

ОТЧЕТ № АБ-270-18 ОТ 06.09.2018

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ЛЕНИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ Р-Н,  
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВИДНОЕ, Г. ВИДНОЕ,  
УЛ. СОСНОВАЯ, УЧ. №15ЮР, ВЛ. №15, КОРП. №1, ВЛ.  
№15, КОРП. №2, В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ  
РЕШЕНИЙ**

**Заказчик:**

**ООО «ДВОРЯНСКОЕ ПОМЕСТЬЕ»**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике .....	4
1.4. Основные факты и выводы .....	6
<b>РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>9</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки .....	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	11
3.3. Анализ полноты и достоверности информации .....	12
3.4. Расположение Объекта оценки .....	13
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	16
3.6. Фотографии Объекта оценки .....	19
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>21</b>
4.1. Макроэкономический обзор по итогам 2 квартала 2018 года .....	21
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики .....	21
4.1.2. Производственная активность .....	21
4.1.3. Внутренний спрос .....	24
4.1.4. Рынок труда .....	26
4.1.5. Банковский сектор .....	27
4.1.6. Основные выводы .....	28
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	29
4.3. Анализ рынка апартаментов Московского региона за пределами МКАД .....	30
4.4. Анализ рынка офисно-торговой недвижимости Московского региона за пределами МКАД .....	32
4.5. Анализ рынка машиномест Московского региона за пределами МКАД .....	38
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	39
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>41</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>43</b>
6.1. Этапы проведения оценки .....	43
6.2. Понятие рыночной стоимости .....	43
6.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки .....	44
6.4. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества .....	44
6.4.1. Затратный подход .....	44
6.4.2. Сравнительный подход .....	47
6.4.3. Доходный подход .....	49
6.5. Выбор подходов к оценке .....	50
6.6. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом .....	51
6.6.1. Выбор аналогов .....	51
6.6.2. Определение единицы и элементов сравнения .....	51
6.6.3. Внесение корректировок для земельного участка .....	53
6.6.4. Внесение корректировок для нежилых помещений (апартаменты) .....	56
6.6.5. Внесение корректировок для нежилых помещений (машиноместа в подземном паркинге) .....	59
6.6.6. Внесение корректировок для помещения свободного назначения .....	60
6.6.7. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	62
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>79</b>
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	79
7.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки .....	79

<b>РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>80</b>
<b>РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (ОТДЕЛЬНЫЙ ТОМ)</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект-оценки (состав объекта оценки):</b>	Недвижимое имущество: 1) Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №1), общей площадью 7 662,3 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №1, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0010154:145; 2) Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №2), общей площадью 12 064,1 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №21, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0010154:146; 3) Земельный участок, общей площадью 13 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, уч. №15юр, кадастровый (или условный) 50:21:010154:72
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:</b>	Право собственности на объекты незавершенного строительства, право аренды на земельный участок. Ограничения (обременения): залог, ипотека, запрещение сделок с имуществом
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Право собственности на объекты незавершенного строительства, право аренды на земельный участок
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости в целях принятия управленческих решений
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Для принятия управленческих решений
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата оценки:</b>	«03» сентября 2018 г.
<b>Период проведения оценки:</b>	«03» сентября 2018 г. - «06» сентября 2018 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	См. Раздел 2
<b>Особые допущения:</b>	Результаты оценки представляются без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

<b>Применяемые стандарты оценки:</b>	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»
<b>Обоснование применения стандартов оценки:</b>	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО»

### 1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (ООО «Апхилл») (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В

<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
<b>Фактический адрес:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» №08905/776/00031/7 от 27.09.2017 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2017 г. по «02» октября 2018 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
<b>Оценщик:</b>	Вусов Александр Владимирович
<b>Почтовый адрес Оценщика:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Контактная информация Оценщика:</b>	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Союза «Федерации Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
<b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10 офис 70
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №08905/776/00026/7, выдан АО «АльфаСтрахование» по договору №08905/776/00026/7 обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 27.09.2017 г. Срок действия: с «03» октября 2017 г. по «02» октября 2018 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006319-1 от «26» марта 2018 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	10 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b>	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:</b>	Требования о независимости выполнены
<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Дворянское поместье» (ООО «Дворянское поместье») (ОГРН: 1067746658462, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 01.06.2006 г.) ИНН: 7702606074, КПП: 500301001
<b>Место нахождения Заказчика:</b>	142702, Московская область, г. Видное, ул. Вокзальная, д. 54
<b>Почтовый адрес Заказчика:</b>	400105, г. Волгоград, а/я1034
<b>Фактический адрес Заказчика:</b>	142702, Московская область, г. Видное, ул. Вокзальная, д. 54

**Реквизиты Заказчика:** Р/с: 4070281060000003336 в АО Банк «Национальный стандарт»,  
к/с: 3010 1810 6000 0000 0498, БИК: 044585498

## 1.4. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки:</b>	<p>Недвижимое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №1), общей площадью 7 662,3 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №1, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0010154:145;</li> <li>2) Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №2), общей площадью 12 064,1 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №21, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0010154:146;</li> <li>3) Земельный участок, общей площадью 13 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, уч. №15юр, кадастровый (или условный) 50:21:010154:72</li> </ol>
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Дворянское поместье» (ООО «Дворянское поместье») (ОГРН: 1067746658462)
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	«04» сентября 2018 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	«06» сентября 2018 г.
<b>Официальный курс доллара США на дату оценки:</b>	68,0447 руб./долл. США
<b>Основание для проведения оценки:</b>	<p>Договор № КПР-015-17 от 12.10.2017 г. между ООО «Дворянское поместье» и ООО «Апхилл»</p> <p>Дополнительное соглашение №2 от 03.09.2018 г. к Договору на проведение проектных и кадастровых работ № КПР-015-17 от 12.10.2017 г.</p>
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b>	Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:</b>	Организации и специалисты не привлекались
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (с учетом НДС (18%)):</b>	Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки представлена в табл. 1.1
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (с учетом НДС (18%)):</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (с учетом НДС (18%)):</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (18%))<sup>1</sup>:</b>	<b>106 269 138 (Сто шесть миллионов двести шестьдесят девять тысяч сто тридцать восемь) руб.</b>

<sup>1</sup> Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки представлена в табл. 1.1

---

<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (18%))<sup>1</sup>:</b>	<b>90 058 592 (Девяносто миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот девяносто два) руб.</b>
--	---

---

**А. В. Вусов**

**Оценщик**

**Ю. Ю. Калуженин**

**Руководитель проектов  
ООО «Апхилл»**

**Таблица 1.1. Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки**

Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Земельный участок общей площадью 13 000 кв. м	13 000,0	50:21:010154:72	51 038 000	51 038 000	43 252 542
Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №1)	7 662,3	50:21:0010154:145	24 910 651	24 910 651	21 110 721
Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №2)	12 064,1	50:21:0010154:146	30 320 487	30 320 487	25 695 328
<b>Итого:</b>			<b>106 269 138</b>	<b>106 269 138</b>	<b>90 058 592</b>

Источник: Расчеты ООО «Апхилл»



## РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель будет проводить осмотр Объекта оценки, в процессе которого определит физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, будет проводить фотографирование объекта в целом и его составных частей, будет проводить интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
5. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
6. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
8. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
9. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

12. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
13. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
14. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.
15. Согласно предоставленным Выпискам из ЕГРН объекты оценки имеют ограничения (обременения) права в виде залога, ипотеки, запрещения сделок с имуществом. Оценка объекта оценки производилась без учета данных ограничений (обременений).
16. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоподтверждающих, правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- копия Договора аренды земельного участка №113-2010/Ю от 06.04.2010 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 от 06.12.2010 г.;
- копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/140073009 от 27.07.2018 г.;
- копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/ 140072981 от 27.07.2018 г.;
- копия Письма ГУ Государственного строительного надзора Московской области №07Исх-2298/06-07 от 01.09.2017 г.;
- копия Постановления о присвоении адреса №4647 от 29.12.2017 г.;
- копия Постановления о присвоении адреса №4648 от 29.12.2017 г.;
- копия Разрешения на строительство №РУ50503000-121/13-р/с от 30.09.2013 г.;
- копия Информационного письма по состоянию на 28.10.2016 г.;
- копия Заключения экспертизы по состоянию на 14.02.2018 г.

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объектов оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объектов оценки, а также на основании следующих правоподтверждающих, правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ копия Договора аренды земельного участка №113-2010/Ю от 06.04.2010 г.;</li> <li>▪ копия Дополнительного соглашения №1 от 06.12.2010 г.;</li> <li>▪ копия Разрешения на строительство №РУ50503000-121/13-р/с от 30.09.2013 г.;</li> <li>▪ копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/140073009 от 27.07.2018 г.;</li> <li>▪ копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/ 140072981 от 27.07.2018 г.</li> </ul>
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ копия Письма ГУ Государственного строительного надзора Московской области №07Исх-2298/06-07 от 01.09.2017 г.;</li> <li>▪ копия Разрешения на строительство №РУ50503000-121/13-р/с от 30.09.2013 г.;</li> <li>▪ копия Информационного письма по состоянию на 28.10.2016 г.;</li> <li>▪ копия Заключения экспертизы по состоянию на 14.02.2018 г.</li> </ul>
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;</li> <li>▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета</li> </ul>

### 3.3. Анализ полноты и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### 1. Анализ полноты информации.

**Полнота**<sup>2</sup> — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

**Достаточный**<sup>2</sup> — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный**<sup>2</sup> — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

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.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

- копия Договора аренды земельного участка №113-2010/Ю от 06.04.2010 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 от 06.12.2010 г.;
- копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/140073009 от 27.07.2018 г.;
- копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/ 140072981 от 27.07.2018 г.;
- копия Письма ГУ Государственного строительного надзора Московской области №07Исх-2298/06-07 от 01.09.2017 г.;
- копия Постановления о присвоении адреса №4647 от 29.12.2017 г.;
- копия Постановления о присвоении адреса №4648 от 29.12.2017 г.;
- копия Разрешения на строительство №РУ50503000-121/13-р/с от 30.09.2013 г.;
- копия Информационного письма по состоянию на 28.10.2016 г.;
- копия Заключения экспертизы по состоянию на 14.02.2018 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

#### 2. Анализ достоверности информации.

**Достоверный**<sup>2</sup> — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

<sup>2</sup> Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта [www.usakovdictionary.ru](http://www.usakovdictionary.ru)

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

### 3.4. Расположение Объекта оценки

#### Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки<sup>3</sup>

Объект оценки расположен в г. Видное Ленинского района Московской области. Расположение района на карте г. Москвы показано на рисунке 3.1.

**Ленинский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) Московской области. Административный центр — город Видное.

Ленинский район находится в центральной части Московской области на Теплостанской возвышенности. Восточной границей района служит река Москва. До 2005 года состоял из 2 примерно равных несвязанных частей к юго-западу и к югу от Московской кольцевой автомобильной дороги, однако в 2005 году эти части были соединены тонкой полоской.

После расширения Москвы 1 июля 2012 года в составе района осталась только восточная часть. Площадь территории — 20 283 га (до расширения Москвы — 45 623 га).

Научный и хозяйственный потенциал района определяют 13 крупных промышленных и 14 сельскохозяйственных предприятий, 3 всероссийских научно-исследовательских центра. (данные до присоединения части территорий района к г. Москве 01.07.2012 г.).

По данным администрации, объём инвестиций в Ленинский район за 2016 год без учета жилищного строительства составил 14,2 млрд рублей (в 2015 году — 9,5 млрд рублей). Консолидированный бюджет Ленинского района в 2016 году составил 7,8 млрд рублей. Прирост по сравнению с 2015 годом — 450 млн рублей.

Несмотря на то, что по итогам 2016 года Ленинский район находится на предпоследнем месте в рейтинге районов Подмосковья по вводу строительных объектов (за 2016 год здесь было введено 529,6 тыс. кв. м. жилья, что на треть меньше показателя 2015 года — 796,2 тыс. кв. м.), локация сейчас становится новым очагом массовой застройки. На май 2017 года здесь возводится около 25 жилых комплексов, среди которых самый большой комплекс Московского региона «Пригород Лесное» на 3,5 млн м<sup>2</sup>[29]

**Видное** - город, административный центр Ленинского района Московской области и городского поселения Видное. Один из городов-спутников Москвы.

Расположен на Теплостанской возвышенности на реке Битце (левый приток реки Пахра) в трёх километрах к югу от МКАД.

Видное является городом-спутником Москвы и относится к городам «Ближайшего Подмосковья».

Город имеет радиальную планировку, жилые массивы отделены от заводов санитарно-защитной зоной, разделён железной дорогой Павелецкого направления Московского-Курского отделения МЖД и трассой М4 «Дон» на две части: восточную, застроенную по городскому типу; и западную, в прошлом дачный посёлок Расторгуево, застроенную по дачному типу.

<sup>3</sup> Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: www.vidnoe-adm.ru.

В 2006 году занял первое место в конкурсе «Самый благоустроенный город России» среди населённых пунктов с населением менее 100 000 человек.

Промышленные предприятия города:

- «ОАО Московский коксогазовый завод (МКГЗ)» (принадлежит группе «Мечел») (литейный кокс, каменноугольная шихта, жидкий аммиак, кислород, азот, моющие средства, стальная сетка, электролит);
- Комбинат «Гипсобетон» (гипс, сборные ЖБК, стеновые материалы);
- MEGA-GROUP (аренда площадей) бывший ВЗ ГИАП — НИИ азотной промышленности;
- ООО «МЕГАПАК» (слабоалкогольные и безалкогольные напитки);
- ООО «Видновский бетонный завод»;
- Всероссийский научно-исследовательский институт консервной и овощесушильной промышленности (ВНИИКОП).

По территории проходит железная дорога Павелецкого направления (станция Расторгуево), а также автодорога «Дон».

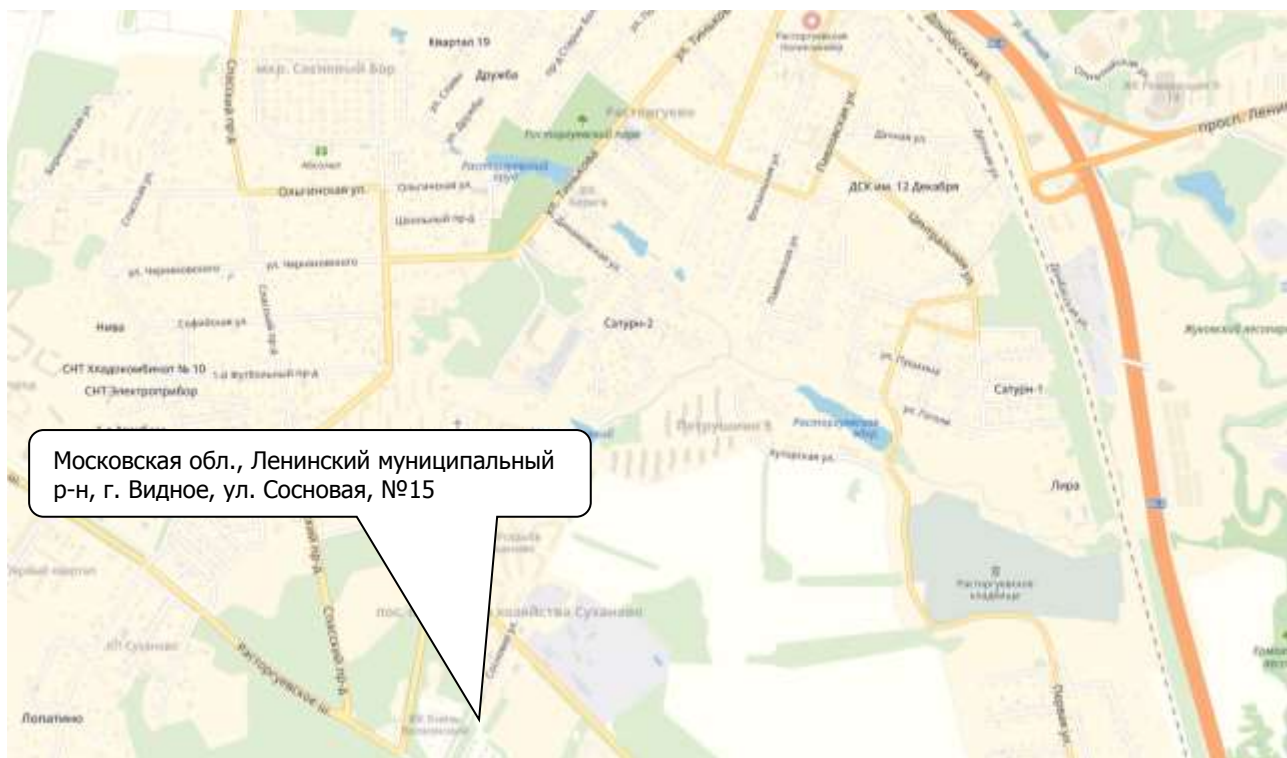
**Рисунок 3.1. Расположение города на карте Московской области**



Источник: [www.new-rent.ru](http://www.new-rent.ru)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Видное показано ниже (рисунок 3.2).

**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Видное**



Источник: [www.yandex.ru/maps/](http://www.yandex.ru/maps/)

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

**Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, 15
Типичное использование окружающей недвижимости	Преимущественно жилая застройка
Обеспеченность коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Транспортная и пешеходная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов по ул. Сосновая. Ближайшие к Объекту оценки станции остановки общественного транспорта: «Подсобное хозяйство» – 200 м
Близость к основным транспортным магистралям	5 км до МКАД
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области. Уровень шума допустимый
Обеспеченность общественным транспортом	Средняя
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Охраняемая парковка
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на нежилые помещения (апартаменты, машиноместа, помещения свободного назначения)

Наименование	Характеристика
Внешнее благоустройство	Объект оценки не завершен строительством, в связи с чем благоустройство территории отсутствует

*Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»*

### Выводы из анализа местоположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта с назначением под апартаменты с подземным паркингом и встроенными помещениями свободного назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

### Основные преимущества Объекта оценки:

- хорошая доступность автомобильным транспортом;
- хорошая пешеходная доступность;
- Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на данную категорию недвижимости;
- наличие большой прилегающей территории.

### Основные недостатки Объекта оценки:

- загруженность основных транспортных магистралей.

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при его использовании.

## 3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно Договору на оценку и дополнительному соглашению к нему, Объектом оценки является:

- право собственности на объект незавершенного строительства (гостиничный блок №1), общей площадью 7 662,3 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №1, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0010154:145;
- право собственности на объект незавершенного строительства (гостиничный блок №2), общей площадью 12 064,1 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №21, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0010154:146;
- право аренды на земельный участок, общей площадью 13 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, уч. №15юр, кадастровый (или условный) 50:21:010154:72.

Текущее использование Объекта оценки – объект незавершенного строительства (не используется: законсервирован).

Характеристика прав на Объект оценки представлена в таблице ниже.

**Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки**

Показатель	Характеристика		
	1	2	3
Объект	Земельный участок	Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №1)	Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №2)
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности



Показатель	Характеристика		
Кадастровый (или условный) номер	50:21:010154:72	50:21:0010154:145	50:21:0010154:146
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка №113-2010/Ю от 06.04.2010 г.; Дополнительное соглашение №1 от 06.12.2010 г.	Разрешения на строительство №РУ50503000-121/13-р/с от 30.09.2013 г.	Разрешения на строительство №РУ50503000-121/13-р/с от 30.09.2013 г.
Правоподтверждающие документы	Не предоставлены	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/140073009 от 27.07.2018 г.	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/140072981 от 27.07.2018 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Залог, ипотека, запрещение сделок с имуществом	Залог	Залог
Собственник Объекта оценки	ООО «Дворянское поместье»	ООО «Дворянское поместье»	ООО «Дворянское поместье»

Источник: данные Заказчика

Технические характеристики Объекта оценки приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния помещений было выполнено на основании осмотра Исполнителем Объекта оценки, а также документов и информации, предоставленной Заказчиком.

