	353	1 573	0,55	269
К маю 2016	▲ +4%	▲ +10%	▲ +6%	▲ +2%	▼ -4%
К июню 2015	▼ -35%	▼ -61%	▼ -42%	▼ -11%	▼ -35%



Продажа

Рынок в целом

Объем предложения

Во 2 кв. 2016 года объем предложения сократился на 15% по количеству и на 28% по общей площади. За год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 26% по количеству, и на 36% общей площади.

Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 083 объекта общей площадью 2 986 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена во 2 квартале 2016 года снизилась на 2% и составила 3 293\$/кв. С учетом того, что курс доллара за этот период снизился на 12%, цена в рублевом эквиваленте снизилась на 14% до 217000 руб./кв.м. За год, со 2 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 18%, а в рублях выросла на 2%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 30%, а за год - на 48% и составила 9,83 млрд. \$.

Снижение как долларовых, так и рублевых цен во 2 квартале свидетельствует о постепенном усилении негативных тенденций на рынке.

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости снизился на 29%, по офисной – на 38%, по производственно-складским помещениям – вырос на 17%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 10%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 60%, по офисной – на 43%, по производственно-складским - сократился на 46%, а по помещениям свободного назначения вырос на 9%.

Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 56%. Далее идут помещения свободного назначения (23%), торговые помещения (9%) и производственно-складские (13%).

Ценовые показатели

За 2 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости выросла на 7% до 4480\$/кв.м, по офисной - на 2% до 3527\$/кв.м, по производственно-складской – на 4% до 1712\$/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 9% до 3139\$/кв.м.

По сравнению с 2 кварталом 2015 года средневзвешенная цена выросла на 1% по торговой и на 6% - по производственно-складской недвижимости, снизилась на 18% по офисной и на 23% по помещениям свободного назначения.

Более значительный рост цен на торговые и производственно-складские объекты свидетельствует о том, что спрос на них в настоящее время превышает спрос на офисные объекты.

Офисная недвижимость

В июне 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду вырос на 8% по количеству и на 11% по общей площади и составил 1760 объектов общей площадью 865 тыс.кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 22%, их общая площадь – на 26%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 382\$/кв.м/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, снизились на 1%, а доля объектов со ставками выше 300\$/кв.м./год в общем объеме предложения выросла с 67% в мае до 70% в июне.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади - на 9%. Средняя ставка снизилась на 1%, и составила 236\$/кв.м/год.

В условиях роста ставки за месяц, более значительный спрос наблюдается на офисные объекты в центре, однако, учитывая примерно одинаковое изменение ставок по объектам в центре и за его пределами за год, о каких либо тенденциях говорить в данном случае пока не приходится.

СК	г	м	м	год	
Значение	274	55	135,668	0,495	302
К маю 2016	▲ +22%	▲ +45%	▲ +26%	▲ +4%	▲ +4%
К июню 2015	▼ -40%	▼ -59%	▼ -40%	0%	▼ -32%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАЛ, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 406	164	728,867	0,491	236
К маю 2016	▲ +6%	▲ +14%	▲ +9%	▲ +3%	▼ -1%
К июню 2015	▼ -29%	▼ -35%	▼ -36%	▼ -12%	▼ -32%