**Таблица 3.4. Характеристики Объекта оценки**

Показатель	Характеристики
ID	1
Объект	Земельный участок
Местоположение	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, уч. №15юр
Общая площадь, кв. м	13 000,0
Кадастровый (или условный) номер	50:21:010154:72
Вид права	Право аренды
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования	Для размещения спортивно-оздоровительного комплекса
Текущее (фактическое) использование	Занят объектами незавершенного строительства, которые не используются (законсервированы)

Источник: данные Заказчика и результаты осмотра

**Таблица 3.5. Технические характеристики Объекта оценки**

Наименование	Характеристика	
ID	2	3
Инвентарный номер	Н/д	Н/д
Год постройки здания	Н/д	Н/д
Этажность здания (без учета подземных этажей)	6	7
Количество подземных этажей	1	1
Этаж расположения помещений объекта оценки	1-6 этаж, подземный паркинг	1-7 этаж, подземный паркинг
Группа капитальности	I	I
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс здания	Бизнес	Бизнес
Функциональное назначение здания	Гостиничное здание (апартаменты) с подземным паркингом	Гостиничное здание (апартаменты) с подземным паркингом и строенными помещениями свободного назначения
Функциональное назначение объекта	Гостиничное здание	Гостиничное здание (апартаменты)

Наименование	Характеристика	
оценки	(апартаменты) с подземным паркингом	с подземным паркингом и строеными помещениями свободного назначения
Тип помещения объекта оценки	Нежилое	Нежилое
Разрешенное и текущее использование	Объект незавершенного строительства (не используется: законсервирован)	Объект незавершенного строительства (не используется: законсервирован)
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет
Общее техническое состояние	На основании произведенного осмотра здания Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки не завершен строительством. Строительные работы на дату оценки не выдуться	На основании произведенного осмотра здания Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки не завершен строительством. Строительные работы на дату оценки не выдуться
Общая площадь здания, кв. м	7 662,3	12 064,1
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	7 662,3	12 064,1
в том числе:		
апартаменты, кв. м	5 373,7	6 481,0
паркинг, кв. м	2 288,6	4 189,9
нежилые помещения (1 этаж), кв. м	-	1 393,2
Кол-во машиномест в помещениях подземного паркинга, ед.	31	44
Полезная площадь Объекта оценки, кв. м	Н/д	Н/д
Строительный объем, куб. м	Н/д	Н/д
Высота потолков, м	Н/д	Н/д
<b>Конструктивные характеристики</b>		
Фундамент	Железобетонный	Железобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены	Пеноблоки	Пеноблоки
Перекрытия	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Полы	Металлическая	Металлическая
Окна	Бетонные	Бетонные
<b>Внутреннее инженерное оборудование Объекта оценки</b>		
Электроснабжение	+	+
Водоснабжение	+	+
Канализация	+	+
Газоснабжение	-	-
Отопление	+	+
Система пожарной сигнализации	+	+
Телефон	+	+
Вентиляция	+	+
Системы кондиционирования	+	+
Коммуникационное оборудование	Телефон, Интернет	Телефон, Интернет
Внутренняя отделка помещений	Без отделки	Без отделки

*Источник: данные Заказчика и результаты осмотра*

На дату оценки, согласно данным вышеприведенной таблицы, осмотру Объекта оценки и информации, предоставленной Заказчиком, Объект оценки не завершен строительством (строительные работы на дату оценки не ведутся).

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен «04» сентября 2018 г.

### 3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания (гостиничный блок №1)



Фотография 3.2. Внешний вид здания (гостиничный блок №1)



Фотография 3.3. Внешний вид здания (гостиничный блок №1)



Фотография 3.4. Оцениваемые помещения (гостиничный блок №1)



Фотография 3.5. Внешний вид здания (гостиничный блок №2)



Фотография 3.6. Внешний вид здания (гостиничный блок №2)



**Фотография 3.7. Прилегающая территория**



**Фотография 3.8. Прилегающая территория**



**Фотография 3.9. Прилегающая территория**



**Фотография 3.10. Окружающая территория**



**Фотография 3.11. Окружающая территория**



**Фотография 3.12. Окружающая территория**

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Макроэкономический обзор по итогам 2 квартала 2018 года<sup>4</sup>

#### 4.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным показателям социально-экономического развития России, относительно соответствующего периода прошлого года.

**Таблица 4.1. Основные показатели социально-экономического развития России, % к соответствующему периоду предыдущего года**

Показатели	2018		2016	2017
	1 кв.	2 кв.		
Промышленное производство, % г/г <sup>5</sup>	2,8	3,2	2,2	2,1
Добыча полезных ископаемых, % г/г	1,5	2,2	2,3	2,1
Обрабатывающие производства, % г/г	3,7	4,3	2,6	2,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, % г/г	2,9	0,5	2,0	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, % г/г	-2,3	-1,9	0,8	-2,1
Сельское хозяйство (в сопоставимой оценке), % г/г	2,6	1,9	4,8	2,4
Объем работ по виду деятельности «Строительство», % г/г	-4,0	0,9	-2,2	-1,4
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования), % г/г	19,6	-10,3	-6,0	-1,3
Индекс потребительских цен, на конец периода к концу предыдущего квартала	0,8	1,3	5,4	2,5
Оборот розничной торговли, % г/г	2,4	2,7	-4,6	1,3
Объем платных услуг населению, % г/г <sup>6</sup>	2,0 <sup>7</sup>	2,9	-0,3	0,2
Реальные располагаемые денежные доходы, % г/г	3,2 <sup>8</sup> /-1,1	2,0	-5,8	-1,7
Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учётом ИПЦ), % г/г	10,2 <sup>9</sup>	7,4 <sup>10</sup>	0,8	2,9 <sup>11</sup>
Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет (в ср. за период), % общей безработицы	5,1	4,8 <sup>12</sup>	5,5	5,2
Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет (в ср. за период), % официально зарегистрированной безработицы	1,0	1,0 <sup>13</sup>	1,2	1,1
Экспорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ), % г/г <sup>14</sup>	23,4	31,4	-17,5	25,5
Импорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ), % г/г <sup>15</sup>	23,3	30,6	-16,9	25,2

Источник: данные Минэкономразвития России

#### 4.1.2. Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае<sup>16</sup> и апреле.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за

<sup>4</sup> Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина экономики. Июль 2018 года» от 01.08.2018.

<sup>5</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

<sup>6</sup> По данным оперативной отчетности.

<sup>7</sup> Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее представленной информации.

<sup>8</sup> Без учета ЕВ-2017.

<sup>9</sup> Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

<sup>10</sup> Оценка Росстата.

<sup>11</sup> Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

<sup>12</sup> Предварительные данные.

<sup>13</sup> Предварительные данные.

<sup>14</sup> II квартал 2018 года - оценка Минэкономразвития России.

<sup>15</sup> II квартал 2018 года - оценка Минэкономразвития России.

<sup>16</sup> Оценка была скорректирована с учетом пересмотра данных Росстатом за май.

сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной. Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля.

С учетом сильной статистики за апрель-май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4-0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г<sup>17</sup>.

#### Рисунок 4.1. Динамика роста ВВП



Источник: данные Минэкономразвития РФ

#### Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % г/г в апреле-мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе-мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении.

Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2 % г/г (4,4 % г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности.

Дополнительный негативный вклад в годовой темп роста обрабатывающих отраслей в июне внес календарный фактор (количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года).

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 2,8 % г/г (с 1,3 % г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2 % г/г) впервые с августа прошлого года. Улучшение годовых

<sup>17</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам встречи стран-нефтеэкспортеров в Вене 22-23 июня. Ускорение в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее) было обусловлено опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне замедлил рост и составил 0,9 % г/г после 2,3 % г/г в мае. В месячном выражении индекс снизился на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после ежемесячного роста по 0,1 % в апреле–мае. Основной вклад в замедление годовых темпов роста в сельском хозяйстве внесла продукция растениеводства из-за сокращения посевных площадей большинства культур, а также сложных погодных условий (засуха, переувлажнение почвы) в отдельных регионах в период посевной, способствовавших задержке развития и, как следствие, ухудшению показателей урожайности.

По данным Росстата, размер посевных площадей под урожай текущего года (в хозяйствах всех категорий) сократился по зерновым и зернобобовым на 3,1 %, по сахарной свекле – на 5,9 %. Показатели урожайности зерновых и зернобобовых, по данным Минсельхоза России (на 30 июля), в южных регионах страны, где обработано больше половины посевных площадей, в среднем на 13 % ниже прошлого года (площадь обмолоченных территорий в 2018 году превышает на 8 % показатели прошлого года при снижении объемов сбора культур на 6 % г/г).

По данным Минсельхоза России, показатели по сбору картофеля и овощей демонстрируют снижение. Если в начале уборочной кампании урожайность картофеля превышала прошлогоднюю в среднем на 28 %, то к 30 июля различие сократилось до 1 % г/г. В показателях урожайности овощной продукции наблюдается схожая динамика – около 60 % г/г и 10 % г/г соответственно. Вместе с тем размер обработанных посевных площадей пока незначителен (по картофелю – 3,2 %, а по овощам – 16,2 % от площадей уборки). Кроме того, основной вклад в производство данных культур вносят хозяйства населения (по итогам 2017 года – 77,2 % и 62,9 % соответственно), которые не учитываются в оперативной отчетности Минсельхоза России. В связи с этим динамика сбора картофеля и овощей может измениться по мере активизации уборочной кампании.

С другой стороны, положительный вклад в динамику выпуска сельского хозяйства продолжает вносить продукция животноводства, несмотря на некоторое замедление темпов производства (в годовом выражении). Так, производство скота и птицы на убой в живом весе в июне в хозяйствах всех категорий составило 2,6 % г/г (3,6 % г/г в мае), производство молока – 0,6 % (1,4 %), яиц – 0,7 % (1,7 %).

По итогам 2018 года ожидается замедление темпов роста производства продукции сельского хозяйства, что будет обусловлено динамикой выпуска растениеводства на фоне высокой базы прошлого года. В результате вклад сельского хозяйства в темпы роста экономики будет околонулевым.

При этом прогнозируемое снижение объемов сбора зерновых и зернобобовых культур до 113–115 млн. тонн (по данным аналитиков и Минсельхоза РФ) по сравнению с рекордными 135 млн. тонн в 2017 году не несет значительных рисков для потребительской инфляции, так как внутренний спрос будет полностью обеспечен (так, по данным Росстата, за период с 2013 по 2017 год внутреннее потребление составляло около 65 % от общего объема производства). Также значительные запасы продукции (на начало 2018 года, по данным Росстата, – 88,7 млн. тонн) позволяют наращивать экспорт в 2018 году (по данным ФТС, экспорт пшеницы за 5 месяцев текущего года вырос на 70 % г/г).

**Таблица 4.2. Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>ВВП</b>	1,8 <sup>18</sup>	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
<b>Сельское хозяйство</b>	1,9	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
<b>Строительство</b>	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	2,2
<b>Розничная торговля</b>	2,7	2,4	1,3	3,0	2,1	1,0	-1,6	-4,6

<sup>18</sup> Оценка Минэкономразвития России.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Грузооборот транспорта</b>	3,3	2,4	5,4	2,0	5,5	9,3	5,3	1,8
<b>Промышленное производство</b>	3,2	2,8	1,0	-1,7	1,4	3,8	0,1	1,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	2,2	1,5	2,0	-0,7	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,9	0,7	3,5	2,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	-0,4	0,8	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	1,6	3,7	2,5	1,7	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	10,7	5,6	2,6	4,8	11,5	3,5	1,5
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,3	3,7	0,2	-2,2	0,4	3,2	0,8	0,5
пищевая промышленность	6,3	0,7	2,5	3,5	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	3,5	4,5	5,2	6,7	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	10,9	5,9	1,9	1,4	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,2	0,6	0,2	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	3,2	4,2	5,3	3,1	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	-0,8	2,5	3,8	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-0,8	5,9	-3,4	-7,9	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	7,6	3,3	1,3	-1,2	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	3,4	5,7	1,4	7,5	-0,7	-2,1	1,0	11,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	0,5	2,9	0,1	4,7	0,2	3,6	1,3	1,7
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-1,9	-2,3	2,8	3,6	3,7	1,0	5,1	0,8

Источник: данные Минэкономразвития РФ

### 4.1.3. Внутренний спрос

#### Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в ежемесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют в том числе данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота.

#### На росте потребительского спроса в июне не отразилось ухудшение потребительских настроений, зафиксированное опросами.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый «инФОМ» по заказу Банка России, в июне упал на 6 п.п. до 96,5 пункта (с коррекцией на сезонность) и достиг минимального значения с середины 2017 года. Наиболее существенное падение наблюдалось по компоненту индекса, характеризующему ожидания населения (-16,3 п.п.).



В целом за 2кв18 ИПН снизился на 2,8 п.п. SA. В то же время индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом по схожей методологии, в апреле–июне сохранился на уровне предыдущего квартала (с устранением сезонности).

В июле ИПН не изменился по сравнению с июнем, при этом индекс ожиданий вырос на 1 п.п. (до 100,9) и вновь превысил уровень 100 пунктов, означающий преобладание позитивных ожиданий среди респондентов. В последующие месяцы ожидается постепенное восстановление потребительских настроений в условиях сохранения позитивных тенденций в фундаментальных факторах (продолжения роста реальных заработных плат и сохранения низкой инфляции).

### По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2-3 % г/г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2кв18 увеличился на 0,9 % г/г после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1кв18), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2кв18 стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились до 10,4 % г/г с 25,1 % г/г в январе-марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1кв18 (+3,6 % г/г).

**Таблица 4.3. Показатели потребительской активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,8	0,5		0,7	0,6	
<b>Продовольственные товары</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,1		0,6	1,1	
<b>Непродовольственные товары</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,8		0,8	0,5	
<b>Платные услуги</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,0	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	0,7		0,5	0,6	

Источник: данные Минэкономразвития РФ

**Таблица 4.4. Показатели инвестиционной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года		3,6	4,4	6,4	2,2	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4		1,9	0,4	
<b>Строительство</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,2		-0,2	0,1	
<b>Производство инвесттоваров<sup>19</sup></b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9	6,8	12,9	10,5	8,0	4,0
в % к предыдущему периоду (SA)	3,0	1,3		2,3	1,3	
<b>Импорт инвестиционных товаров</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,4	25,1	28,5	25,9	25,6	2,6
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,3		-2,4	10,6	

<sup>19</sup> Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Индекс физического объема импорта инвестиционных товаров<sup>20</sup></b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года		28,7	40,6	52,7	58,6	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-6,7		4,2	13,8	
<b>Грузоперевозки инвестиционных товаров<sup>21</sup></b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4	5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-7,6	-1,5		3,2	-1,3	

Источник: данные Минэкономразвития РФ

#### 4.1.4. Рынок труда

**Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.**

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

В социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, темпы роста оплаты труда сохраняются на высоких уровнях (19,2 % г/г в мае, 21,3 % г/г в апреле). При этом во внебюджетном секторе рост заработных плат в мае ускорился до 9,2 % г/г по сравнению с 8,1 % г/г в апреле, что было связано в том числе с очередным повышением МРОТ с 1 мая. Поддержку заработным платам также оказывает высокий спрос на трудовые ресурсы, о чем свидетельствует низкая безработица, которая с марта текущего года держится на уровне 4,8 % от рабочей силы (с исключением сезонности).

**С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.**

За скользящие 12 месяцев численность рабочей силы практически не изменилась, при этом рост численности занятых на 290 тыс. чел. (с исключением сезонности) был обеспечен сопоставимым снижением численности безработных (-315 тыс. чел. SA). Вместе с тем в последние два месяца численность занятых начала сокращаться: в июне – на 165,9 тыс. человек, за май–июнь – 339,9 тыс. человек, в то время как численность безработных с исключением сезонного фактора в июне изменилась незначительно (-7,8 тыс. человек).

**Таблица 4.5. Показатели рынка труда**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Реальная заработная плата</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	10,2	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	4,0		2,4	0,7	
<b>Номинальная заработная плата</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	12,7	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	4,0		2,8	1,6	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,1/3,2 <sup>22</sup>	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	1,5		0,4	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,5	0,9/3,0 <sup>23</sup>	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8

<sup>20</sup> Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

<sup>21</sup> Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

<sup>22</sup> С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

<sup>23</sup> С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Численность рабочей силы<sup>24</sup></b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,2		76,2	76,0	
<b>Численность занятых</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,5	-0,3	-0,3	-0,85	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6		72,3	72,0	
<b>Численность безработных</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	0,1
млн. чел. (SA)	3,7	3,6		3,9	4,0	
<b>Уровень занятости</b>						
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,7		65,7	65,4	-0,52
<b>Уровень безработицы<sup>25</sup></b>						
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,8	5,1/4,8	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	

Источник: данные Минэкономразвития РФ

#### 4.1.5. Банковский сектор

**В июне расширение структурного профицита ликвидности приостановилось.** За июнь структурный профицит ликвидности снизился на 0,1 трлн. руб. (до 3,5 трлн. руб. по состоянию на 1 июля). Причиной послужил рост спроса на ликвидность со стороны банков, которые за прошедший месяц увеличили объем средств на корсчетах на 0,2 трлн. рублей. Со стороны предложения основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+294 млрд. рублей в июне). Приток ликвидности по бюджетному каналу был частично компенсирован сезонным ростом наличных денег в обращении в связи с началом периода летних отпусков.

**В мае наблюдался рост ставок по банковским операциям в основных сегментах кредитного рынка.** Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года выросли с 5,8% в апреле до 6,0% в мае (первое повышение с начала года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года также увеличились (до 8,6% в мае с 8,5% в апреле). Вместе с тем снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования в мае-июне продолжилось.

Рисунок 4.2. Динамика уровня процентных ставок



<sup>24</sup> Здесь и далее данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года»

<sup>25</sup> Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: данные Минэкономразвития РФ

**Рост вкладов населения в июне продолжил замедляться.** Темп роста депозитов физических лиц замедлился в июне до 7,1% г/г<sup>26</sup> (в мае – 7,7% г/г). Депозиты корпоративного сегмента, напротив, демонстрируют ускорение роста до 8,3% г/г (в мае – 6,5% г/г).

**Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами.** В июне объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 2,8 % г/г (в мае – на 2,6 % г/г), с учетом корпоративных облигаций – на 3,3% г/г (в мае – 3,1% г/г). В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста несколько выше: прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июне составил 4,5 % г/г после 4,2 % г/г в мае.

**Рост розничного кредитования (включая ипотечные кредиты) продолжает ускоряться** – до 18,8 % г/г в июне после 17,9 % г/г в мае. Прирост в помесечном выражении сохраняется на 5-летних максимумах (+1,8 % м/м с исключением валютной переоценки). Годовые темпы роста ипотечного кредитного портфеля в мае достигли 22,8 % г/г, темпы роста задолженности по другим потребительским кредитам также увеличились (до 16,0 % г/г).

При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в июне остались выше 20 % SAAR и, таким образом, по-прежнему существенно превышают темпы роста номинальных заработных плат. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Данная мера будет способствовать улучшению качества банковских активов и повышению устойчивости финансовой системы.

**Таблица 4.6. Показатели банковского сектора**

	2кв18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	77,25	7,25	9,00	9,75	10,00
<b>Процентные ставки, % годовых</b>					
по рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,0	10,9	11,9	13,0
по рублевым жилищным кредитам	9,5	9,8	11,3	11,8	12,5
по рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,9	7,4	8,4
<b>Кредит экономике, % г/г<sup>27</sup></b>	7,0	6,6	-0,1	-2,7	0,0
<b>Жилищные кредиты, % г/г</b>	21,5	17,6	11,1	11,1	12,4
<b>Потребительские кредиты, % г/г</b>	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5
<b>Кредиты организациям, % г/г</b>	3,0	3,6	-1,8	-4,3	0,7
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г</b>	60,8	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: данные Минэкономразвития РФ

#### 4.1.6. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г<sup>28</sup>.
- Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания,

<sup>26</sup> Здесь и далее по тексту раздела темпы роста кредитных и депозитных агрегатов приведены с исключением валютной переоценки.