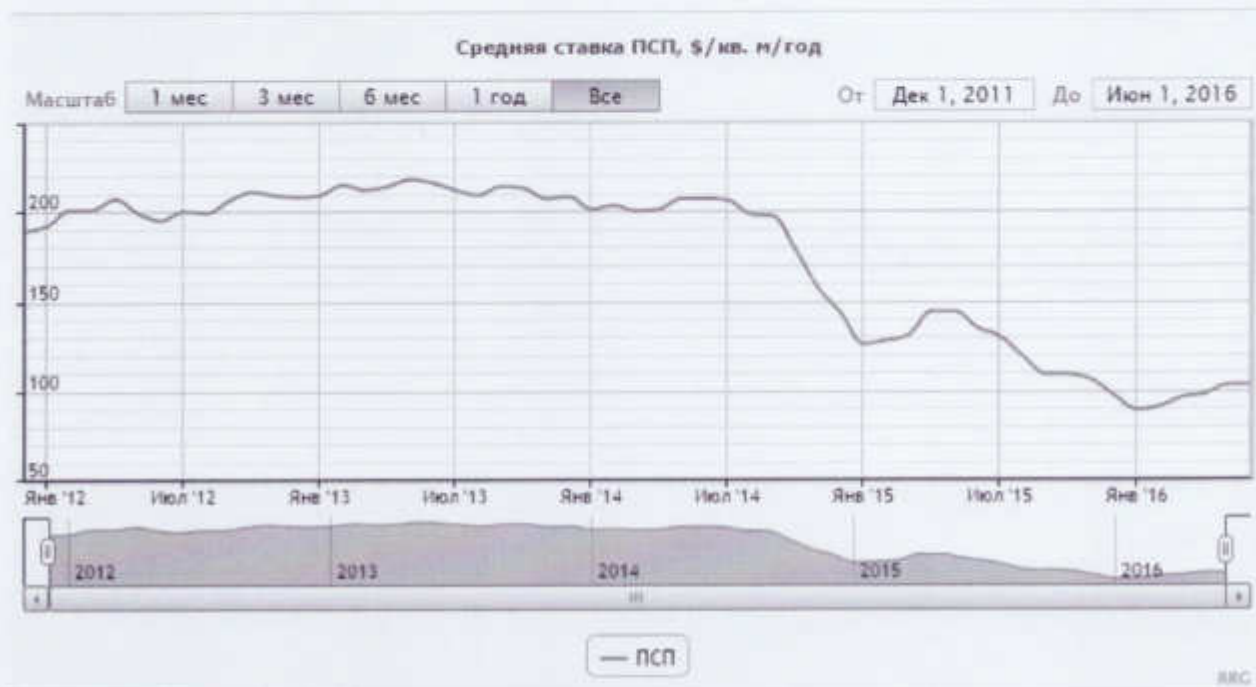
Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июне 2016 г. составил 494 объекта общей площадью 529 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с маем на 2% по количеству и на 5% - по общей площади.

Средняя ставка в июне практически не изменилась, и составила 103\$/кв.м./год.

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. з	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м. год
Значение	494	31	529,135	1,071	103
К маю 2016	▲ +2%	▲ +2%	▲ +5%	▲ +3%	0%
К июню 2015	▼ -34%	▼ -50%	▼ -43%	▼ -14%	▼ -24%



3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенные условия: наличие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

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

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта оценки.

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

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

Как правило, наиболее эффективным вариантом использования имущества является тот, для которого оно было построено.

В настоящей оценке в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования нет необходимости, т.к. объекты оценки могут использоваться только по своему прямому назначению.

4. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

4.1. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

Процесс оценки – совокупность процедур последовательного решения задач по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

Процесс оценки включает в себя:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - 2.1. сбор и обработку правоустанавливающих и правозакрепляющих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 2.2. сбор и обработку информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, информации о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах;
 - 2.3. сбор и обработку данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
 - 2.4. сбор и обработку информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - 2.5. сбор и обработку информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

В рамках данной работы рыночная стоимость объектов оценки определялась сравнительным подходом методом сравнения продаж по отношению к земельному участку и затратным подходом по отношению к ОКС.

4.2. Обоснование выбора подходов и методов к оценке земельных участков.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой недвижимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297 при оценке недвижимости рекомендуется применять:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход;
- Доходный подход.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 "Требования к отчету об оценке", утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 299 в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка основывается на методах, указанных в Федеральном стандарте оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, а также методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных в распоряжении Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков Оценщики проводили с использованием методов, утвержденных в распоряжении Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, которые не противоречат ФСО №7.

Согласно методическим рекомендациям, определение рыночной стоимости земельных участков основывается на принципах полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния:

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При оценке рыночной стоимости земельного участка могут быть использованы следующие подходы и методы.

Таблица № 7

Методы, реализуемые в рамках оценки земельного участка

Реализуемые в рамках сравнительного подхода	Реализуемые в рамках доходного подхода
метод сравнения продаж	метод капитализации земельной ренты
метод выделения	метод предполагаемого использования
метод распределения	метод остатка

4.2.1 Доходный подход (отказ от использования)

При применении доходного подхода оценка объекта основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономиче-

ской жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в текущую стоимость.

Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость.

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка различают метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

4.2.2 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:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. 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.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

На дату проведения оценки во всех открытых источниках информации (интернет сайтов www.zem.ru, www.roszem.ru, www.irt.ru и др.) отсутствуют данные о предложениях по сдаче в аренду земельных участков, аналогичных по категории и виду разрешенного использования объектам оценки

Использование метода капитализации земельной ренты невозможно.