<sup>27</sup> Здесь и далее данные с исключением валютной переоценки.

<sup>28</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

- По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2-3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.
- Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.
- Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.
- Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.
- Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

## **4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

- информационные порталы Internet: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.site-rieltor.ru](http://www.site-rieltor.ru), [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.afy.ru](http://www.afy.ru), [www.rosrealy.ru](http://www.rosrealy.ru) и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

Оцениваемый объект относится к объектам капитального строительства. Исполнитель проанализировал открытые источники с подготовленными аналитическими отчетами по коммерческой недвижимости. Исходя из собранной информации, Исполнитель делает вывод, что рынка по объектам капитального строительства без земельного участка не существует, здания, в том числе встроенные помещения, предлагаются к продаже с правами на земельный участок.

Ввиду отсутствия информации о предложениях по продаже объектов капитального строительства (отдельно стоящих зданий и встроенных помещений) без земельного участка, Исполнитель применял косвенные методы в оценке. Ниже приводится анализ рынка производственно-складской недвижимости, сопоставимой с нашим Объектом оценки.

## 4.3. Анализ рынка апартаментов Московского региона за пределами МКАД<sup>29</sup>

### *Основные тенденции и особенности*

Апартаменты — это не особый формат недвижимости. Так называют жилую, по факту, недвижимость, которая по документам является коммерческой. Иными словами, это жилье с юридическими проблемами.

Некоторые из них давно известны. В апартаментах нельзя прописаться и, соответственно, гарантировано получать доступ к ближайшей социальной инфраструктуре по месту жительства. А также участвовать в местных муниципальных выборах (если только ваша регистрация — не в доме где-то поблизости).

На апартаменты не распространяются ограничения тарифов естественных монополий. Хотя пока случаев излишнего завышения тарифов на электричество, тепло- или водоснабжение не отмечалось.

Очевидно, для успеха этим проектам необходимо удачное расположение. Прежде всего — центральная для своего города локация и близость либо к станции железной дороги, либо к открывающемуся метро. Разумеется, цена должна быть на 20–25% ниже чем в аналогичных жилых проектах.

Застройщики рассчитывают, что в черте подмосковного города, недалеко от Москвы, апартаменты будут выкупать компании для своих сотрудников из других городов или стран, так как такие апартаменты вполне могут заменить гостиницы. Тем более, что в Московской области наблюдается недостаток гостиниц, а те, которые есть уже достаточно старые.

Но, по-видимому, это не так. Апартаменты в МО покупают именно как квартиры.

Башня «Красный Кит» имеет однозначно удобную для города Мытищи локацию — в 7–10 минутах пешком от железнодорожной станции со скоростными поездами, по соседству с магазинами, фитнес-центрами, кинотеатрами. Но одним из существенных недостатков явились довольно неудобные планировки: квартиры слишком вытянуты. Не везде есть возможность организовать кухню в помещении с окном. Поэтому, хотя продажи на первичном рынке официально уже и закрыты (комплекс сдан в начале 2014 г.) некоторые апартаменты продаются все еще от застройщика.

Одним из основных застройщиков на рынке апартаментов Подмосковья является ГК «Мортон» (что, впрочем, не удивительно при тех объемах застройки, которые данная компания ведет).

Кроме того, большинство апартаментов возводятся в составе многофункциональных комплексов, которые располагают собственной торговой и сервисной инфраструктурой.

Например, в микрорайоне «1 Мая» в состав МФК с апартаментами входит торговая галерея и универсам. В соседних блоках располагаются многоярусная парковка и торгово-развлекательный центр с магазинами, кафе, ресторанным двориком, кинозалом, бильярдным клубом и др. инфраструктурой. Такая стратегия позволяет расширить аудиторию потенциальных покупателей.

Новостройки ближайшего Подмосковья (до 5 км от МКАД) серьезно конкурируют с наиболее доступными проектами, расположенными в границах МКАД, которые не существенно отличаются от них по цене.

### *Преимущества и недостатки апартаментов*

Сегодня, пожалуй, нет другого объекта недвижимости с таким количеством противоречий и спорных моментов.

Самые яркие преимущества апартаментов:

- Низкая цена. В среднем апартаменты на 20-30% дешевле квартир, сходных по расположению и классу здания;

<sup>29</sup> Источник: статья «Апартаменты завоевывают рынок новостроек Подмосковья» подготовленная «РБК» – ведущим мультимедийным холдингом России ([www.rbcholding.ru](http://www.rbcholding.ru)); статья «Апартаменты в Подмосковье» опубликованная на сайте недвижимости Подмосковья «KVARTIRAzaMKAD.ru»; статья «Решающий год для рынка апартаментов» опубликованной на сайте бесплатных объявлений "ЦИАН" ([www.cian.ru](http://www.cian.ru))

- Расположение. У застройщиков зданий с апартаментами были выигрышные позиции – территории бывших фабрик в центре города, бизнес-центры и многофункциональные комплексы у метро, самые лучшие районы столицы, где жилье из-за отсутствия земли уже не строится;
- Круглосуточный консьерж-сервис. В тех апартаментах, которые входят в состав многофункциональных комплексов или представляют собой апарт-отели, предлагается полный комплекс гостиничных и бытовых услуг: уборка, химчистка, доставка еды и многое другое. Это очень удобно для деловых людей или тех, кто просто хочет облегчить свой быт;
- Возможность работать и жить в одном здании. Для владельцев бизнеса можно купить офис и апартаменты в одном здании. Это может быть интересно и для приезжих бизнесменов, у которых в Москве филиал или головной офис;
- Собственникам апартаментов принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания, а это значит, что при хорошей Управляющей компании можно с выгодой сдавать в аренду подвалы, нежилые помещения общего пользования, размещать рекламу и пр., а также владеть и распоряжаться земельным участком вокруг здания;
- Возможность купить апартаменты для офиса и зарегистрировать в них юридический адрес. Единственным препятствием может стать позиция управляющей компании. В некоторых комплексах потенциальных покупателей предупреждают о том, что размещение офисов в купленных апартаментах не разрешается, чтобы не беспокоить жильцов посетителями. Иногда допускаются варианты с низким трафиком;
- Доступность ипотеки. Примерно два года назад банки стали разрабатывать программы и выдавать ипотечные кредиты для покупки апартаментов, признав состоятельность этой недвижимости. Проценты, как правило, выше, чем для квартир, но всего на 1-3%;
- Возможность найти оригинальную и уникальную архитектуру и планировку – например, лофты с потолками от 4 до 6 метров или мощной кирпичной кладкой внешних стен, апартаменты с террасами и отдельным входом, с панорамным остеклением и т.д. Кроме того, многие комплексы предлагают апартаменты с отделкой.

#### Ключевые недостатки:

- Невозможна постоянная регистрация по месту жительства. Апартаменты – нежилые помещения, поэтому о «прописке» речь не идет. В апартаментах в здании с гостиничным назначением можно оформить временную регистрацию на пять лет;
- Более высокие ставки имущественного налога. Кроме того, покупатель апартаментов не получит налоговый вычет в размере 2 миллионов рублей, в отличие от покупателя квартиры;
- Более высокие коммунальные и эксплуатационные расходы. Управляющей компании в среднем оплачивается от 5 до 8 долларов за квадратный метр в месяц. Электричество, тепло – на 25%, вода – на 10-15% дороже, чем в квартирах;
- Застройщик апартаментов обычно не соблюдает все технические нормы, разработанные для жилья. Пожив в апартаментах, человек понимает, что перегородки между квартирами тоньше; панорамные окна красивые, но они или вовсе не открываются и воздух поступает только из системы кондиционирования, или откидываются на маленький угол и, например, помыть их снаружи не представляется возможным – этим занимается специальная служба, которая нанимается управляющей компанией 1-2 раза в году;
- Полное отсутствие законодательной базы для апартаментов как отдельного вида недвижимости, размытые права и возможности собственников, риск повышения платежей и расходов, сложности разрешения проблем в суде. Другими словами, человек приобретает недвижимость с неопределенным будущим.

#### ***Ценовые характеристики***

По сравнению с квартирами стоимость апартаментов в среднем на 20–30% ниже.

Наиболее востребованы в Подмоскowie апартаменты небольших площадей.

Ранее лидерами по объему предложения были Балашиха и Новая Москва, а также Химки и Мытищи. Теперь больше всего проектов в Мытищинском и Красногорском районах.

По данным "Миэль-Новостройки", стоимость апартаментов в области варьируется от 2,6 до 14,3 млн руб.

Наиболее дорогие апартаменты Подмоскovie представлены в курортном комплексе "Пестово" (17 млн. руб.), расположенном в 20 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.

Самые доступные апартаменты реализуются на территории курорта "Яхонтовый лес", который находится в Ногинском районе (40 км от МКАД), на берегу озера Коверши с песчаными пляжами. Здесь стоимость апартаментов площадью 50 кв. м без отделки обойдется в 2,6 млн руб.

#### **4.4. Анализ рынка офисно-торговой недвижимости Московского региона за пределами МКАД<sup>30</sup>**

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

<sup>30</sup> Источник: анализ рынка, проведенный компанией «Профессиональное финансовое консультирование»: «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I кв.2018 года.» ([http://pfragroup.ru/?page\\_id=148](http://pfragroup.ru/?page_id=148)).



**Таблица 4.7. Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)**

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник: данные ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

**Таблица 4.8. Характеристика экономических зон за пределами МКАД**

ЭЗ	Направления от МКАД	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до =10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы, г. Котельники; г. Дзержинский, г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от =10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 км до ≈28 км	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 км до ≈30 км	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 км до ≈38 км	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 км до ≈40 км	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
Юг	от ≈10 км до ≈28 км	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	

ЭЗ	Направления от МКАД	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	Юго-запад	от ≈10 км до ≈28 км	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 км до ≈32 км	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 км до ≈28 км	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-Ю)
	Север	от ≈28 км до ≈55 км	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 км до ≈63 км	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 км до ≈68 км	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 км до ≈65 км	г. Воскресенск; пгт Бетоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 км до ≈62 км	г. Чехов; г. Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 км до ≈67 км	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 км до ≈66 км	г. Истра; г. Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
за пределами БМК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 км до ≈68 км	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от 55 км до ≈125 км	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	—	-	-
	Восток	от ≈68 км до ≈143 км	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 км до ≈145 км	г. Коломна; г. Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 км до ≈155 км	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; г. Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 км до ≈137 км	г. Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 км до ≈140 км	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
Северо-запад	—	-	-	

Источник: данные ООО «ПФК»

### Недвижимость офисного назначения

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 70 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 99 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 84 400 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 51 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 79 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 62 900 руб./кв.м..

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 34 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-восточном направлении 46 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 900 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в юго-западном направлении 27 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 41 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 800 руб./кв.м.

**Таблица 4.9. Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб. кв. м (с НДС)			
	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	70 500	58 500	45 000	37 400
Северо-восток	84 500	57 300	46 900	-
Восток	76 900	51 200	34 500	30 200
Юго-восток	78 100	64 900	40 600	41 500

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб. кв. м (с НДС)			
	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Юг	78 900	67 600	42 700	32 100
Юго-запад	99 200	66 500	40 800	27 000
Запад	89 500	57 500	38 400	28 800
Северо-запад	97 700	79 700	46 500	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>84 400</b>	<b>62 900</b>	<b>41 900</b>	<b>32 800</b>

Источник: данные ООО «ПФК»

**Таблица 4.10. Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименования показателя	Значение			
	до -10 км от МКАД	от -10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
<b>Среднее значение по ЭЗ, руб./кв. м/год</b>	84 400	62 900	41 900	32 800
<b>Изменение относительно предыдущей ЭЗ</b>	-	-25,47%	-33,39%	-21,72%
<b>Изменение относительно 1 -ой ЭЗ</b>	-	-25,47%	-50,36%	-61,14%

Источник: данные ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 61,14% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

#### **Недвижимость торгового назначения**

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 101 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 138 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 124 700 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)» представлено в восточном направлении 66 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 115 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 83 000 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 54 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 65 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 500 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МКАД (А-108)» представлено в западном направлении 44 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 57 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 200 руб./кв.м.

**Таблица 4.11. Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб. кв. м (с НДС)			
	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	105 300	73 100	58 500	47 100

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб. кв. м (с НДС)			
	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Северо-восток	101 200	78 400	59 400	-
Восток	121 600	66 500	62 400	46 400
Юго-восток	130 000	84 400	54 700	54 900
Юг	132 400	83 900	62 700	57 300
Юго-запад	138 300	76 800	61 000	51 400
Запад	131 400	85 800	65 100	44 200
Северо-запад	137 000	115 200	60 300	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>124 700</b>	<b>83 000</b>	<b>60 500</b>	<b>50 200</b>

Источник: данные ООО «ПФК»

**Таблица 4.12. Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименования показателя	Значение			
	до -10 км от МКАД	от -10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
<b>Среднее значение по ЭЗ, руб./кв. м/год</b>	124 700	83 000	60 500	50 200
<b>Изменение относительно предыдущей ЭЗ</b>	-	-33,44%	-27,11%	-17,02%
<b>Изменение относительно 1 -ой ЭЗ</b>	-	-33,44%	-51,48%	59,74%

Источник: данные ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 59,74% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

#### **Помещения свободного назначения**

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 90 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 115 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 600 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 61 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 73 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 100 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 38 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 56 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 600 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А108)» представлено в восточном направлении 36 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 50 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 400 руб./кв.м.

**Таблица 4.13. Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб. кв. м (с НДС)			
	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	93 200	67 000	48 500	44 100
Северо-восток	90 200	67 200	53 000	-
Восток	93 600	61 000	38 600	36 700
Юго-восток	110 000	73 900	50 700	50 700
Юг	101 800	79 500	51 000	48 700
Юго-запад	115 100	73 900	55 600	40 800
Запад	109 700	61 700	50 600	39 200
Северо-запад	115 300	84 400	56 600	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>103 600</b>	<b>71 100</b>	<b>50 600</b>	<b>43 400</b>

Источник: данные ООО «ПФК»

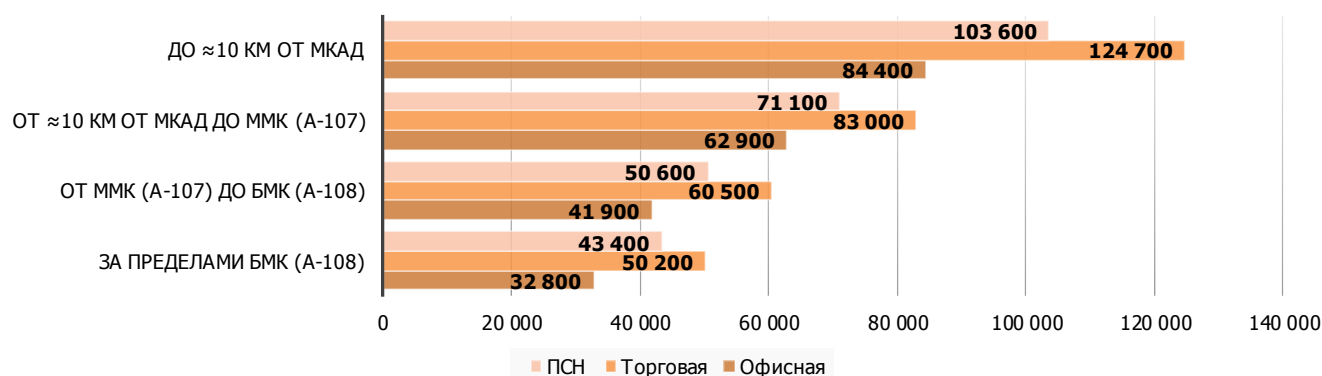
**Таблица 4.14. Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименования показателя	Значение			
	до -10 км от МКАД	от -10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
<b>Среднее значение по ЭЗ, руб./кв. м/год</b>	103 600	71 100	50 600	43 400
<b>Изменение относительно предыдущей ЭЗ</b>	-	-31,37%	-28,83%	-14,23%
<b>Изменение относительно 1 -ой ЭЗ</b>	-	-31,37%	-51,16%	-58,11%

Источник: данные ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 58,11% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

### Сводные данные

**График 4.3. Средняя стоимость коммерческой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м., с учётом НДС)**


Источник: данные ООО «ПФК»

**Таблица 4.15. Динамика изменения цен предложения на рынке купли-продажи Московского региона за пределами МКАД для объектов коммерческой недвижимости**

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2 кв 2017	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 18	2 кв 18
до =10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400
		Торгового назначения	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700
		ПСН	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900
		Торгового назначения	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000
		ПСН	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100
от ММК (А-10 7) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900
		Торгового назначения	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500
		ПСН	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800
		Торгового назначения	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200
		ПСН	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400

Источник: данные ООО «ПФК»

## 4.5. Анализ рынка машиномест Московского региона за пределами МКАД <sup>31</sup>

Различают несколько типов стоянок:

- подземные;
- наземные;
- надземные.

В свою очередь, подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми. Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей.

Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Наземные парковки – это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми.

Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

Минимальная стоимость машиноместа в Московской области составила 350 000 рублей. Приобрести машиноместо по столь бюджетному предложению можно всего в нескольких жилых комплексах, расположенных на удалении 10 и более километров от столицы.

В среднем стоимость машиноместа в Московской области варьируется от 400 000 – 550 000 рублей до 700 000 рублей в зависимости от конкретной локации.

Подземный паркинг в ближайшем Подмосковье стоит от 500 000 рублей до 1 000 000 рублей.

<sup>31</sup> Источник: аналитическая статья «Стоимость машиноместа в Подмосковье в среднем в два раза ниже чем в Москве» подготовленная порталом «Московские новостройки» ([mosnovostroy.ru](http://mosnovostroy.ru)), аналитическая статья ««Когда комплексная застройка микрорайонов закончится, закончится и место для строительства парковок» подготовленная порталом «Новострой-М» ([www.novostroy-m.ru](http://www.novostroy-m.ru))

## 4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

- Тип сооружения, в котором находится помещение. Важную роль в стоимости помещений играет год постройки здания (новострой или нет).
- Наличие грамотно оформленной и юридически утвержденной документации, подтверждающей право собственности и эксплуатации данного здания или постройки.
- Управление зданием и наличие в нем охраны. В случае если существующая в наличии система охраны соответствует европейским или мировым стандартам, то соответственно, увеличится оценочная стоимость здания.
- Планировка. Открытые планировки, возможность без всяких лишних усилий изменять конфигурацию помещения, отсутствие или наличие ремонта и авторского дизайна.

Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и

платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для многоквартирных зданий 5%. Для коммерческой недвижимости такой процент выше. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Присутствие большого количества окон и дверей. Казалось бы, ну как такая мелочь может повлиять на оценку помещений. А на самом деле и этот фактор играет не самую последнюю роль при оценке.

И еще один значительный момент в оценке помещений, зачастую встречающийся в крупных помещениях – это наличие стоянки для автомобилей.

Основные факторы, которые влияют на оценку земельных участков:

- Категория земель. Наиболее востребованными на рынке являются участки с категориями «земли поселений» и «земли промышленности». Гораздо меньший интерес представляют «земли сельскохозяйственного назначения». Остальные категории не интересны потенциальным инвесторам.
- Целевое назначение земель. Немаловажным фактором являются возможное назначение и объемы строительства: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное складское строение, а на соседнем участке такой же площади – многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться. Часто стоимость земельных участков различных категорий при одинаковом назначении может совпадать при прочих равных условиях, это связано с юридическими сложностями изменения целевого назначения участка.
- Вид права пользования земельным участком. Как правило, разница в стоимости между собственностью и арендой, по данным агентств недвижимости, составляет 5–10%. Это связано с затратами на выкуп земельного участка.
- Удаленность земельного участка от МКАД<sup>32</sup>. Удаленность земельного участка от МКАД входит в число основных факторов, влияющих на его стоимость, и формирует так называемые зоны престижности: до 15 км, от 15 до 30 км, от 30 до 60 км, от 60 до 100 км, свыше 100 км.
- Престижность направления. Немаловажным фактором, определяющим стоимость земельного участка, является престижность направления. Наиболее престижными являются Рублево-успенское, Новорижское и Сколковское направления. К престижным относятся такие направления как Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое. К второстепенным направлениям причисляют Волоколамское, Ленинградское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское. К наименее востребованным – Щелковское, Каширское, Рузское и другие.
- Размер земельного участка. По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», наибольшим спросом пользуются земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки с площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.
- Степень развитости инфраструктуры. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

<sup>32</sup> На основании: [http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16\\_1668.aspx](http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_1668.aspx).



## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективное использование» (далее по тексту – НЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости оцениваемых объектов.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

**Юридическая допустимость.** Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

**Физическая осуществимость.** Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

**Финансовая обеспеченность.** Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

**Максимальная продуктивность.** Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества Исполнитель пришел к следующим ниже выводам:

- Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объектов возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов.

- Федеральные законодательные акты Московской области не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости нежилого назначения, Исполнитель пришел к выводу, что объекты расположены в зоне преимущественно жилой застройки, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве апартаментов с подземным паркингом и помещениями свободного назначения целесообразным с экономической точки зрения.
- Анализируя физические характеристики зданий, их планировку, обустройство необходимыми коммуникациями (система кондиционирования, выделенные линии интернет, системы безопасности и т. п.), Исполнитель пришел к заключению, что целесообразно использовать объекты в качестве апартаментов с подземным паркингом и помещениями свободного назначения.
- Учитывая конструктивные особенности объектов недвижимости, их местоположение и окружение, Исполнитель считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их использование по текущему назначению.

В соответствии с изложенным, учитывая использование оцениваемых объектов **недвижимого имущества** по завершению строительства согласно их функциональному назначению (апартаменты с подземным паркингом и помещениями свободного назначения), Исполнитель считает вариантом НЭИ для целей настоящей оценки **использование по текущему назначению**.

## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности СРО «СФСО».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление Отчета об оценке.

### 6.2. Понятие рыночной стоимости

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

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

### 6.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

**Цена** — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость Объекта оценки** — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

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

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

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

**Срок экспозиции** Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

### 6.4. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

#### 6.4.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{34},$$

где:

**C<sub>зп</sub>** – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**33 (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);

**СИ** – совокупный износ Объекта оценки;

**C<sub>зем.уч.</sub>** – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

### Характеристика основных понятий затратного подхода

**Затраты на создание объектов капитального строительства** определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.<sup>35</sup>

**Совокупный износ** — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

**Совокупный износ** недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

**И<sub>физ.</sub>** – физический износ (physical deterioration);

**И<sub>функ.устар.</sub>** – функциональное устаревание (functional obsolescence);

**И<sub>экон.устар.</sub>** – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

**Физический износ (physical deterioration)** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.<sup>36</sup>

**Функциональное устаревание (functional obsolescence)** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.<sup>37</sup>

**Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence)** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.<sup>38</sup>

<sup>34</sup> Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

<sup>35</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), п. 24.

<sup>36</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

<sup>37</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

<sup>38</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

#### *6.4.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества*

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:<sup>39</sup>

- метод сравнительной единицы (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

#### *6.4.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества*

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;<sup>40</sup>
- стоимостной метод;<sup>41</sup>
- метод срока жизни;<sup>42</sup>
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

#### *6.4.1.3. Методы определения стоимости земельного участка*

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с данными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);

<sup>39</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

<sup>40</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

<sup>41</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

<sup>42</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>43</sup> определения стоимости земли.

Более подробно методология определения стоимости земельного участка представлена в соответствующем разделе Отчета.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

## 6.4.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.<sup>44</sup>

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**<sup>45</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>46</sup>:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МПС);
- метод валового рентного мультипликатора (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МОКК).

### 6.4.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

1. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;

<sup>43</sup> «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>44</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

<sup>45</sup> МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

<sup>46</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.<sup>47</sup>

2. Далее нужно 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; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи и т. п.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

### **Расчет и внесение поправок (корректировок)**

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

<sup>47</sup> МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.



Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

#### *6.4.2.2. Метод валового рентного мультипликатора*

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

#### *6.4.2.3. Метод общего коэффициента капитализации*

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

1. Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.
2. Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.
3. Определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

### **6.4.3. Доходный подход**

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.<sup>48</sup>

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;

<sup>48</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

- метод прямой капитализации дохода.

В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках доходного подхода.

## 6.5. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В соответствии с п. 8(и) ФСО №3 оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 12-20 ФСО №1, п. 22-24 ФСО №7, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

### Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

### Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

### Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

### Обоснование применимости используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Согласно ст. 13. ФСО №1, **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок, Исполнитель сделал вывод, что рынок аналогичных объектов развит, при расчете стоимости Объекта оценки было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, согласно ФСО №7. В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**. Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

## 6.6. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

### Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

#### 6.6.1. Выбор аналогов

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.globus-n.ru](http://www.globus-n.ru) и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признаются нежилые здания, включающие в себя нежилые помещения, расположенные на первых - пятых уровнях многоэтажных домов, машиноместа в подземном паркинге и помещения свободного назначения на первом этаже.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости объектов недвижимости (апартаменты с подземным паркингом и помещениями свободного назначения), является расположение в развитых городах Московской области на небольшом удалении от г. Москвы, а также наличие удобных подъездных и пешеходных путей, в качестве объектов-аналогов были подобраны сопоставимые по данному критерию объекты.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже аналогичных объектов, расположенных в Московской области. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

Поскольку в состав объекта оценки входят помещения различного назначения (апартаменты, машиноместа в подземном паркинге, помещения свободного назначения) расчет проводился в разрезе по назначению площадей согласно разделу 3.5 данного отчета.

Кроме того, так как нет возможности подобрать объекты-аналоги с аналогичной степенью готовности (отсутствуют предложения на рынке), в рамках данного отчета расчет проводился исходя из полной готовности с дальнейшей корректировкой результатов на степень готовности.

#### 6.6.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения — это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов для земельных участков:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- категория земли;
- вид разрешенного использования.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов для зданий и сооружений:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

### **Состав передаваемых прав на объект недвижимости**

При наличии разницы в передаваемых имущественных правах на Объект оценки и объекты-аналоги применяется корректировка для учета разницы в передаваемых правах.

### **Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Информация о ценах продажи объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих ценах недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения к продаже объектов недвижимости на сравниваемые объекты. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

### **Период предложения**

Период предложения объектов-аналогов может не совпадать с моментом проведения оценки объекта недвижимости, при этом необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течение периода оценки.

### **Характеристики местоположения**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

### **Общая площадь**

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

### **Техническое и инженерное оснащение**

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

### **Состояние/уровень отделки**

Уровень, качество и состояние отделки отражается в стоимости объектов недвижимости. Уровень отделки является дополнительным улучшением, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

### **Категория земли**

Категории земель определяет ограничения, связанные с владением, использованием и распоряжением земельных участков. Наличие тех или иных ограничений в использовании отражается на стоимости предлагаемых земельных участков.

### **Вид разрешенного использования**

Вид разрешенного использования определяется в соответствии с зонированием территории, предусмотренным Градостроительным кодексом РФ. При этом, такое зонирование подразумевает наиболее эффективное использование данной территории. Вид разрешенного использования подразумевает будущие поступления от пользования земельным участком, что отражается на его стоимости.

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения вносятся корректировки к ценам предложения сделок аналогов.

### **6.6.3. Внесение корректировок для земельного участка**

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- местоположение;
- направление;
- удаленность от МКАД;
- инфраструктура;
- физические характеристики/рельеф;
- техническое и инженерное оснащение;
- категория земель.

### **Корректировка на состав передаваемых прав**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Корректировка прав определена на основании экспертного опроса, проведенного в августе-сентябре 2017 года, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике

оценщика недвижимости - 2017», Земельные участки. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 176 профессиональных оценщиков и судебных экспертов и 219 специалистов залоговых служб из 61 населенного пункта России. Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

**Таблица 6.1. Значения корректировок на состав передаваемых прав для земельных участков под офисно-торговую застройку**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	В долгосрочной аренде	В краткосрочной аренде
Собственность	0%	18%	35%
В долгосрочной аренде	-15%	0%	12%
В краткосрочной аренде	-24%	-10%	0%

*Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., Земельные участки, расчет ООО «Апхилл»*

### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидка на торг определена на основании экспертного опроса, проведенного в августе-сентябре 2017 года, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017», Земельные участки. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 176 профессиональных оценщиков и судебных экспертов и 219 специалистов залоговых служб из 61 населенного пункта России. В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

**Таблица 6.2. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (мнение оценщиков)**

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Скидка на земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%

*Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., Земельные участки*

Оцениваемый земельный участок имеет довольно большую площадь, на нем находятся объекты незавершенного строительства, которые в случае если их не достраивать будут объектами, снижающими инвестиционную привлекательность участка как свободного.

Информация о сроках и гарантии завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию установить объективно невозможно.

Учитывая вышеописанное, Исполнитель принял значение для всех аналогов равное 14,2%.

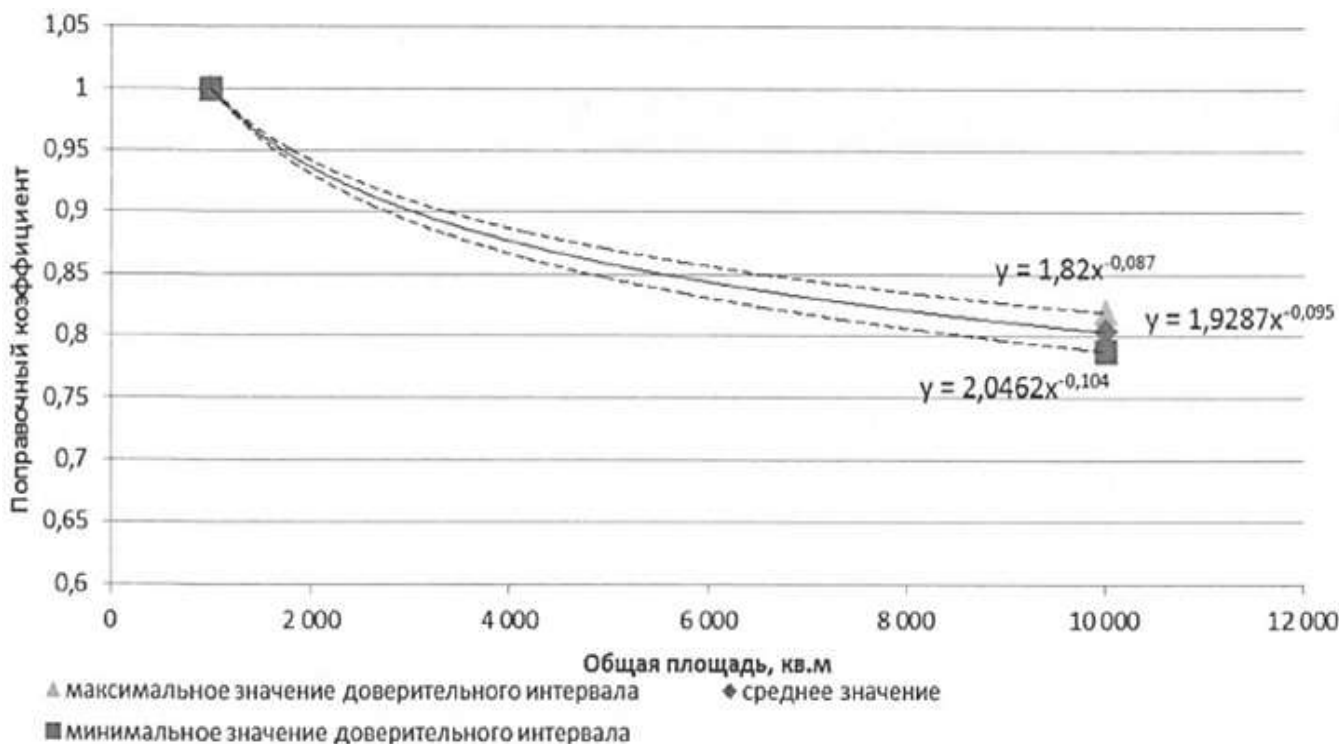
### Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемого земельного участка.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка определялась на основании экспертного опроса, проведенного в августе-сентябре 2017 года, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017», Земельные участки. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 176 профессиональных оценщиков и судебных экспертов и 219 специалистов залоговых служб из 61 населенного пункта России. Ниже представлен график эмпирической зависимости цены земельного участка от площади.

**График 6.1. Зависимость удельной цены от площади земельного под офисно-торговую застройку**



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., Земельные участки

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Y = 1,9287 * S^{-0,095},$$

где:

**Y** – коэффициент корректировки;

**S** – площадь земельного участка, кв. м.

Исходя из вышеизложенного, корректировка на размер общей площади определялась по следующей формуле:

$$K_{пл} = [(1,9287 * S_{оц}^{-0,095}) / (1,9287 * S_{ан}^{-0,095}) - 1] * 100\%,$$

где:

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на размер общей площади земельного участка, %;

**S<sub>оц</sub>** – площадь земельного участка Объект оценки, кв. м;

**S<sub>ан</sub>** – площадь земельного участка объекта-аналога, кв. м.

### Корректировка на вид разрешенного использования

Различные виды разрешенного использования существенно влияют на рыночную стоимость земельных участков. Каждый вид разрешенного использования характеризуется определенными возможностями и ограничениями в использовании, что неизбежно отражается на их стоимости.

Корректировка определялась на основании «Сборника рыночных корректировок-2017» под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е. Е. Результаты исследования представлены в таблице ниже.

**Таблица 6.3. Средние значение корректировок между стоимостью прав собственности для земельных участков различного назначения для Московской области**

Назначение Объекта оценки	Объект-аналог			
	Торговое и сервисное	Гостиницы	Производственно-складское	Отдых (рекреационное)
Торговое и сервисное	0,0%	12,1%	159,1%	461,8%
Гостиницы	-10,8%	0,0%	131,1%	401,1%

*Источник: Яскевич Е. Е., Сборник рыночный корректировок-2017, расчет ООО «Апхилл»*

Оцениваемый земельный участок фактически занят объектами незавершенного строительства (гостиничный блок №1 и гостиничный блок №2), строительство которых проводилось на основании разрешения на строительство (см. Приложение №3 к настоящему Отчету). Таким образом, учитывая возможность застройки оцениваемого земельного участка объектами гостиничного типа, корректировка на вид разрешенного использования принята равной -10,8%.

#### 6.6.4. Внесение корректировок для нежилых помещений (апартаменты)

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- транспортная доступность;
- этажность здания;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение;
- наличие/отсутствие парковки;
- состояние/уровень отделки.

#### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных



пунктов России. В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Поскольку помещения апартаментов представляют собой помещения гостевого назначения, значение скидки на торг принято для всех объектов-аналогов как для недвижимости определенного вида бизнеса.

**Таблица 6.4. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для офисно-торговой недвижимости (мнение оценщиков)**

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Скидка на цены недвижимость, предназначенную для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%

*Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*

На дату оценки объекты не завершены строительством. Информация о сроках и гарантии завершения строительства и ввода их в эксплуатацию установить объективно невозможно, что значительно снижает инвестиционную привлекательность такой недвижимости.

Учитывая все вышеуказанное, скидка на торг принята в размере 17,0%.

### Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов в регионах государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Так как помещения (апартаменты) по данным анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета) в Московской области покупают именно как квартиры корректировка на местоположение рассчитывалась на основании характеристик цен предложения на рынке жилья Московской области по данным Информационно-аналитического бюллетеня «Rway» (№277, 2018 г.).

Величина корректировки на местоположение рассчитывалась по следующей формуле:

$$K_{мп} = (C_o / C_{ан} - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{мп}$  – корректировка на местоположение, %;

$C_o$  – средняя стоимость кв. м объекта недвижимости с учетом расположения в городе объекта оценки.

$C_{ан}$  – средняя стоимость кв. м объекта-аналога с учетом расположения в городе объекта-аналога.

**Таблица 6.5. Корректировка на местоположение**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Средняя цена предложения с соответствующем городе, руб./кв. м	92 100	97 600	75 700	97 600	105 800
Корректировка		-5,6%	21,7%	-5,6%	-12,9%

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Rway» (№277, 2018 г.), расчет ООО «Апхилл»*

### Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

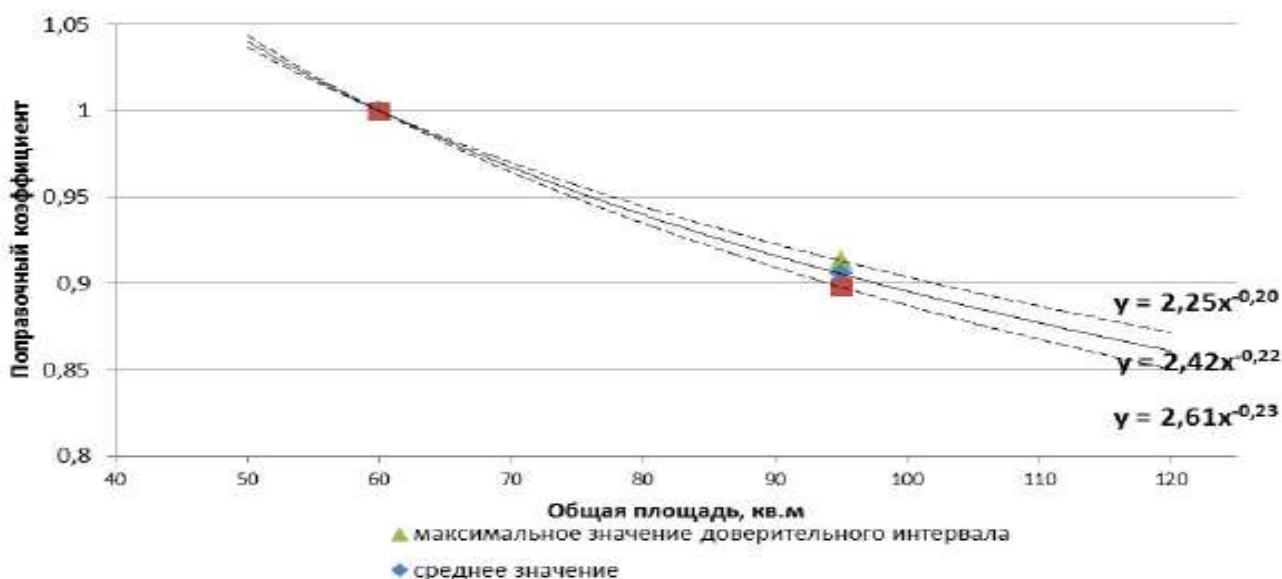
Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий или помещений

ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Так как помещения (апартаменты) по данным анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета) в Московской области покупают именно как квартиры корректировка на общую площадь рассчитывалась на основании данных по жилой недвижимости.

В рамках данного Отчета корректировка на общую площадь была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» (Квартиры). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса профессиональных оценщиков и специалистов залоговых служб банков.

**График 6.2. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для цен продажи квартир (массовое современное жилье, жилье повышенной комфортности)**



Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2018 г., Квартиры

Из графика, представленного выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для средних значений описывается следующей функцией:

$$Y = 2,42 * x^{-0,22},$$

где:

- Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;
- X – значение общей площади, кв. м.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(2,42 * S_{оц}^{-0,22}) / (2,42 * S_{ан}^{-0,22}) - 1] * 100\%,$$

где:

- K<sub>пл</sub> – корректировка на общую площадь, %;
- S<sub>оц</sub> – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;
- S<sub>ан</sub> – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

### Корректировка на расположение помещений в здании

Расположение объектов недвижимости на разных этажах прямо влияет на их удельную стоимость. Как правило, стоимость помещений, расположенных на средних этажах выше стоимости помещений, расположенных на первом и последнем – такова тенденция на рынке.