4.2.3 Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного ис-

- пользования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
 3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
 4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
 5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования не применяется, поскольку:

- расчет дохода от продажи земельного участка в будущем в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости может привести к некорректным результатам ввиду отсутствия достоверной информации о прогнозных значениях рыночной стоимости земельных участков или единых объектов недвижимости в будущем;
- оцениваемый земельный участок является застроенным, т. е. рассчитать доход от хозяйственного использования свободного земельного участка не представляется возможным;
- расчет от сдачи в аренду единого объекта недвижимости может привести к некорректному значению рыночной стоимости, поскольку в открытых источниках информации отсутствуют данные о сдаче аналогичных комплексов (по структуре площадей, назначению строений, местоположению, составу сооружений и т.д.), использование же корректировок может привести к существенному искажению полученных результатов.

4.2.4 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:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. 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;
4. 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;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
4. расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Использование метода остатка в рамках данного отчета невозможно, так как на рынке нет подобных аналогов, с похожей функциональной нагрузкой, которые бы сдавались в аренду. Поэтому рассчитать денежный поток не представляется возможным.

4.3.1 Затратный подход (обоснование отказа от использования)

Сущность затратного подхода заключается в совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения оцениваемого объекта.

Таким образом, для оценки земельных участков - объектов невоспроизводимых - не применим.

Учитывая неприменимость данного подхода к оценке Объекта оценки, указать ориентировочные значения рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода, не представляется возможным.

4.4.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Полезность - это способность объекта удовлетворять потребности собственника или пользователя в течение определенного периода времени. В случае имущества, приносящего доход, удовлетворение потребностей пользователя выражается в виде доходов от его использования.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного объема достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется с помощью сравнения с ценой продажи/предложения аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки связана с ценообразующими факторами аналогичных объектов.

Каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым. В цены сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

4.4.2 Метод сравнения продаж

Метод 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 предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

В рамках данного отчета, Оценщик, использовал аналитические данные за 1 кв.2017г., проанализировал сеть интернет на предмет поиска сопоставимых с оцениваемым объектов.

На основании анализа сделан вывод о наличие в открытом доступе информации, позволяющей произвести расчет методом сравнения продаж.

4.4.3 Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (земельный участок и расположенные на нем улучшения), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя 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 земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя 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 земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, рыночной стоимости улучшений.

В рамках данного Отчета метод выделения не использовался, так как оценщик исходит в расчетах из допущения о том, что земельный участок условно-свободный и произвел расчет методом сравнения продаж.

4.4.4 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:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. 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;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваем

мый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Использование метода распределения не представляется оценщику возможным в связи с отсутствием информации о величине наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, а также Оценщик исходит из допущения о том, что земельный участок условно-свободный.

4.5.1 Вывод об оценке земельного участка

Рыночная стоимость имущественного права на земельный участок определяется в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, как наиболее применимого в данном случае.

Обоснование выбора подходов и методов к оценке нежилых объектов

4.6.1 Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

В процессе расчетов в рамках затратного подхода к оценке необходимо определить совокупный износ объекта оценки. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Различают три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Оценщик использовал затратный подход для оценки объектов.

4.6.2 Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

4.6.3 Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик не счит возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5. Определение рыночной стоимости объектов оценки

5.1 Сравнительный подход к оценке стоимости оцениваемых объектов

Учитывая наличие доступной рыночной информации, для оценки рыночной стоимости земельных участков Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта. Наиболее важными факторами ценообразования, как правило, являются:

Группа факторов	Элементы сравнения, учитываемые при продаже земельных участков
1. Качество прав	Вид передаваемых прав
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Коммуникации 6.2. Рельеф
7. Экономические характеристики	7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов, и определением уравнения связи между значением элемента сравнения, и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Сбор информации об объектах-аналогах

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

¹² Анализ Оценщика

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения была выбрана цена за 1 кв.м., так как это наиболее распространенная и принятая в обиходе единица измерения при купле-продаже земельных участков, поэтому Оценщик отказался от других единиц сравнения.

В результате исследования рынка было отобрано 3 предложения по продаже земельных участков, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже

Таблица №9

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		г. Москва, ул. Киевская, д. 20А	г. Москва, улица Рябиновая, вл. 44	г. Москва, ул. Крылатская	г. Москва, м. Юго-Западная
Передаваемые права		Оставшийся срок аренды- 28 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49	Собственность
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения участка	руб.		250 000	350 000	320 000
Общая площадь участка	кв.м.	1 065	6 200	7 700	7 000
Цена предложения участка без улучшений	кв.м.		250 000	350 000	320 000
Цена предложения 1 кв.м. земельного участка	руб./кв.м.		40	45	46
Округ		ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Удаленность от центра		рядом с ТТК	рядом с МКАД	рядом с МКАД	рядом с МКАД
Метро		Студенческая	м. Юго-Западная	м. Крылатское	м. Юго-Западная
Дата предложения		06.03.2017	Март 2017	Март 2017	Февраль 2017
Источник информации			www.cian.ru	www.cian.ru	www.afv.ru

Внесение корректировок

Корректировка на коммуникации

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. В данном случае корректировка на состав передаваемых прав на земельные участки не вводится, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковую степень освоения.

Корректировка на состав передаваемых прав

В данном случае корректировка на состав передаваемых прав на 3 земельных участка вводится, так как объекты оценки передаются на правах 8-летней аренды, а объекты-аналоги передаются на правах собственности и аренды 49 лет.

Рисунок №4

Значения коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (Кср.а.)

Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
До 6 мес.	0,054
От 6 до 12 мес.	0,108
От 12 до 18 мес.	0,153
От 18 до 24 мес.	0,204
От 24 до 30 мес.	0,241
От 30 до 36 мес.	0,289
От 36 до 42 мес.	0,320
От 42 до 48 мес.	0,366
От 48 до 54 мес.	0,391
От 54 до 60 мес.	0,434
От 5 до 15 лет	0,820
От 15 до 25 лет	0,945
Свыше 25 лет	1,000

Рисунок №5

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,70	1,00	159	90%
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,85	0,70	1,00	158	89%
Отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,70	1,00	160	90%
Отношение цен земельных участков под придорожный сервис, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,87	0,70	1,00	160	94%

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит).

В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок будет осуществляться за счет собственных средств покупателя. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при продаже не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов свободные, т. е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на различие цен предложения и цен сделок

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». (Лейфер Л.А. Нижний Новгород. – 2014 г.), снижение цены предложения в процессе торга при продаже земельных участков под коммерческие объекты составляет от 1% до 20%. Учитывая сегмент объекта оценки, Оценщик использовал величину корректировки в расчетах: -10%.

Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости¹³

Таблица №10

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	0%	15%	165	76%
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	1%	35%	158	75%
Скидки на цены баз отдыха	15%	5%	30%	172	85%
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	2%	20%	174	79%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	0%	15%	152	75%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	1%	20%	164	75%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	1%	25%	161	75%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	5%	30%	161	75%
Скидки на цены стандартных квартир	4%	0%	7%	170	77%
Скидки на цены элитных квартир	8%	0%	10%	179	80%
Скидки на цены жилых домов	8%	1%	15%	176	75%
Скидки на цены коттеджей	9%	2%	20%	172	78%

Корректировка на подъезд к участку

Объект оценки так же, как и объекты-аналоги имеют возможность круглогодичного подъезда к земельным участкам, корректировка не требуется.

Корректировка на рельеф

Объект оценки так же, как и объекты-аналоги имеют аналогичный рельеф земельных участков, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земли

Данная корректировка обусловлена различием категории земли земельных участков. Корректировка не вводится.

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (Q - q) / ((N - 1) * Q),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

Q - общая валовая коррекция по всем использованным объектам-аналогам, %;

q - общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу, %;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Анализ скорректированных стоимостей

¹³ «Справочнику оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». (Лейфер Л.А. Нижний Новгород. – 2014 г.)

Полученные результаты после внесения корректировок имеют разброс (вариацию), которую можно объяснить субъективными факторами. Именно по причине изменчивости данных возникает необходимость в проведении статистического анализа.

Подавляющее большинство статистических методов основывается на предположении, что набор данных в выборке имеет нормальное распределение. Поэтому, для корректного использования статистических методов очень часто требуется предварительно провести проверку предположения о том, что выборочные данные принадлежат генеральной совокупности, имеющей нормальное распределение.

Отсутствие проверки на нормальность распределения исходных данных в условиях малого объема выборки – типичнейшая ситуация в современной практической оценке – ставит под сомнение надежность итоговых результатов расчета стоимости и корректность полученных оценок стоимости.