Так как помещения (апартаменты) по данным анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета) в Московской области покупают именно как квартиры корректировка на расположение помещений в здании рассчитывалась на основании данных по жилой недвижимости.

В рамках данного Отчета корректировка на расположение помещений была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» (Квартиры). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса профессиональных оценщиков и специалистов залоговых служб банков.

**Таблица 6.6. Значения корректировок на расположение помещений в здании для цен продажи жилой недвижимости**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Первый этаж	0,0%	-6,0%	-2,1%
Средний этаж	6,4%	0,0%	4,2%
Последний этаж	2,1%	-4,0%	0,0%

*Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2018 г., Квартиры*

### Корректировка на наличие объектов, повышающих стоимость (водоем, лес, транспортная доступность и пр.)

Расположение вблизи объектов таких как водоем, лес повышает привлекательность объектов недвижимости. Так объекты недвижимости, вблизи которых есть водоем, лес имеют более высокую стоимость.

Так как помещения (апартаменты) по данным анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета) в Московской области покупают именно как квартиры корректировка рассчитывалась на основании данных по жилой недвижимости.

В рамках данного Отчета корректировка на расположение помещений была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» (Жилые дома). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса профессиональных оценщиков и специалистов залоговых служб банков.

**Таблица 6.7. Значения корректировок на наличие объектов, повышающих стоимость для цен продажи жилой недвижимости**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Присутствуют	Отсутствуют
Присутствуют	0,0%	14,0%
Отсутствуют	-12,3%	0,0%

*Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2018 г., Квартиры*

### 6.6.5. Внесение корректировок для нежилых помещений (машиноместа в подземном паркинге)

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;

- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- транспортная доступность;
- местоположение;
- площадь;
- расположение в здании;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

### **Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Поскольку помещения подземного паркинга являются частью единого объекта недвижимости (гостевого блока) и предназначены преимущественно для внутреннего использования, значение скидки на торг принято согласно методике, описанной в п. 6.6.4 настоящего Отчета.

### **6.6.6. Внесение корректировок для помещения свободного назначения**

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- транспортная доступность;
- местоположение;
- расположение помещений в здании;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение.

### **Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Поскольку помещения свободного назначения являются частью единого объекта недвижимости (гостевого блока), значение скидки на торг принято согласно методике, описанной в п. 6.6.4 настоящего Отчета.

### **Корректировка на общую площадь**

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий или помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В рамках данного Отчета корректировка на общую площадь была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России.

**График 6.3. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для цен продажи офисно-торговой недвижимости**



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Из графика, представленного выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для средних значений описывается следующей функцией:

$$Y = 1,7906 * x^{-0,124},$$

где:

**Y** – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

**X** – значение общей площади, кв. м.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(1,7906 * S_{оц}^{-0,124}) / (1,7906 * S_{ан}^{-0,124}) - 1] * 100\%,$$

где:

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на общую площадь, %;

**S<sub>оц</sub>** – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

**S<sub>ан</sub>** – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

## Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

**Таблица 6.8. Значения корректировок на состояние внутренней отделки для цен продажи офисно-торговой недвижимости**

Объект оценки	Объект-аналог			
	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	0,0%	-7,0%	-21,0%	-35,0%
Требуется косметический ремонт	8,0%	0,0%	-15,0%	-30,0%
Среднее состояние	27,0%	18,0%	0,0%	-18,0%
Отделка люкс	54,0%	43,0%	22,0%	0,0%

*Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход, расчет ООО «Апхилл»*

### 6.6.7. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации **4-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблице ниже.

В таблицах 6.11 – 6.12 приводится расчет удельного показателя стоимости для базового объекта в зависимости от функционального назначения (апартаменты, машиноместа). Далее в следующих таблицах проводится расчет каждого помещения на основе стоимости удельного показателя базового объекта из таблиц 6.11 – 6.12 с использованием корректировок, описанных в п. 6.6.4 – 6.6.5 настоящего Отчета.

г. Видное расположен в незначительном удалении от МКАД (5 км) и является городом-спутником Москвы, относится к городам «Ближайшего Подмосковья».

По данным анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета) новостройки ближайшего Подмосковья (до 5 км от МКАД) серьезно конкурируют с наиболее доступными проектами, расположенными в границах МКАД, которые не существенно отличаются от них по цене. Вышеописанное позволяет говорить о сопоставимости тенденций рынка недвижимости такого типа в г. Москве и г. Видное.

При вводе объектов в эксплуатацию за короткий срок на рынок будет выведено большое количество площадей.

По данным анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета) апартаменты в МО покупают именно как квартиры.

Согласно информации приводимой директором департамента вторичного рынка риелторского агентства "Инком-Недвижимость", только 20% квартир, выставленных на продажу, реализуются по ценам близким к рыночным, остальные 80% невозможно продать без существенного дисконта. Причиной этого является сильно завышенные, докризисные цены, и переоценка квартир в среднем составляет 20-30% от их рыночной стоимости.

Учитывая большое количество площадей, а также информацию об уровне дисконта, в рамках данного отчета принята корректировка в размере 30%.

Стоимость объектов оценки определялась пропорционально доле площади объекта оценки в общей площади.

Оцениваемые объекты представляют собой объекты незавершенного строительства. Величина затрат на завершение строительства была принята по информации Заказчика (см. Приложение 3 настоящего Отчёта).

Указанная выше информация приведена по состоянию на 28.10.2016 г., т.е. на дату отличную от даты оценки. В связи с этим, Исполнителем была рассчитана и внесена соответствующая корректировка.

Корректировка на период предложения была рассчитана Исполнителем методом анализа вторичных данных, исходя из допущения о том, что темп роста цен зависит от показателей инфляции. Информация о показателях инфляции за октябрь 2016 – сентябрь 2018 гг. представлена в таблице ниже.

**Таблица 6.9. Инфляция в России за июль 2017 - июнь 2018 гг.<sup>49</sup>**

Месяц	Инфляция
Октябрь 2016	0,43%
Ноябрь 2016	0,44%
Декабрь 2016	0,40%
Январь 2017	0,62%
Февраль 2017	0,22%
Март 2017	0,13%
Апрель 2017	0,33%
Май 2017	0,37%
Июнь 2017	0,61%
Июль 2017	0,07%
Август 2017	-0,54%
Сентябрь 2017	-0,15%
Октябрь 2017	0,20%
Ноябрь 2017	0,22%
Декабрь 2017	0,42%
Январь 2018	0,31%
Февраль 2018	0,21%
Март 2018	0,29%
Апрель 2018	0,38%
Май 2018	0,38%

<sup>49</sup> Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

Месяц	Инфляция
Июнь 2018	0,49%
Июль 2018	0,27%
Август 2018 <sup>50</sup>	0,27%
Сентябрь 2018 <sup>50</sup>	0,27%

Источник: [www.уровень-инфляции.рф/таблица\\_инфляции.aspx](http://www.уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx)

Основываясь на динамике показателя инфляции, приведённом выше, исполнитель рассчитал величину корректировки по формуле:

$$Кпп = ((1+И_{май}) * (1+И_{июнь})) - 1,$$

где:

**Кпп** – корректировка на период предложения, %

**И<sub>янь</sub>** – показатель инфляции за соответствующий период, %

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.10. Расчет корректировки на период между датами**

Дата по состоянию на которую указаны затраты	Дата оценки	Расчет корректировки	Корректировка
28.10.2016	03.09.2018	$((1+И_{октябрь}) * (1+И_{ноябрь}) * (1+И_{декабрь}) * \dots * (1+И_{сентябрь})) - 1$	6,85%

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом НДС (18%) составляет:

**106 269 138 (Сто шесть миллионов двести шестьдесят девять тысяч сто тридцать восемь) руб.**

<sup>50</sup> Т.к. информация об инфляции на данные месяцы отсутствует, было принято допущение, уровень инфляции принять к расчету на уровне предыдущего месяца





**Таблица 6.11. Расчет стоимости базового помещения Объекта оценки (апартаменты) в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Апартаменты, расположенные в доме Бизнес-класса с подземным паркингом. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Апартаменты, расположенные в доме Бизнес-класса. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Апартаменты, расположенные в доме Бизнес-класса. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Апартаменты, расположенные в доме Бизнес-класса. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Апартаменты, расположенные в доме Бизнес-класса. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 (985) 192-24-44	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 (495) 134-63-21	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 (911) 928-05-92, +7 (925) 100-60-90	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru т. +7 (926) 894-14-09
5	Ссылка	-	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/161924536/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/161924536/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/173820534/">https://www.cian.ru/sale/flat/173820534/</a>	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/163286642/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/163286642/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartir/1-">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartir/1-</a>
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	<b>4 400 000</b>	<b>3 425 000</b>	<b>3 800 000</b>	<b>4 000 000</b>
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м	-	<b>76 389</b>	<b>50 000</b>	<b>71 698</b>	<b>114 286</b>
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -17,0%	Предложение -17,0%	Предложение -17,0%	Предложение -17,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
11	Период предложения	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018 0,0%	Сентябрь 2018 0,0%	Сентябрь 2018 0,0%	Сентябрь 2018 0,0%
12	Местоположение	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №1	Московская обл., г. Мытищи, д. Грибки, ул. Адмиральская, вл. 6с1 -5,6%	Московская обл., г. Истра, Гриффилд коттеджный поселок, 233 21,7%	Московская обл., г. Мытищи, д. Грибки, ул. Адмиральская, вл. 1с1 -5,6%	Московская обл., г. Красногорск, мкр. Павшинская пойма, ул. Авангардная, д. 3 -13,8%
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
14	Общая площадь, кв. м	52,2	57,6 2,2%	68,5 6,2%	53,0 0,3%	35,0 -8,4%
15	Расположение помещений в здании	2 этаж	2 этаж 0,0%	1 этаж 6,4%	3 этаж 0,0%	5 этаж 0,0%
16	Этажность здания	6 этажей	5 этажей 0,0%	5 этажей 0,0%	6 этажей 0,0%	7 этажей 0,0%
17	Наличие объектов, повышающих стоимость (водоем, лес, транспортная доступность и пр.)	Отсутствуют	Присутствует -12,3%	Отсутствуют 0,0%	Присутствует -12,3%	Присутствует -12,3%
18	Наличие/отсутствие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка 0,0%	Организованная парковка 0,0%	Организованная парковка 0,0%	Организованная парковка 0,0%
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
20	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%
21	Состояние/уровень отделки	Без отделки	Без отделки 0,0%	Без отделки 0,0%	Без отделки 0,0%	Без отделки 0,0%
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	37,1%	51,2%	35,3%	51,5%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,70	1,95	2,84	1,94
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,59%	20,71%	30,09%	20,61%
23	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>53 631</b>	<b>57 023</b>	<b>49 425</b>	<b>65 714</b>
24	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	<b>55 558</b>
24	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	52,2
	<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.</b>	-	-	-	-	<b>2 900 128</b>



Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 6.12. Расчет стоимости базового помещения Объекта оценки (машиноместо) в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
1	Объект	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
2	Фотография объекта	Нет фотографии	Нет фотографии	Нет фотографии		
3	Описание объекта	Машиноместо в подземном паркинге. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Машиноместо в подземном паркинге. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Машиноместо в подземном паркинге. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Машиноместо в подземном паркинге. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Машиноместо в подземном паркинге. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 (915) 252-02-21	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 (926) 777-00-11	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru собственник, т. +7 (926) 462-22-05	Электронный портал недвижимости "Move.ru" www.move.ru собственник, т. +7 (962) 934-88-94, Светлана
5	Ссылка	-	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/154473491/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/154473491/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/191017587/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/191017587/</a>	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_12_m_1022683068">https://www.avito.ru/vidnoe/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_12_m_1022683068</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_pbschady_u_18_kv_m_vidnoe_sovetskiv_proezd_d4_2275069594/">https://move.ru/objects/prodaetsya_pbschady_u_18_kv_m_vidnoe_sovetskiv_proezd_d4_2275069594/</a>
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	<b>700 000</b>	<b>750 000</b>	<b>760 000</b>	<b>900 000</b>
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м	-	<b>46 667</b>	<b>46 875</b>	<b>63 333</b>	<b>50 000</b>
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
12	Местоположение	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №1	Московская обл., г. Видное, ул. Ольховая, д. 2	Московская обл., г. Видное, бул. Зеленые аллеи, д. 1	Московская обл., г. Видное, ул. Радужная, д. 6 к. 2	Московская обл., г. Видное, пр-д Советский, д. 4
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Общая площадь, кв. м	18,6	15,0	16,0	12,0	18,0
15	Расположение помещений в здании	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	5,88	5,88	5,88	5,88
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
21	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>38 733</b>	<b>38 906</b>	<b>52 567</b>	<b>41 500</b>
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	<b>42 927</b>
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	18,6
	<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.</b>	-	-	-	-	<b>798 442</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 6.13. Расчет стоимости Объекта оценки (помещения свободного назначения) в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
1	Объект	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Торговые помещения	Помещения свободного назначения
2	Фотография объекта		Нет фотографии		Нет фотографии	Нет фотографии
3	Описание объекта	Помещения свободного назначения, расположенные в жилом доме. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Помещения свободного назначения, расположенные в жилом доме. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Помещения свободного назначения, расположенные в жилом доме. Отделка люкс. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Торговые помещения, расположенные в жилом доме. Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Помещения свободного назначения, расположенные в жилом доме. Требуется косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru АН "DIADEMA" т. +7 (985) 305-57-23, Анна	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru АН "МИЦ-недвижимость" т. +7 (495) 134-69-91	Электронный портал недвижимости "NaydiDom.com" www.http://naydidom.com АН "Simon Group", т. +7 (985) 294-85-99, Светлана	Электронный портал недвижимости "RegionalRealty.ru" www.regionalrealty.ru т. +7 (9036) 204-91-55, Малика
5	Ссылка	-	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_58_m_948325792">https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_58_m_948325792</a>	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_173.00_m_1326440324m">https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_173.00_m_1326440324m</a>	<a href="http://vidnoe.naydidom.com/search/adpage/74_4681614.html#anchor-under">http://vidnoe.naydidom.com/search/adpage/74_4681614.html#anchor-under</a>	<a href="https://regionalrealty.ru/vidnoe/offers/sale-commercial-free/77910835/">https://regionalrealty.ru/vidnoe/offers/sale-commercial-free/77910835/</a>
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	<b>7 540 000</b>	<b>24 900 000</b>	<b>25 000 000</b>	<b>7 485 920</b>
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м	-	<b>130 000</b>	<b>143 931</b>	<b>83 333</b>	<b>94 400</b>
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -17,0%	Предложение -17,0%	Предложение -17,0%	Предложение -17,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
11	Период предложения	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018 0,0%	Сентябрь 2018 0,0%	Сентябрь 2018 0,0%	Сентябрь 2018 0,0%
12	Местоположение	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, вл. №15, корп. №2	Московская обл., г. Видное, д. Сапроново, ЖК Первый квартал 0,0%	Московская обл., г. Видное, б-р Зеленые аллеи, 2 0,0%	Московская обл., г. Видное, Ново-Молоковский б-р, д. 6 0,0%	Московская обл., г. Видное, жилой комплекс Видный город, д. 13к2 0,0%
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
14	Общая площадь, кв. м	1 393,2	58,0 -32,6%	173,0 -22,8%	300,0 -17,3%	79,3 -29,9%
15	Расположение помещений в здании	1 этаж	1 этаж 0,0%	1 этаж 0,0%	1 этаж 0,0%	1 этаж 0,0%
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
17	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%
18	Состояние/уровень отделки	Без отделки	Без отделки 0,0%	Отделка люкс -35,0%	Без отделки 0,0%	Требуется косметический ремонт -7,0%
19	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	49,6%	74,8%	34,3%	53,9%
19	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,02	1,34	2,91	1,85
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,84%	16,46%	35,86%	22,84%
20	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>72 749</b>	<b>59 952</b>	<b>57 174</b>	<b>51 072</b>
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	<b>60 106</b>
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	1 393,2
	<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.</b>	-	-	-	-	<b>83 739 679</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 6.14. Расчет стоимости Объекта оценки (апартаменты в гостиничном блоке №1) в рамках сравнительного подхода**

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Тип апартаментов	Этаж	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
1	Гостиничный блок №1	53,2	1-комнатная	1	55 558	-0,4%	6,4%	58 858	3 131 247
2	Гостиничный блок №1	54,1	1-комнатная	1	55 558	-0,8%	6,4%	58 641	3 172 489
3	Гостиничный блок №1	75,6	2-х комнатная	1	55 558	-7,8%	6,4%	54 479	4 118 635
4	Гостиничный блок №1	55,0	1-комнатная	1	55 558	-1,1%	6,4%	58 429	3 213 580
5	Гостиничный блок №1	76,6	2-х комнатная	1	55 558	-8,1%	6,4%	54 322	4 161 067
6	Гостиничный блок №1	50,4	1-комнатная	1	55 558	0,8%	6,4%	59 562	3 001 940
7	Гостиничный блок №1	51,7	1-комнатная	1	55 558	0,2%	6,4%	59 230	3 062 167
8	Гостиничный блок №1	49,1	1-комнатная	1	55 558	1,4%	6,4%	59 906	2 941 371
9	Гостиничный блок №1	50,8	1-комнатная	1	55 558	0,6%	6,4%	59 459	3 020 508
10	Гостиничный блок №1	44,7	1-комнатная	1	55 558	3,5%	6,4%	61 156	2 733 670
11	Гостиничный блок №1	85,7	3-х комнатная	1	55 558	-10,3%	6,4%	52 997	4 541 834
12	Гостиничный блок №1	81,0	3-х комнатная	1	55 558	-9,2%	6,4%	53 659	4 346 349
13	Гостиничный блок №1	52,2	1-комнатная	2	55 558	0,0%	0,0%	55 558	2 900 128
14	Гостиничный блок №1	89,6	2-х комнатная	2	55 558	-11,2%	0,0%	49 332	4 420 123
15	Гостиничный блок №1	74,5	2-х комнатная	2	55 558	-7,5%	0,0%	51 376	3 827 507
16	Гостиничный блок №1	84,3	2-х комнатная	2	55 558	-10,0%	0,0%	49 998	4 214 826
17	Гостиничный блок №1	75,6	2-х комнатная	2	55 558	-7,8%	0,0%	51 211	3 871 517
18	Гостиничный блок №1	53,0	1-комнатная	2	55 558	-0,3%	0,0%	55 372	2 934 738
19	Гостиничный блок №1	50,3	1-комнатная	2	55 558	0,8%	0,0%	56 013	2 817 456
20	Гостиничный блок №1	53,8	1-комнатная	2	55 558	-0,7%	0,0%	55 190	2 969 233
21	Гостиничный блок №1	49,7	1-комнатная	2	55 558	1,1%	0,0%	56 161	2 791 207
22	Гостиничный блок №1	49,2	1-комнатная	2	55 558	1,3%	0,0%	56 286	2 769 280
23	Гостиничный блок №1	85,5	3-х комнатная	2	55 558	-10,3%	0,0%	49 843	4 261 551