Поскольку объем выборки небольшой, то воспользуемся приближенными методами проверки нормальности распределения – это проверка по коэффициенту вариации. Коэффициент вариации - это процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому. Расчет коэффициента вариации производится по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i = \frac{1}{n} (x_1 + \dots + x_n)}$$

где

V - коэффициент вариации, %;

x_i - i -й элемент выборки;

n - объём выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Величина коэффициента вариации выборки скорректированных значений цен объектов-аналогов 6,24%, что позволяет судить об однородности выборки и использовать при расчете рыночной стоимости средневзвешенную величину скорректированных цен объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица №11

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		г. Москва, ул. Киевская, д. 20А	г. Москва, улица Рябиновая, вл. 44	г. Москва, ул. Крылатская	г. Москва, м. Юго-Западная
Цена предложения 1 кв.м. земельного участка	руб./кв.м.		40	45	46
Передаваемые права		Оставшийся срок аренды- 28 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49	Собственность
Корректировка	%		-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		34	38	39
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		34	38	39
Условия продажи		Свободные	Свободные	Свободные	Свободные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		34	38	39
Дата предложения		06.03.2017	Март 2017	Март 2017	Февраль 2017
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		34	38	39
Различие цен предложения и цен сделок		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		31	34	35
Округ		ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		31	34	35
Общая площадь участка	кв.м.	1 065	6 200	7 700	7 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		31	34	35
Категория земли/вид разрешенного использования		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		31	34	35
Коммуникации		Все	Все	Все	Все

Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		31	34	35	0,00
Подъезд к участку		Круглогодичный				Круглогодичный
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		31	34	35	35
Отношение скорректированной цены к цене предложения	%		-22,50	-24,44	-23,91	-23,91
Общая валовая коррекция	%		25,00	25,00	25,00	25,00
Весовой коэффициент			0,3333	0,3333	0,3333	0,3334
Коэффициент вариации	%	6,24				
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	руб./кв.м.	33				
Стоимость земельного участка	руб.	35 145				
Стоимость земельного участка (округленно)	руб.	35 000				

1) рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 1 065 кв.м., полученная сравнительным подходом, составляет на дату оценки округленно:

35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей.

5.2. Затратный подход к оценке стоимости оцениваемого объекта

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего отчета Оценщик в своих расчетах при оценке недвижимости применил затратный подход.

При применении этого подхода стоимость объекта рассчитывается на основе определения затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Расчет стоимости объектов оценки произведен с помощью программного продукта ПИК «СтОФ»¹⁴.

Ниже приводится описание метода индексации с помощью ценовых индексов затратного подхода, с помощью которой произведен расчет в ПИК «СтОФ».

В основе его лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки.

В рамках этого метода используются индексы, имеющие групповой характер, т. е. показывающие динамику цен не отдельных моделей, а однородных группировок объектов. Цены на многие основные фонды в таких группировках формируются не столько под влиянием рыночной конъюнктуры (спроса и предложения), сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве ресурсов: материальных, энергетических, трудовых.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают умножением балансовой (первоначальной, остаточной или восстановительной) стоимости на корректирующий индекс:

$$S = S_n \cdot I_{кор},$$

где S_n – первоначальная (восстановительная), остаточная стоимость на момент приобретения (последней переоценки);

$I_{кор}$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Корректирующий индекс определяется по формуле

$$I_{кор} = I(м.г)_{оц} / I(м.г)_{ст},$$

где $I(м.г)_{оц}$ – базисный ценовой индекс на дату оценки (м-месяц, г-год);

$I(м.г)_{ст}$ – базисный ценовой индекс на дату балансовой стоимости.

Базисный ценовой индекс на дату оценки рассчитывается по формуле

$$I(м.г)_{оц} = I(12.г-1)_{оц} + t(г)_{оц} \cdot n(г)_{оц},$$

где $I(12.г-1)_{оц}$ – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором проводится оценка;

$t(г)_{оц}$ – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда проводится оценка;

¹⁴ <http://www.codinfo.nichost.ru/>

$n(r)oc$ – номер месяца в дате оценки.

Базисный ценовой индекс на дату записи индексируемой балансовой стоимости определяется по формуле

$$I(m,r)ct = I(12,r-1)ct + t(r)ct \cdot n(r)ct,$$

где $I(12,r-1)ct$ – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором зафиксирована балансовая стоимость;

$t(r)ct$ – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда зафиксирована балансовая стоимость;

$n(r)ct$ – номер месяца в дате записи балансовой стоимости.

Для оценки методом индексации в ПИК «СтОФ» необходимо ввести следующие данные для оцениваемых объектов:

- инвентарный номер;
- наименование (с указанием основных 1-3-х параметров);
- код ОКОФ;
- дату изготовления;
- дату постановки объекта на баланс;
- балансовую стоимость.

Также по каждому объекту необходимо выбрать одно из четырех значений в ячейке «примечание»:

- «на баланс новый»;
- «на баланс б/у»;
- «переоценен»;
- «модернизирован».

При этом если дата изготовления не указана, то ячейка «примечание» принимает значение «на баланс новый».

После ввода всех вышеназванных данных, по запросу ПИК «СтОФ» вводится дата оценки. Дата изготовления указывает на момент изготовления объекта.

Под датой балансовой стоимости подразумевается дата записи балансовой стоимости.

Вид балансовой стоимости зависит от соотношения между датой изготовления и датой балансовой стоимости.

Если дата изготовления близка к дате балансовой стоимости или опережает ее на срок не более года, то это означает, что объект был приобретен новым и балансовая стоимость является первоначальной. В этом случае ячейка «примечание» принимает значение «на баланс новый».

Поиск нужного аналога в блоке «база данных» осуществляется по следующим критериям:

- код ОКОФ;
- название группы;
- название модели;
- описание;
- название производителя.

Если информация по кодам ОКОФ отсутствует, то их можно получить в ПИК «СтОФ» с помощью системы поиска. Имеется возможность автоматического получения кодов ОКОФ по наименованию объекта при нажатии на кнопку «Интеллектуальный поиск ОКОФ». Ин-

теллектуальный поиск может быть осуществлен с использованием, как стандартного встроенного словаря, так и с помощью пользовательского словаря, который можно редактировать для более точного поиска. В программе также реализована возможность перехода от шифра ЕНАО к кодам ОКОФ с помощью специальных переходных ключей.

После нахождения идентичного объекта в базе данных, можно пересчитать его цену на нужную дату, задав ее во всплывающем окне, при проставлении цены идентичного объекта в «окно работы с оценочным проектом». Цена идентичного объекта на нужную дату, отобразится в ячейке «Стоимость нового аналога».

После ввода всех данных индексация балансовой стоимости объекта выполняется нажатием кнопки «Рассчитать стоимость по коэффициентам Госкомстата».

Результат индексации отмечается в ячейках «Коэффициент пересчета» и «Полная восстановительная стоимость» на дату оценки. При этом нужно иметь ввиду, что, если объект был приобретен и поставлен на учет подержанным, то в ячейке «Полная восстановительная стоимость» указана частично полная стоимость с учетом износа, накопленного на дату приобретения и постановки на учет. Если объект подвергся модернизации, то в ячейке «Полная восстановительная стоимость» указана также частично полная стоимость с учетом неустранимого износа, имевшего место сразу после модернизации.

Расчет стоимости методом индексации в ПИК «СтОФ» осуществляется с помощью индексов, подготовленных специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата». Фактические индексы формируются и вводятся ежеквартально. Наиболее поздняя дата, на которую в программе ПИК «СтОФ» имеются фактические индексы, зависит от срока последнего обновления ПИК «СтОФ».

Так как официальные ценовые индексы получают ежеквартально при обработке прошлой статистической информации, то возникает отставание последней даты, на которую известны индексы, и предстоящей даты оценки. В силу этого обстоятельства в программе применены прогнозные индексы, рассчитанные в соответствии с положениями общей теории статистики, по методике, разработанной специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата». Скользящий интервал прогнозирования равен трем месяцам.

Объекты, предназначенные для оценки, первоначально подразделяется на однородные группировки в соответствии с Общероссийским Классификатором Основных Фондов (далее ОКОФ). Деление по классификатору ОКОФ применено по причине повсеместного и обязательного использования кодов ОКОФ в системе учета основных фондов, так как по этим кодам выбирается амортизационная группа для каждого объекта основных фондов. Кроме того, единство кода ОКОФ у рассматриваемой группы оцениваемых объектов, является основанием считать эти объекты классификационными аналогами, что очень важно при реализации методов оценки, построенных на сравнительном подходе.