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Тип апартаментов	Этаж	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
24	Гостиничный блок №1	47,8	1-комнатная	2	55 558	2,0%	0,0%	56 645	2 707 621
25	Гостиничный блок №1	81,8	3-х комнатная	2	55 558	-9,4%	0,0%	50 330	4 117 008
26	Гостиничный блок №1	43,7	1-комнатная	2	55 558	4,0%	0,0%	57 773	2 524 699
27	Гостиничный блок №1	52,6	1-комнатная	3	55 558	-0,2%	0,0%	55 465	2 917 447
28	Гостиничный блок №1	89,6	2-х комнатная	3	55 558	-11,2%	0,0%	49 332	4 420 123
29	Гостиничный блок №1	75,9	2-х комнатная	3	55 558	-7,9%	0,0%	51 166	3 883 495
30	Гостиничный блок №1	84,3	2-х комнатная	3	55 558	-10,0%	0,0%	49 998	4 214 826
31	Гостиничный блок №1	76,3	2-х комнатная	3	55 558	-8,0%	0,0%	51 107	3 899 449
32	Гостиничный блок №1	53,1	1-комнатная	3	55 558	-0,4%	0,0%	55 349	2 939 056
33	Гостиничный блок №1	50,1	1-комнатная	3	55 558	0,9%	0,0%	56 062	2 808 714
34	Гостиничный блок №1	53,8	1-комнатная	3	55 558	-0,7%	0,0%	55 190	2 969 233
35	Гостиничный блок №1	49,7	1-комнатная	3	55 558	1,1%	0,0%	56 161	2 791 207
36	Гостиничный блок №1	49,2	1-комнатная	3	55 558	1,3%	0,0%	56 286	2 769 280
37	Гостиничный блок №1	87,0	3-х комнатная	3	55 558	-10,6%	0,0%	49 652	4 319 755
38	Гостиничный блок №1	47,8	1-комнатная	3	55 558	2,0%	0,0%	56 645	2 707 621
39	Гостиничный блок №1	81,9	3-х комнатная	3	55 558	-9,4%	0,0%	50 317	4 120 933
40	Гостиничный блок №1	43,7	1-комнатная	3	55 558	4,0%	0,0%	57 773	2 524 699
41	Гостиничный блок №1	347,1	10-и комнатная 3-х уровневая	4	55 558	-34,1%	0,0%	36 621	12 711 263
42	Гостиничный блок №1	352,7	10-и комнатная 3-х уровневая	4	55 558	-34,3%	0,0%	36 493	12 870 943
43	Гостиничный блок №1	75,6	2-х комнатная	4	55 558	-7,8%	0,0%	51 211	3 871 517
44	Гостиничный блок №1	320,1	9-и комнатная 3-х уровневая	4	55 558	-32,9%	0,0%	37 280	11 933 201
45	Гостиничный блок №1	76,4	2-х комнатная	4	55 558	-8,0%	0,0%	51 092	3 903 435
46	Гостиничный блок №1	53,5	1-комнатная	4	55 558	-0,5%	0,0%	55 258	2 956 311

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Тип апартаментов	Этаж	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
47	Гостиничный блок №1	53,8	1-комнатная	4	55 558	-0,7%	0,0%	55 190	2 969 233
48	Гостиничный блок №1	100,1	3-х комнатная	4	55 558	-13,3%	0,0%	48 144	4 819 175
49	Гостиничный блок №1	49,2	1-комнатная	4	55 558	1,3%	0,0%	56 286	2 769 280
50	Гостиничный блок №1	88,1	3-х комнатная	4	55 558	-10,9%	0,0%	49 515	4 362 298
51	Гостиничный блок №1	47,8	1-комнатная	4	55 558	2,0%	0,0%	56 645	2 707 621
52	Гостиничный блок №1	82,6	3-х комнатная	4	55 558	-9,6%	0,0%	50 223	4 148 380
53	Гостиничный блок №1	43,6	1-комнатная	4	55 558	4,0%	0,0%	57 803	2 520 192
54	Гостиничный блок №1	140,2	4-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-19,5%	4,2%	46 567	6 528 694
55	Гостиничный блок №1	53,4	1-комнатная	5	55 558	-0,5%	4,2%	57 584	3 075 000
56	Гостиничный блок №1	104,2	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-14,1%	4,2%	49 709	5 179 642
57	Гостиничный блок №1	110,1	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-15,1%	4,2%	49 110	5 407 008
58	Гостиничный блок №1	103,0	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-13,9%	4,2%	49 835	5 133 055
59	Гостиничный блок №1	102,9	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-13,9%	4,2%	49 846	5 129 167
60	Гостиничный блок №1	151,2	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-20,9%	4,2%	45 800	6 924 896
61	Гостиничный блок №1	43,6	1-комнатная	5	55 558	4,0%	4,2%	60 211	2 625 200
62	Гостиничный блок №1	173,5	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-23,2%	4,2%	44 434	7 709 327
63	Гостиничный блок №1	187,1	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-24,5%	4,2%	43 703	8 176 745
<b>Итого:</b>		<b>5373,7</b>							<b>264 289 171</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 6.15. Расчет стоимости Объекта оценки (апартаменты в гостиничном блоке №2) в рамках сравнительного подхода**

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Тип апартаментов	Этаж	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
1	Гостиничный блок №2	104,3	3-х комнатная	2	55 558	-14,1%	0,0%	47 710	4 976 178
2	Гостиничный блок №2	109,7	3-х комнатная	2	55 558	-15,1%	0,0%	47 183	5 176 012
3	Гостиничный блок №2	82,9	2-х комнатная	2	55 558	-9,7%	0,0%	50 182	4 160 128
4	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	2	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
5	Гостиничный блок №2	55,5	1-комнатная	2	55 558	-1,3%	0,0%	54 814	3 042 164
6	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	2	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
7	Гостиничный блок №2	55,5	1-комнатная	2	55 558	-1,3%	0,0%	54 814	3 042 164
8	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	2	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
9	Гостиничный блок №2	56,2	1-комнатная	2	55 558	-1,6%	0,0%	54 663	3 072 051
10	Гостиничный блок №2	73,5	2-х комнатная	2	55 558	-7,3%	0,0%	51 529	3 787 374
11	Гостиничный блок №2	80,1	2-х комнатная	2	55 558	-9,0%	0,0%	50 563	4 050 116
12	Гостиничный блок №2	69,4	2-х комнатная	2	55 558	-6,1%	0,0%	52 184	3 621 550
13	Гостиничный блок №2	80,8	2-х комнатная	2	55 558	-9,2%	0,0%	50 467	4 077 697
14	Гостиничный блок №2	47,5	1-комнатная	2	55 558	2,1%	0,0%	56 723	2 694 357
15	Гостиничный блок №2	85,2	2-х комнатная	2	55 558	-10,2%	0,0%	49 881	4 249 883
16	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	2	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
17	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	2	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
18	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	2	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
19	Гостиничный блок №2	91,5	3-х комнатная	2	55 558	-11,6%	0,0%	49 105	4 493 064
20	Гостиничный блок №2	104,3	3-х комнатная	3	55 558	-14,1%	0,0%	47 710	4 976 178
21	Гостиничный блок №2	109,7	3-х комнатная	3	55 558	-15,1%	0,0%	47 183	5 176 012
22	Гостиничный блок №2	82,9	2-х комнатная	3	55 558	-9,7%	0,0%	50 182	4 160 128
23	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	3	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Тип апартаментов	Этаж	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
24	Гостиничный блок №2	55,5	1-комнатная	3	55 558	-1,3%	0,0%	54 814	3 042 164
25	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	3	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
26	Гостиничный блок №2	55,5	1-комнатная	3	55 558	-1,3%	0,0%	54 814	3 042 164
27	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	3	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
28	Гостиничный блок №2	56,2	1-комнатная	3	55 558	-1,6%	0,0%	54 663	3 072 051
29	Гостиничный блок №2	73,5	2-х комнатная	3	55 558	-7,3%	0,0%	51 529	3 787 374
30	Гостиничный блок №2	80,1	2-х комнатная	3	55 558	-9,0%	0,0%	50 563	4 050 116
31	Гостиничный блок №2	69,4	2-х комнатная	3	55 558	-6,1%	0,0%	52 184	3 621 550
32	Гостиничный блок №2	80,8	2-х комнатная	3	55 558	-9,2%	0,0%	50 467	4 077 697
33	Гостиничный блок №2	47,5	1-комнатная	3	55 558	2,1%	0,0%	56 723	2 694 357
34	Гостиничный блок №2	85,2	2-х комнатная	3	55 558	-10,2%	0,0%	49 881	4 249 883
35	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	3	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
36	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	3	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
37	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	3	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
38	Гостиничный блок №2	91,5	3-х комнатная	3	55 558	-11,6%	0,0%	49 105	4 493 064
39	Гостиничный блок №2	104,3	3-х комнатная	4	55 558	-14,1%	0,0%	47 710	4 976 178
40	Гостиничный блок №2	109,7	3-х комнатная	4	55 558	-15,1%	0,0%	47 183	5 176 012
41	Гостиничный блок №2	82,9	2-х комнатная	4	55 558	-9,7%	0,0%	50 182	4 160 128
42	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	4	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
43	Гостиничный блок №2	55,5	1-комнатная	4	55 558	-1,3%	0,0%	54 814	3 042 164
44	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	4	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
45	Гостиничный блок №2	55,5	1-комнатная	4	55 558	-1,3%	0,0%	54 814	3 042 164
46	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	4	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
47	Гостиничный блок №2	56,2	1-комнатная	4	55 558	-1,6%	0,0%	54 663	3 072 051



№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Тип апартаментов	Этаж	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
48	Гостиничный блок №2	73,5	2-х комнатная	4	55 558	-7,3%	0,0%	51 529	3 787 374
49	Гостиничный блок №2	80,1	2-х комнатная	4	55 558	-9,0%	0,0%	50 563	4 050 116
50	Гостиничный блок №2	69,4	2-х комнатная	4	55 558	-6,1%	0,0%	52 184	3 621 550
51	Гостиничный блок №2	80,8	2-х комнатная	4	55 558	-9,2%	0,0%	50 467	4 077 697
52	Гостиничный блок №2	47,5	1-комнатная	4	55 558	2,1%	0,0%	56 723	2 694 357
53	Гостиничный блок №2	85,2	2-х комнатная	4	55 558	-10,2%	0,0%	49 881	4 249 883
54	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	4	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
55	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	4	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
56	Гостиничный блок №2	48,0	1-комнатная	4	55 558	1,9%	0,0%	56 593	2 716 454
57	Гостиничный блок №2	91,5	3-х комнатная	4	55 558	-11,6%	0,0%	49 105	4 493 064
58	Гостиничный блок №2	114,7	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-15,9%	4,2%	48 670	5 582 418
59	Гостиничный блок №2	111,0	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-15,3%	4,2%	49 022	5 441 452
60	Гостиничный блок №2	107,3	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-14,7%	4,2%	49 389	5 299 448
61	Гостиничный блок №2	106,6	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-14,5%	4,2%	49 460	5 272 463
62	Гостиничный блок №2	165,7	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-22,4%	4,2%	44 886	7 437 628
63	Гостиничный блок №2	94,6	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-12,3%	4,2%	50 777	4 803 502
64	Гостиничный блок №2	109,9	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-15,1%	4,2%	49 130	5 399 345
65	Гостиничный блок №2	94,6	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-12,3%	4,2%	50 777	4 803 502
66	Гостиничный блок №2	109,9	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-15,1%	4,2%	49 130	5 399 345

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Тип апартаментов	Этаж	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этаж, %	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
67	Гостиничный блок №2	94,6	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-12,3%	4,2%	50 777	4 803 502
68	Гостиничный блок №2	111,5	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-15,4%	4,2%	48 974	5 460 561
69	Гостиничный блок №2	147,1	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-20,4%	4,2%	46 077	6 777 988
70	Гостиничный блок №2	159,7	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-21,8%	4,2%	45 252	7 226 711
71	Гостиничный блок №2	138,9	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-19,4%	4,2%	46 663	6 481 427
72	Гостиничный блок №2	161,2	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-22,0%	4,2%	45 159	7 279 602
73	Гостиничный блок №2	93,2	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-12,0%	4,2%	50 944	4 747 963
74	Гостиничный блок №2	169,7	5-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-22,8%	4,2%	44 651	7 577 304
75	Гостиничный блок №2	94,6	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-12,3%	4,2%	50 777	4 803 502
76	Гостиничный блок №2	94,6	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-12,3%	4,2%	50 777	4 803 502
77	Гостиничный блок №2	94,6	3-х комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-12,3%	4,2%	50 777	4 803 502
78	Гостиничный блок №2	185,5	7-и комнатная 2-х уровневая	5	55 558	-24,3%	4,2%	43 785	8 122 152
79	Гостиничный блок №2	81,2	2-х комнатная	5	55 558	-9,3%	4,2%	52 512	4 263 994
<b>Итого:</b>		<b>6481,0</b>							<b>326 815 191</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 6.16. Расчет стоимости Объекта оценки (земельный участок) в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельный участок, предназначенный для размещения спортивно-оздоровительного комплекса. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.	Земельный участок, предназначенный для размещения магазина, ресторана, автомойки и т.д. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.	Земельный участок, предназначенный для размещения коммерческих объектов. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов бытового обслуживания, магазинов и объектов общественного питания. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru, АН "Max Realty", т. +7 (926) 846-55-01, +7 (495) 235-70-00	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru, т. +7 (903) 960-63-91	Электронный портал недвижимости "Метр Квадратный", www.kvmetr.ru, риэлтор Александр, т. +7 (929)580-80-02, +7 (495) 545-11-31
4	Ссылка	-	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/191258850/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/191258850/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/192241073/m">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/192241073/m</a>	<a href="http://www.kvmetr.ru/objects/21880805/">http://www.kvmetr.ru/objects/21880805/</a>
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	-	<b>19 000 000</b>	<b>57 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	<b>5 278</b>	<b>6 598</b>	<b>5 500</b>
7	Состав передаваемых прав	Право аренды на 49 лет	Право аренды 49 лет	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Январь 1900
11	Местоположение	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Сосновая, уч. №15юр	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, г. Видное, проезд Битцевский, 7	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, с. Молоково, Ново-Молоково ЖК	Московская обл., Ленинский муниципальный р-н, п. Мещерино, Зона придорожного сервиса МКАД -Аэропорт территория, вл.7с1
12	Направление	Каширское ш.	Каширское ш.	Каширское ш.	Каширское ш.
13	Удаленность от МКАД, км	5	5	10	10
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Общая площадь, кв.м	13 000,0	3 600,0	8 639,0	10 000,0
16	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
17	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
18	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
19	Вид разрешенного использования	Для размещения спортивно-оздоровительного комплекса	Для размещения магазина, ресторана, автомойки и т.д.	Для размещения коммерческих объектов	Для размещения объектов бытового обслуживания, магазинов и объектов общественного питания
20	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>3 575</b>	<b>4 129</b>	<b>4 067</b>
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	36,5%	43,8%	28,3%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,74	2,28	3,54
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,01%	26,66%	41,33%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м	-	-	-	<b>3 926</b>
	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	-	-	-	13 000,0
	<b>Стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>	-	-	-	<b>51 038 000</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 6.17. Расчет стоимости Объекта оценки (машиноместа) в рамках сравнительного подхода**

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
1	Гостиничный блок №1	18,6	42 927	798 442
2	Гостиничный блок №1	19,3	42 927	828 491
3	Гостиничный блок №1	11,8	42 927	506 539
4	Гостиничный блок №1	12,5	42 927	536 588
5	Гостиничный блок №1	12,4	42 927	532 295
6	Гостиничный блок №1	12,4	42 927	532 295
7	Гостиничный блок №1	12,5	42 927	536 588
8	Гостиничный блок №1	12,4	42 927	532 295
9	Гостиничный блок №1	12,4	42 927	532 295
10	Гостиничный блок №1	12,5	42 927	536 588
11	Гостиничный блок №1	12,4	42 927	532 295
12	Гостиничный блок №1	12,4	42 927	532 295
13	Гостиничный блок №1	12,5	42 927	536 588
14	Гостиничный блок №1	14,0	42 927	600 978
15	Гостиничный блок №1	22,4	42 927	961 565
16	Гостиничный блок №1	15,7	42 927	673 954
17	Гостиничный блок №1	20,6	42 927	884 296
18	Гостиничный блок №1	15,5	42 927	665 369
19	Гостиничный блок №1	23,6	42 927	1 013 077
20	Гостиничный блок №1	13,5	42 927	579 515
21	Гостиничный блок №1	13,0	42 927	558 051
22	Гостиничный блок №1	14,4	42 927	618 149
23	Гостиничный блок №1	14,7	42 927	631 027
24	Гостиничный блок №1	14,8	42 927	635 320
25	Гостиничный блок №1	14,9	42 927	639 612
26	Гостиничный блок №1	24,1	42 927	1 034 541
27	Гостиничный блок №1	26,5	42 927	1 137 566
28	Гостиничный блок №1	20,1	42 927	862 833
29	Гостиничный блок №1	25,4	42 927	1 090 346
30	Гостиничный блок №1	15,6	42 927	669 661
31	Гостиничный блок №1	15,6	42 927	669 661
32	Гостиничный блок №2	17,0	42 927	729 759
33	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
34	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
35	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
36	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
37	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
38	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
39	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
40	Гостиничный блок №2	16,1	42 927	691 125
41	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
42	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
43	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
44	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
45	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
46	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
47	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
48	Гостиничный блок №2	16,3	42 927	699 710
49	Гостиничный блок №2	17,0	42 927	729 759
50	Гостиничный блок №2	16,7	42 927	716 881
51	Гостиничный блок №2	18,9	42 927	811 320
52	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
53	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
54	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540

№п/п	Здание	Общая площадь, кв. м	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.
55	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
56	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
57	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
58	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
59	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
60	Гостиничный блок №2	19,9	42 927	854 247
61	Гостиничный блок №2	19,9	42 927	854 247
62	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
63	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
64	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
65	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
66	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
67	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
68	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
69	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
70	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
71	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
72	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
73	Гостиничный блок №2	20,0	42 927	858 540
74	Гостиничный блок №2	23,2	42 927	995 906
75	Гостиничный блок №2	32,4	42 927	1 390 835
<b>Итого по Гостиничному блоку №1</b>				<b>21 399 110</b>
<b>Итого по Гостиничному блоку №2</b>				<b>35 440 531</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 6.18. Расчет стоимости Объекта оценки**

Наименование помещений	Характеристики	
ID	2	3
Объект	Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №1)	Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №2)
Общая площадь, кв.м	7 662,3	12 064,1
в том числе:		
апартаменты, кв.м	5 373,7	6 481,0
паркинг, кв.м	2 288,6	4 189,9
нежилые помещения (1 этаж), кв.м	-	1 393,2
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	285 688 280	445 995 401
в том числе:		
апартаменты, руб.	264 289 171	326 815 191
паркинг, руб.	21 399 110	35 440 531
нежилые помещения (1 этаж), руб.	0	83 739 679
Корректировка на объем сделки, %	-30,0%	-30,0%
Стоимость Объекта оценки, с учетом корректировки на объем сделки и с учетом прав на земельный участок, с учетом НДС (18%), руб.	199 981 796	337 318 684
Стоимость с учетом прав на земельный участок, с учетом НДС (18%), руб.		537 300 481
Стоимость Объекта оценки, без учета прав на земельный участок, с учетом НДС (18%), руб.м		486 262 481
Доля площади объекта оценки в общей площади, %	38,8%	61,2%
Стоимость Объекта оценки, без учета прав на земельный участок, с учетом НДС (18%), руб.	188 878 305	297 384 175
Затраты на завершение строительством объектов оценки, руб.	153 458 000	249 946 000
Корректировка на период между датами, %		6,85%
Затраты на завершение строительством объектов оценки с	163 967 655	267 063 688

<b>Наименование помещений</b>	<b>Характеристики</b>	
учетом изменения цен на период между датами, руб.		
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.</b>	<b>24 910 651</b>	<b>30 320 487</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

## РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на сравнительно подходе, Исполнитель получил результат, который позволяет прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

### 7.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости Объекта оценки Исполнитель применял сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости сравнительным подходом и цели оценки, Исполнитель принял решение присвоить сравнительному подходу удельный вес – **100%**.

Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице 7.1.

**Таблица 7.1. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки**

Показатель	Стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №1) общей площадью 7 662,3 кв. м	24 910 651	1,0	24 910 651
Объект незавершенного строительства (гостиничный блок №2) общей площадью 12 064,1 кв. м	30 320 487	1,0	30 320 487
Земельный участок общей площадью 13 000 кв. м	51 038 000	1,0	51 038 000
<b>Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС (18%)</b>			<b>106 269 138</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость без учета НДС (18%)</b>			<b>90 058 592</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

- без учета НДС (18%):  
**90 058 592 (Девяносто миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот девяносто два) руб.;**
- с учетом НДС (18%):  
**106 269 138 (Сто шесть миллионов двести шестьдесят девять тысяч сто тридцать восемь) руб.**

## РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее определенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».



## РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Договора аренды земельного участка №113-2010/Ю от 06.04.2010 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 от 06.12.2010 г.;
- копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/140073009 от 27.07.2018 г.;
- копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2018/ 140072981 от 27.07.2018 г.;
- копия Письма ГУ Государственного строительного надзора Московской области №07Исх-2298/06-07 от 01.09.2017 г.;
- копия Постановления о присвоении адреса №4647 от 29.12.2017 г.;
- копия Постановления о присвоении адреса №4648 от 29.12.2017 г.;
- копия Разрешения на строительство №RU50503000-121/13-р/с от 30.09.2013 г.;
- копия Заключения экспертизы по состоянию на 14.02.2018 г.;
- копия Информационного письма по состоянию на 28.10.2016 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

### Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

### Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;

- Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2014 г.;
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2016 г.;
- Медведева О. Е. «Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества», г. Москва, 2005 г.;
- Петров В. И. «Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Прорвич В. А., Кузнецов В. Н., Семенова Е. А. и др. «Оценка урбанизированных земель», г. Москва, 2004 г.

**Информационно-аналитические материалы:**

- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru);
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-270-18 ОТ 06.09.2018

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**



+7 (495) 22-777-92    www.uphill.ru    info@uphill.ru  
107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1

## Доверенность № П1-18

г. Москва

09.01.2018 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает **Калуженина Юрия Юрьевича**, имеющего паспорт серии 1808, номер 175986, выдан отделом УФМС России по Волгоградской обл. в г. Волжском, дата выдачи 11.07.2008, код подразделения 340-011, зарегистрирован по адресу Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, мкр. Новое Ступино, ул. Парковая, д. 35:

1. Подписывать, заключать, изменять контракты, договоры на проведение оценки объектов оценки, задания на проведение оценки, дополнительные соглашения к договорам на проведение оценки, консультационно-аналитические записки по описанию объектов оценки, акты приема-передачи, акты сдачи-приёмки оказанных услуг по договорам на проведение оценки, счета-фактуры, счета на оплату или приходные кассовые ордера по договорам на проведение оценки, соглашения о расторжении договоров, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках оценочной деятельности ООО «Апхилл».
2. Подписывать от имени ООО «Апхилл» отчёты об оценке, краткие экспертные заключения об оценке, информационные письма, коммерческие предложения, ответы на запросы.
3. Заверять копии любых финансовых, хозяйственных и учредительных документов Общества.
4. Передавать и получать от имени Общества имущество, продукцию, изделия или материальные ценности, изготовленные для Общества или от его имени. Подписывать акты приема-передачи, счета-фактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.
5. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2020 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица \_\_\_\_\_ удостоверяю.

Генеральный директор  
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович



ПОЛИС № 08905/776/00031/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00031/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»

**Юридический адрес:** 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34

**ИНН** 7708706445      **Резидент**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что: - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «03» октября 2017 г. по «02» октября 2018 г.

**Страховщик:**  
Ф.И.О. Орлов Д.А.  
На основании доверенности 3685/16 от 20.05.2016

**Страхователь:**  
Семин А.А.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва 27.09.2017

Союз  
Саморегулируемая организация  
арбитражных управляющих  
«Северо-запада»

**ВЫПИСКА**  
из реестра аккредитованных организаций при  
Союзе  
«Саморегулируемая организация  
арбитражных управляющих  
«Северо-запада»

№ 88-08/18

“21” августа 2018 года

Настоящая выписка дана по заявлению

*Общества с ограниченной ответственностью  
“Апхилл”*

ООО “Апхилл” включено в единый реестр аккредитованных организаций при Союзе “Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада”, согласно приказу генерального директора 88/18А от 21.08.2018 года, сроком на год.

Генеральный директор



В.Е. Рутштейн



**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

www.fsosro.ru

info@fsosro.ru

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Вусов Александр Владимирович**

паспорт: серия 4508 № 765200

Дата 11.09.2006 г.

Выдан: ОВД РАЙОНА МАРЬИНСКИЙ ПАРК ГОРОДА МОСКВЫ

включен в реестр СРО «СФСО»:

19.10.2016, регистрационный № 70

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 05.03.2018 г.

Номер свидетельства № 70

Президент

 А.В. Верхошина-Рогич

М.П.



Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83



**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Апхилл"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» августа 2018г.

Дата составления выписки «01» августа 2018г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.







**ПОЛИС**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08905/776/00026/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Вусов Александр Владимирович

**Объект страхования:**

- имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

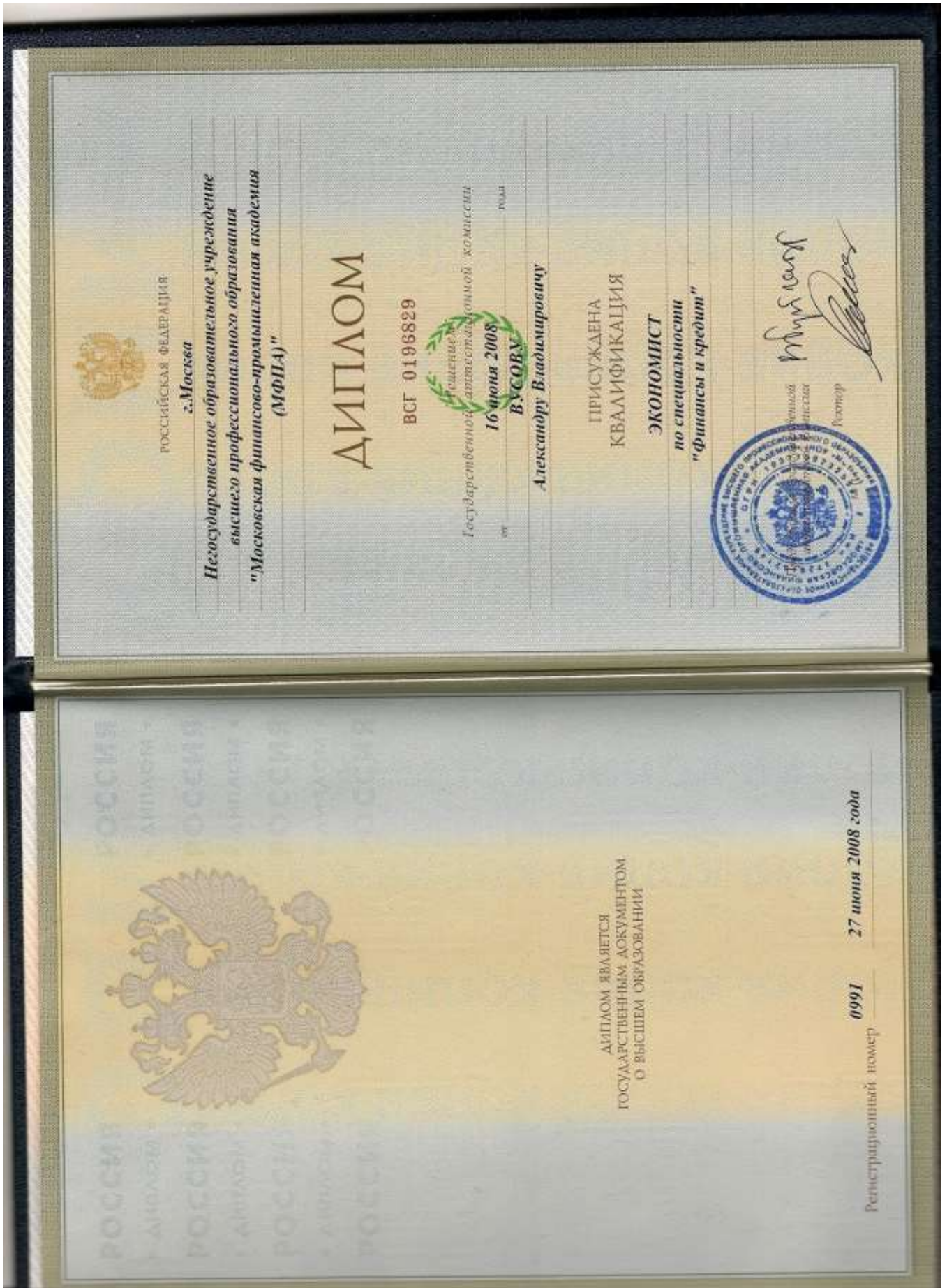
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется прямая причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
Ф.И.О. Орлов Д.А.  
На основании доверенности №3685/16 от 20.05.2016 г.

**Страхователь:**  
Вусов А.В.

Место и дата выдачи полиса:


г. Москва, 27.09.2017 г.



Фамилия, имя, отчество <b>Вусов Александр Владимирович</b>	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
Дата рождения <b>15 января 1986 года</b>	г. Москва
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году Вступительные испытания <b>прошел</b> Поступил(а) в <b>2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма)</b> Завершил(а) обучение в <b>2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)</b>	<b>Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»</b>
Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b> Направление/специальность <b>Финансы и кредит</b> Специализация <b>Оценка собственности</b>	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № <b>ВСГ 0196829</b> <b>0991</b> (регистрационный номер)
Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	<b>27 июня 2008</b> года (дата выдачи)
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Решением Государственной аттестационной комиссии <b>16 июня 2008</b> от _____ года присуждается Квалификация <b>ЭКОНОМИСТ</b>
Продолжение см. на обороте	Ректор  Декан  Секретарь  
Документ содержит количество листов:	Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО


  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано *Виктору Александровичу Васильеву* (Фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с *01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г.* повышил(а) свою квалификацию и (на) *Московской государственной университет экономики и управления им. Г.С. Плеханова* по *направлению «Бухгалтерский учет, налогообложение, информационные технологии и управление в общественных организациях»* (наименование образовательной программы) в объеме *104 часов* (количество часов).  
 За время обучения сдана(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:


Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Обязательная дисциплина</i>	<i>42</i>	
<i>Дисциплина по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый самостоятельный экзамен</i>		<i>отлично</i>

Прошел(а) стажировку в (на) *нет* (наименование организации, наименование стажировки)  
 выполнил(а) итоговую работу по теме *нет* (наименование темы)

№ *1000 Москва* (по) *2012*

  
 Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер *5558*

  
 Профессор (директор) *[Signature]*  
 Секретарь *[Signature]*

Форма АБФ. Москва, 2012.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006319-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Вусову Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.



003917-КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-270-18 ОТ 06.09.2018

## **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ**

**Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода (для земельного участка).**


**Объект-аналог №1.**

Защищено | <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/191258850/>

### Коммерческая земля, 36 сот.

Московская область, Видное, проезд Битцевский, 7 [На карте](#)  
 ■ Новокаширское шоссе, 4 км от МКАД ■ Каширское шоссе, 9 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)




2 фото

Площадь: **36 сот.**      Категория: **Участок поселений**


Продается земельный участок в черте города Видное. Отлично подойдет под магазин, ресторан, автомойку и тд. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 1620122

**19 000 000 ₹**

527 778 ₹ за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН



**Max Realty**  
 Агентство недвижимости  
 773 объявления  
**+7 926 846-55-01**  
**+7 495 235-70-00**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**




**Башня Федерация**  
 Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м2. 23000 резидентов и 8000 гостей ежедневно!  
 Тел.: (495) 432-50-75

**РЕКЛАМА**



**БЦ «Графит», ВАО, МСК**  
 Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника.  
 Тел.: (903) 106-97-05

**РЕКЛАМА**



**Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»**  
 Площадка помещений с отличными



**Объект-аналог №2.**

Защищено | <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/192241073/>

**Коммерческая земля, 86,39 сот.**

Московская область, Ленинский район, Молоково село, Ново-Молоково жилой комплекс [На карте](#)

Каширское шоссе, 7 км от МКАД | Новокаширское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное | [Поделиться](#) | [Пожаловаться](#)

**БАНК ЗЕНИТ**  
КАРГОБАНК ГРУППА ЗЕНИТ

Ипотека от  
**от 596 040 Р/мес**  
\*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)



Площадь Категория  
**86.39 сот. Участок поселений**

Продается земельный участок под МФК (торговый центр), 7 км от МКАД по Каширскому (Володарскому) шоссе в районе д. Молоково. Участок расположен внутри жилой застройки строящегося ЖК "Ново-Молоково" общей площадью 240 000 квадратных метров квартир в непосредственном окружении многоэтажной жилой застройки (7 тыс. жителей, 11 из 13 корпусов уже построены и заселены). Коммуникации расположены по границе участка.

**57 000 000 Р**

659 799 Р за сот.

PRO

ID 391668

**+7 903 960-63-91**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА

**DM Tower – БЦ класса «А»**  
Продажа офисов от 133 тыс. р./м2!  
Новый БЦ на Новодениловской набережной! Площади от 68 м2!  
Тел.: (495) 021-12-65



РЕКЛАМА

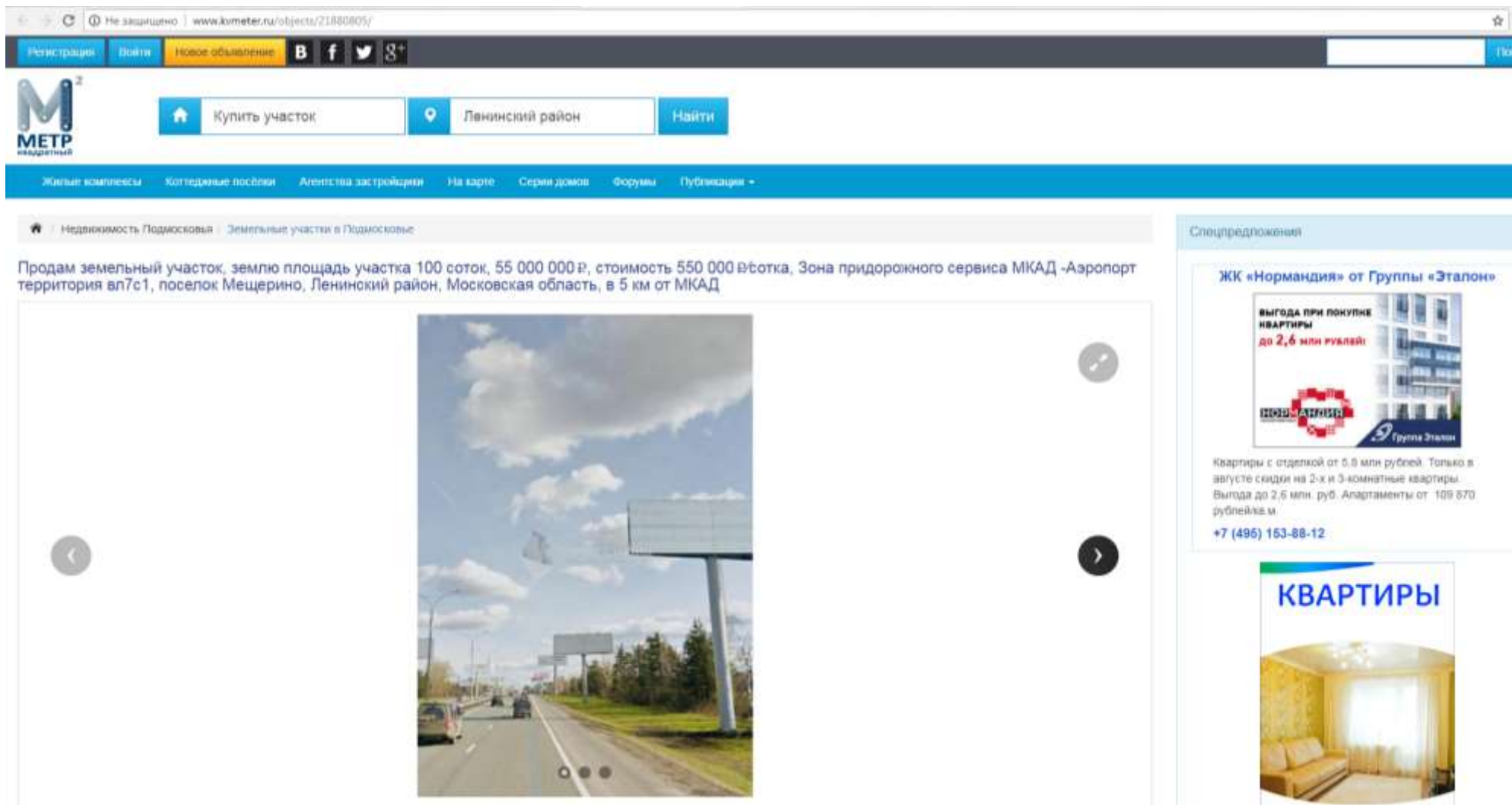
**Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»**  
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м2. Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг, м. Алексеевская.  
Тел.: (495) 477-27-71



РЕКЛАМА

**STREET со входом у метро**  
Продажа арендного бизнес и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!  
Тел.: (495) 646-10-07

**Объект-аналог №3.**



The screenshot shows a web browser window with the URL [www.kvmetr.ru/objects/21880805/](http://www.kvmetr.ru/objects/21880805/). The website header includes navigation links like 'Регистрация', 'Дейта', 'Новое объявление', and social media icons. A search bar contains 'Купить участок' and 'Ленинский район'. The main content area displays the following text:

Продам земельный участок, землю площадь участка 100 соток, 55 000 000 руб., стоимость 550 000 руб/сотка, Зона придорожного сервиса МКАД -Аэропорт территория вл7с1, поселок Мещерино, Ленинский район, Московская область, в 5 км от МКАД

Below the text is a large image of a road with a signpost. The sidebar on the right is titled 'Спецпредложения' and features two advertisements:

- ЖК «Нормандия» от Группы «Эталон»:**

ВЫГОДА ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ до 2,6 млн рублей!

Квартиры с отделкой от 5,8 млн рублей. Только в августе скидки на 2-х и 3-комнатные квартиры. Выгода до 2,6 млн. руб. Апартаменты от 109 870 рублей/кв.м.


+7 (495) 163-88-12
- КВАРТИРЫ:**

Image of a modern living room interior.

Не задано | [www.kvmet.ru/objects/21880805/](http://www.kvmet.ru/objects/21880805/)

Регистрация Войти Новое объявление
В f Twitter 8+

<b>Цена продажи</b>	<b>55 000 000 Р</b> ≈807 101 \$ ≈691 307 € ≈550000 Rub
<b>Адрес</b>	Московская область, Ленинский район, поселок Мещерино, Зона придорожного сервиса МКАД -Аэропорт территория, вл7с1
<b>Шоссе</b>	Каширское, Домодедовское, Новорязанское
<b>Удаленность от МКАД</b>	5 км
<b>Площадь участка</b>	100 соток
<b>Описание</b>	Продается земельный участок вдоль портовой трассы Подходит Для строительства объектов бытового обслуживания, магазинов и объектов общественного питания! Участок находится на первой линии скоростного шоссе! Агентство недвижимости Город Столиц
<b>Обновлено</b>	31 Август 2018
<b>ID объекта</b>	21880805




**Агент**

Смирнов Александр Михайлович

+7 (929) 5808002, +7 (495) 5451131

**Летний КОМФОРТ в новой квартире!**


**Выбери свой вид на город**



Квартиры в небоскребах с панорамными видами на центр, Москва-реку и парк

**+7 (495) 021-87-28**

**Апарт-отель YE'S Технопарк**



**Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.**

**Объект-аналог №1.**

Защищено | <https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/161924536/>

### Квартира свободной планировки, 57,6 м<sup>2</sup>

в ЖК «Admiral Waterhouse (Адмирал Вотерхаус)»

Московская область, Мытищи городской округ, Грибки деревня, ул. Адмиральская, вл6с1 [На карте](#)

■ Дмитровское шоссе, 9 км от МКАД ■ Алтуфьевское шоссе, 11 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [⚠](#) Пожаловаться

**ВТБ**

Ипотека  
от 26 175 ₽/мес  
Рынок от 43 млн

[Оставить заявку](#)

**4 400 000 ₽** ↓ 76 389 ₽/м<sup>2</sup>

В ипотеку за 18 875 ₽/мес. ▼

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа


**+7 985 192-24-44**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

---

ID 13028631



15 фото

Общая	Этаж	Построен
<b>57,6 м<sup>2</sup></b>	<b>2 из 5</b>	<b>2015</b>

Апартамент в клубном доме Admiral Waterhouse: свободная планировка (без перегородок), под отделку. Панорамные окна.