Так как ведение индексов по всем группировкам ОКОФ очень трудоемкое и дорогостоящее занятие, то специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» группировки ОКОФ были сведены в более чем двести группировок основных фондов, по которым рассчитываются индексы, используемые в ПИК «СтОФ».

Таким образом, для той или иной группировки основных фондов в ПИК «СтОФ» применяется один из более чем двухсот фактических или прогнозных индексов.

Определение рыночной стоимости в ПИК «СтОФ»

Рыночная стоимость рассчитывается исходя из значения в ячейке «Полная восстановительная стоимость объекта, определенной тем или иным методом, и коэффициента его совокупного износа. Проставляется рыночная стоимость в ячейку «Стоимость с учетом износа».

В зависимости от значения поля примечание расчет стоимости с учетом износа происходит по формулам, приведенным в таблице ниже. Расчет полной восстановительной стоимости для всех вариантов поля примечание производится от даты балансовой стоимости. Расчет износа происходит от даты изготовления для всех вариантов поля примечание, кроме случая, когда объект поставлен на баланс новый, в этом случае расчет ведется от даты балансовой стоимости.

Таблица расчета стоимости с учетом износа

Значение поля Примечание	Производимый программой расчет
На баланс новый	$S = S_n \cdot (1 - K_{из})$ где S_n - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)», выраженное в десятичных долях.
На баланс б/у	$S = \frac{S_n}{1 - K_{из,пр}} \cdot (1 - K_{из})$ где S_n - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из,пр}$ - коэффициент совокупного износа объекта оценки на дату балансовой стоимости, рассчитанный от даты изготовления; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)», выраженное в десятичных долях.
Переоценен	$S = S_n \cdot (1 - K_{из})$ где S_n - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)», выраженное в десятичных долях.
Модернизирован	$S = \frac{S_n}{1 - K_{из,мод}} \cdot (1 - K_{из})$ где S_n - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)», выраженное в десятичных долях; $K_{из,мод}$ - коэффициент неустранимого после модернизации совокупного износа объекта оценки на дату проведения модернизации (в среднем может быть принят около 0,1, т.е. 10%).

При расчетах по данному методу необходимо рассчитать совокупный износ объекта оценки.

Принято считать, что уточнения на размер морального (функционального) износа и внешнего (экономического) устаревания несут незначительный и принципиально не влияют на итоговый результат оценки. Поэтому для целей оценки в ПИК «СтОФ» реализован метод хронологического возраста.

Метод хронологического возраста позволяет рассчитать физический износ, он исходит из того, что главный фактор износа – продолжительность жизни в сопоставлении с нормативным сроком службы. При этом допускается, что эксплуатация осуществлялась, и будет осуществляться далее в таком же режиме, который был предусмотрен при назначении нормативного срока службы.

Коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$K_{\text{физ}} = T_{\text{хр}} / T_{\text{сл}},$$

где $T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст;

$T_{\text{сл}}$ – нормативный срок службы для данного вида.

В настоящее время сроки службы никем не нормируются, поэтому вместо нормативного срока службы берут либо срок начисления амортизации, либо среднестатистический срок, получаемый по результатам статистического анализа рыночных данных.

Одним из методов расчета износа в ПИК «СтОФ» является **метод ЕНАО**, где в качестве срока службы применяются сроки, рассчитанные по единым нормам амортизационных отчислений.

Так как начисление амортизации отражает процесс возврата капитала и в малой степени связан со сроком службы, то были исследованы другие подходы к определению срока службы.

Для корректного расчета износа экспертами-оценщиками совместно со специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» на основании специальных статистических исследований были определены поправки к нормативным срокам начисления амортизации основных фондов и таким образом получены средние реальные сроки службы.

При определении средних реальных сроков службы были учтены поправки, связанные с реально создавшимся положением, когда в течение весьма длительного прошедшего периода (особенно – в 90-е годы) введение новых машин и оборудования постоянно снижалось; уменьшались и темпы обновления, что привело к соответствующему превышению среднего срока службы действующего парка над сроками начисления амортизации.

В случае применения метода **ЕНАО ГКС** расчет происходит по аналогичной формуле, но применяется срок службы, полученный по экспериментальным данным Росстата РФ. Этот срок службы всегда равен или превышает срок службы метода ЕНАО линейный.

В случае применения **метода ГКС** применяется срок службы, полученный по экспериментальным данным Росстата, и сам износ определяется в соответствии с разработанной по экспериментальным данным Росстата зависимостью (таблицей).

В случае применения **метода вероятностных моделей** используется срок службы определенный на основании норм амортизации.

В случае применения **метода логистических кривых** применяется срок службы, соответствующий 80%-ному среднестатистическому коэффициенту износа, сам износ определяется по логистической зависимости между износом и хронологическим возрастом на основе рыночных данных (таблицей).

В случае применения **метода экспоненты** применяется срок службы, полученный по экспериментальным данным Росстата.

Расчет рыночной стоимости приведен в таблице №12 ниже.

№	ТИП, параметры	Первоначальная балансовая стоимость (без НДС)	Дата постановки на баланс	Год постройки	Срок службы	Коэффициент пересчета	Износ, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 972,6 кв.м., этажность: 2, условный номер: 48278, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, д.20А, вид права: собственность.	1 001 912,41	1995	1950	67	249,7	45	138 432 000

6. Согласование и обобщение результатов

В предыдущих разделах Отчета были получены оценки стоимости объекта, исходя из анализа всей доступной экспертам информации, относящейся к рассматриваемым Объектам. Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением сравнительного и затратного подходов дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объектов оценки.

В общем случае, в итоговом согласовании результату придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В предыдущих разделах Отчета была получена оценка стоимости Объектов оценки, исходя из анализа всей доступной оценщику информации, относящейся к рассматриваемому Объекту.

Основываясь на сравнительном и затратном подходах к оценке, Оценщики получили результат, который позволяет прийти к согласованному мнению о стоимости объектов оценки с учетом как количественного, так и качественного значения.

Согласование результатов оценки не требуется, так как каждый объект оценки был оценен сравнительным или затратным подходом.

Рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления на дату оценки, 06.03.2017, составляет без НДС:

138 467 000

(Сто тридцать восемь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей

№	Объект	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 972,6 кв.м., этажность: 2, условный номер: 48278, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, д.20А, вид права: собственность.	138 432 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания под информационно-вычислительный центр, обслуживающий предприятия строительного комплекса г. Москвы, общая площадь: 1065 кв.м., кадастровый номер: 77:07:0007002:19, адрес объекта: г. Москва, ул. Киевская, вл.20А, вид права: пользование (аренда сроком 49 лет до 22.11.2045 г.)	35 000

7. Заявление о соответствии


Мы, ниже подписавшиеся, являясь надлежащими профессиональными оценщиками недвижимости, заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- настоящим подтверждаем полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке;
- в ходе подготовки Отчета об оценке сторонние организации и специалисты не оказывали профессиональной помощи.

Оценщик:


Рыженко А.В.

Оценщик:


Головунин Н.С.

Генеральный директор
ООО «Бюро независимых экспертиз
«Кларус Консалтинг»




Рыженко А.В.

8. Список использованной литературы

1. Конституция РФ, принятая в 1993 г.
2. Гражданский кодекс РФ (с изменениями и дополнениями).
3. Налоговый кодекс РФ (с изменениями и дополнениями).
4. Федеральный Закон от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
5. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1-3, 7 (Приказы Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., №298 от 20 мая 2015 года, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014г.), Внутренние стандарты Исполнителя;
6. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве»;
7. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway».
8. Бюллетень по недвижимости «Риэлтор».
9. Материалы сети Интернет.
10. Журнал «Недвижимость и цены».
11. Грибовский С.В. «Методология оценки коммерческой недвижимости», СПб: «СПбГУ-ЭФ», 1998.
12. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов», СПб.: «Ростро-Пресс», 1997.
13. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости»; уч. пособие под общей редакцией академика РААСН С.Н.Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура-С», 2007.
14. Материалы ежедневных газет «Из рук в руки» и «Квартира, дача, офис».
15. «Оценка недвижимости» / под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М.: «Финансы и статистика», 2007
16. «Оценка стоимости недвижимости» учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экономических наук М.А. Федотовой. – М.: Кнорус, 2007г.
17. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». Учебно-методическое пособие. М.: Международная академия оценки и консалтинга 2005.
18. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. «Экономика недвижимости», М.: «Филинь», 1999.
19. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. «Экономика недвижимости», СПб: «Лань», 2001.
20. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», «Центр Менеджмента, Оценки и Консалтинга», Москва, 1998 г. 9. Приложение

9. ПРИЛОЖЕНИЯ