Клубный дом Admiral Waterhouse жилой комплекс бизнес-класса на берегу Клязьминского водохранилища. Дом сдан и введен в эксплуатацию.

Все собственники становятся членами яхт-клуба Адмирал и получают доступ к его инфраструктуре: бассейны, пляжи, причалы.

В пешей доступности сетевые магазины, детские сады и школы. .

Территория охраняется. Есть наземная парковка.

Защищено | <https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/161924536/>

Фотографии (15) Описание **На карте** Контактное лицо

Квартира свободной планировки, 57,6 м<sup>2</sup>



Общая информация

Пассажирский лифт Грузовой лифт Паркинг

Тип жилья	Вторичка
Статус	Апартаменты
Этаж	2
Этажей в доме	5
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

**4 400 000 ₽** ↓ 76 389 ₽/м<sup>2</sup>

[В ипотеку за 18 875 ₽/мес.](#) ↓

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

**+7 985 192-24-44**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

ID 13028631

**Объект-аналог №2.**

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/flat/173820534/>

**Квартира свободной планировки, 68,5 м<sup>2</sup>**

в ЖК «Гринфилд», Гринфилд, сдан

Московская область, Истра городской округ, Гринфилд коттеджный поселок, 233 [На карте](#)

- Новорижское шоссе, 30 км от МКАД
- Рублево-Успенское шоссе, 33 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**Тинькофф**  
Банк

**Ипотека**  
от 11 995 ₽/мес  
\*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

**3 425 000 ₽** 50 000 ₽/м<sup>2</sup>

[В ипотеку за 14 692 ₽/мес.](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 495 134-63-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 20:00

**ЗАСТРОЙЩИК**

**Villagio Estate**

Сдано 8 домов в 2 ЖК

Нет строящихся ЖК

[Подробнее о застройщике](#)



17 фото



Общая	Этаж	Срок сдачи
<b>68,5 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 5</b>	<b>2 кв. 2014</b>

Апартаменты включают студию открытой планировки площадью от 23 до 45 кв. м. В каждой студии есть прихожая с изолированным совмещенным санузлом и гостиная со специальной кухонной нишей. Апартаменты со стеклянными эркерами предоставят владельцам дополнительные возможности для экспериментов с пространством, а мансардные этажи с окнами в кровле созданы для тех, кто предпочитает светлые и уютные студии, а по ночам любит смотреть на звезды.



Защищено | <https://www.cian.ru/sale/flat/173820534/>

Фотографии (17) Описание **На карте** Контактное лицо

Квартира свободной планировки, 68,5 м<sup>2</sup>



Общая информация

 Пассажирский лифт  Паркинг

Тип жилья	Новостройка
Статус	Апартаменты
Этаж	1
Этажей в доме	5
Тип дома	Кирпичный
Совмещённый санузел	1
Отделка	Нет

**3 425 000 ₽** 50 000 ₽/м<sup>2</sup>

[В ипотеку за 14 692 ₽/мес.](#) ▾

 [Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 495 134-63-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 20:00

ЗАСТРОЙЩИК

**Villagio Estate**

Сдано 8 домов в 2 ЖК

Нет строящихся ЖК

[Подробнее о застройщике](#)




**Объект-аналог №3.**

Защищено | <https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/163286642/>

**2-комн. квартира, 53 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Admiral Waterhouse (Адмирал Водерхаус)», к1, сдан  
 Московская область, Мытищи городской округ, Грибки деревня, ул. Адмиральская, вл1с1 [На карте](#)  
 ■ Дмитровское шоссе, 9 км от МКАД ■ Алтуфьевское шоссе, 11 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [⌵](#) [⚠ Пожаловаться](#)



**4 фото**

Общая	Жилая	Этаж	Построен
53 м <sup>2</sup>	44 м <sup>2</sup>	3 из 6	2015

Супер цена от собственника. Апартаменты в клубном доме Admiral Waterhouse: свободная планировка (без перегородок), под отделку, 3 окна и большой балкон выходит на Клязьминское водохранилище. Клубный дом Admiral Waterhouse жилой комплекс бизнес-класса на берегу Клязьминского водохранилища, 7 км до МКАД. Дом сдан и введен в эксплуатацию, право собственности зарегистрировано. Все собственники становятся членами яхт-клуба Адмирал и получают доступ к его инфраструктуре: бассейны, пляжи, причалы и эллинг, кафе и два ресторана и т.д. В пешей доступности магазин Пятерочка (50 м) и Перекресток в ТЦ Норд (700 м). В радиусе 4 км 7 детских садов и 4 школы. Плюс обширная инфраструктура Дмитровского шоссе: горнолыжные курорты, конно-спортивные комплексы, гольф-поле, вертолетный клуб, а также уже привычные торгово-развлекательные комплексы.

**ВТБ**

Ипотека  
от 26 712 Р/мес  
\*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

**3 800 000 Р** ↑ 71 698 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 16 301 Р/мес. ↓  
[Следить за изменением цены](#)  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 911 928-05-92**  
**+7 925 100-60-90**  
 Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление на ЦИАН


[Написать сообщение](#)

---

**СОБСТВЕННИК**  
 ID 13390004

---

**РЕКЛАМА**



«Михайловский парк» от ПИК  
 Старт продаж нового объекта! Квартиры рядом с метро «Разанский проспект» от 4,1 млн руб. 5 минут до ТТК.  
 Тел.: (495) 134-81-35

Проектная декларация на рекламируемом сайте







Защищено | <https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/163286642/>

Фотографии (4) Описание **На карте** Контактное лицо

2-комн. квартира, 53 м<sup>2</sup>



### Общая информация

-  Пассажирский лифт
-  Грузовой лифт
-  Балкон
-  Паркинг

Тип жилья	Вторичка
Статус	Апартаменты
Количество комнат	2
Этаж	3
Этажей в доме	6
Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м
Раздельный санузел	1
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу

**3 800 000 ₹** ↓ 71 698 ₹/м<sup>2</sup>

В ипотеку за 16 301 ₹/мес. ↓

 Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК

ID 13390004

**Объект-аналог №4.**


Защищено | [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_35\\_m\\_57\\_et\\_1451505394](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_57_et_1451505394)

---

### 1-к квартира, 35 м², 5/7 эт.

№ 1451505394, размещено 19 августа в 09:49 1271 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



**+ 4 000 000 ₽**

[Купить в ипотеку](#)

8 926 894-14-09


[Написать сообщение](#)

СРТ  
 Агентство  
 На Avito с июня 2011  
 Завершено 21 объявление

5 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Анна


Адрес  
 Московская область, Красногорск, ул. Авангардная д.3



Количество комнат: **1-комнатные**    Тип дома: **блочный**  
 Этаж: **5**    Общая площадь: **35 м²**  
 Этажей в доме: **7**

Адрес: Московская область, Красногорск, ул. Авангардная д.3  
[Посмотреть карту](#)


Апартаменты премиум класса в ЖК Портофино. Балконик французский, отличный вид из окна. Она выходит на юг. Очень светлая квартира. Дом сдан. Документы собственность. Отличная инфраструктура. Итальянский дизайн. Без ремонта. Дизайн проект в подарок. Собственник.



**Что будет с теми, кто часто смотрит телевизор и зависает в интернете?**

**Новый корпус в продаже!** ✕  
[otrada-kvartal.ru](#)


**Объект-аналог №5.**






Защищено | <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/154473491/>


---

## Машиноместо, 15 м<sup>2</sup>

Московская область, Видное, ул. Ольховая, 2 [На карте](#)

 Домодедовская, 15 мин. на транспорте

♥ В избранное




⚠ Пожаловаться



Нет фото


Площадь	Парковка	Тип
<b>15 м<sup>2</sup></b>	<b>Подземная</b>	<b>Машиноместо</b>

Машиноместо в подземном паркинге. Собственность. Отопление, охрана, удобный заезд. Оперативный показ. Собственность.

700 000 ₽

46 667 ₽ за м<sup>2</sup>

---


 PRO

ID 23259

+7 915 252-02-21

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА

**Башня Федерация**

Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м2. 23000 резидентов и 8000 гостей ежедневно!

Тел.: (495) 432-50-75

**Объект-аналог №6.**

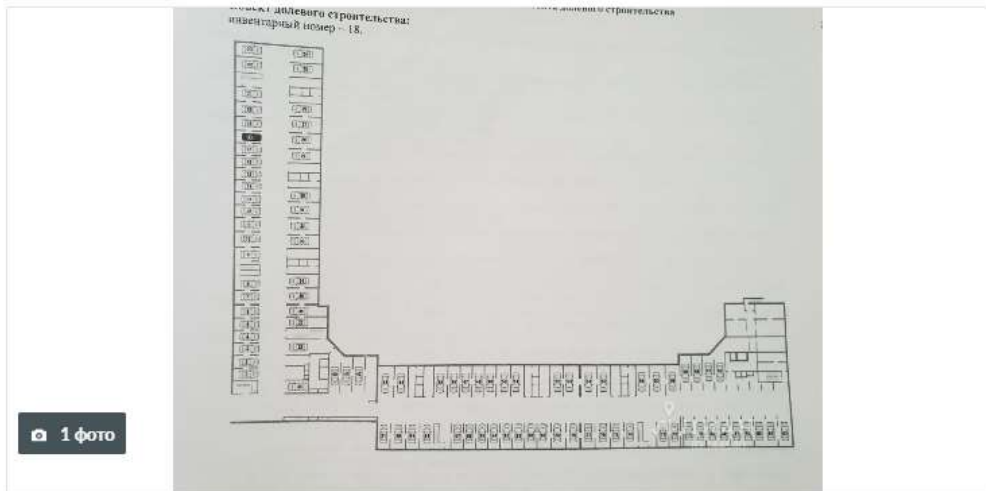
Защищено | <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/191017587/>

**Машиноместо, 16 м<sup>2</sup>**

Московская область, Видное, бул. Зеленые аллеи, 1 [На карте](#)

Новокаширское шоссе, 6 км от МКАД | Каширское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



1 фото

Площадь: **16 м<sup>2</sup>** | Парковка: **Подземная** | Тип: **Машиноместо**

Место номер 18. под 8 подъездом. Торг.

**750 000 Р**

46 875 Р за м<sup>2</sup>

ID 144940

**+7 926 777-00-11**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



**ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК** | ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс р/м<sup>2</sup>

РЕКЛАМА  
Технопарк Peregva  
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м<sup>2</sup>! Рядом м. Марьино и ТТК.  
Тел.: (495) 104-78-65



РЕКЛАМА  
Башня Федерация  
Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м<sup>2</sup>. 23000 резидентов и 8000 гостей ежедневно!  
Тел.: (495) 432-50-75



РЕКЛАМА  
БЦ «Графит», ВАО, МСК  
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника.

**Объект-аналог №7.**

Защищено | [https://www.avito.ru/vidnoe/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_12\\_m\\_1022683068](https://www.avito.ru/vidnoe/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1022683068)

## Машиноместо, 12 м<sup>2</sup>

760 000 ₽

№ 1022683068, размещено 15 августа в 20:14 ● 2081 (+4)

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку



Площадь: 12 м<sup>2</sup>; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Московская область, Видное, ул Радужная 6 к. 2 [Посмотреть карту](#)

Продаю машиноместо в ЖК "Краски Жизни" г. Видное.  
 Удобное место в углу паркинга.  
 По периметру обработано мягким материалом, чтобы не повредить двери.  
 Удобно заезжать, прямо на а/м смотрит камера.  
 Лифт - рядом.

8 926 462-22-05

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Nikita

Частное лицо

На Авито с июня 2017

Завершено 12 объявлений



10 объявлений пользователя

Адрес

Московская область, Видное, ул Радужная 6 к. 2



Апартаменты в рассрочку —

0% ▾

leninskiy38.ru



Объект-аналог №8.

Защищено | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_ploschadyu\\_18\\_kv\\_m\\_vidnoe\\_sovetskiy\\_proezd\\_d4\\_2275069594/](https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_18_kv_m_vidnoe_sovetskiy_proezd_d4_2275069594/)

## Продаем машиноместо, 18 м<sup>2</sup>, Видное, проезд Советский, 4

900 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>  
50 000 ₽

руб [дол](#) [евро](#) [btc](#)

📍 Ленинский р-н г. Видное  
проезд Советский д. 4

🏠 Новокаширское ш.

★ [Добавить в избранное](#)

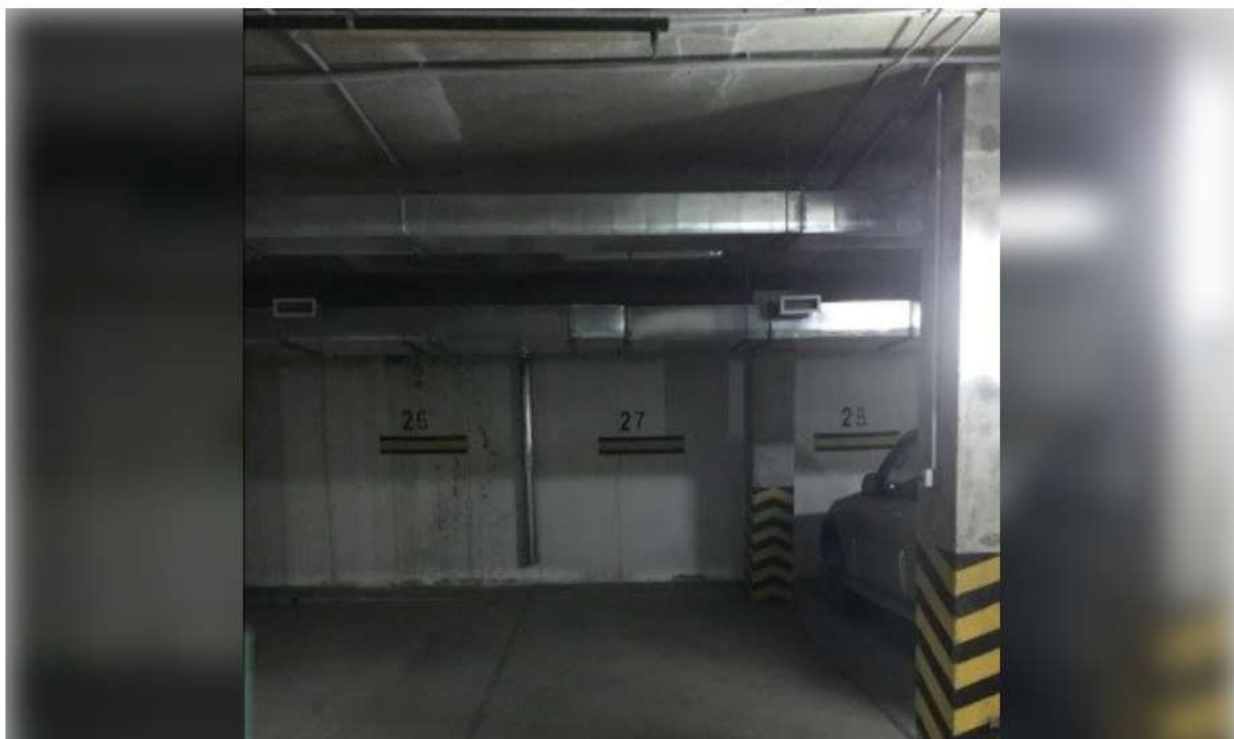


🕒 18 февраля 👁️ 72 (+1 за сегодня) 🔄 Обновлено 28 августа

🚩 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨️ [Печать](#) 📄 [PDF](#)

**A101**

Квартиры с отделкой от 3.2 млн руб. – лучшее начало лета. Узнать больше. [Узнать больше](#)



**НЕ УПУСТИ ВРЕМЯ  
СКОРО ЦЕНЫ ВЗЛЕТЯТ**

Светлана  
Собственник

**+7 (962) 934-88-94**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Защищено | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_ploschadyu\\_18\\_kv\\_m\\_vidnoe\\_sovetskiy\\_proezd\\_d4\\_2275069594/](https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_18_kv_m_vidnoe_sovetskiy_proezd_d4_2275069594/)



### Машиноместо в продажу

Цена:	900 000 Р	Общая площадь:	18 м²
Цена за м²:	50 000 Р	Дата публикации:	18 февраля
Тип объекта:	машиноместо	Дата обновления:	28 августа
Тип объявления:	вторичка		

### Информация о доме

Адрес:	<a href="#">обл. Московская, р-н. Ленинский, г. Видное, проезд Дом Советский, Дом 4</a>
Управляющая компания:	ООО «Управляющая компания ДЗЗ №6»
Год постройки:	2010
Количество подъездов:	5
Наименьшее количество этажей:	17
Набольшее количество этажей:	13
Серия:	Индивидуальный проект
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	360
Тип перекрытия:	Железобетонные
Детская площадка:	Есть

### Описание

Машиноместо в подземной автостоянке по адресу Советский проезд д. 4, на -1 этаже, автоматические ворота, круглосуточная охрана и видеонаблюдение



#### Район Новые Ватутинки

Готовая инфраструктура, Д/сады, школа и поликлиника. Московская прописка. Ипотека от 6%. м. Новые Ватутинки.

+7 (495) 145-25-...

Все спецпредложения

реклама




Объект-аналог №9.


 Защищено | [https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_58\\_m\\_948325792](https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_58_m_948325792)

## Свободного назначения 58 м<sup>2</sup>

~ 7 540 000 ₽

№ 948325792, размещено 14 августа в 09:30  1425 (+5)

 Добавить в избранное

 Добавить заметку



8 985 305-57-23

**DIADEMA**

Агентство  
На Авито с июля 2013 

Контактное лицо  
Анна М

Адрес  
Московская область, Видное, д. Сапроново, ЖК Первый квартал

**DIADEMA**

Предоставляет весь спектр риэлторских услуг



1001 объявление агентства



Площадь: 58 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Видное, д. Сапроново, ЖК Первый квартал

[Посмотреть карту](#)





Адрес: Московская область, Видное, д. Сапроново, ЖК Первый квартал

[Посмотреть карту](#)

#### ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ БИЗНЕСА!

ПРЕДЛАГАЕТСЯ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ в 1-ой очереди строящегося жилого комплекса.

Срок сдачи объекта совсем уже близко! Предложение в 1-ой очереди эксклюзивное.

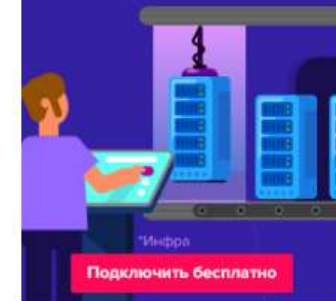
Новый проект в г. Видное Московской области.

квартал с закрытыми дворами, окруженными домами разной высотности, парк повторяющий ландшафт вокруг кварталов, полная инфраструктура включающая детский сад, школу, торговый центр— все это составляет единый комплекс для комфортного жилья. По периметру квартала предусмотрены бесплатные наземные парковки для жителей. Во дворах «без машин» имеются развивающие детские площадки, зеленые зоны с беседками для отдыха, прогулочные дорожки. Входная группа домов без ступенек, предусмотрены места хранения для колясок и велосипедов. Видеонаблюдение по периметру, высококачественная отделка квартир и еще многое другое для комфорта и безопасности жителей в жилом комплексе. Общее количество жильцов жилого комплекса составит более 4000 человек.

Срок сдачи объекта – лето 2018.


Квартал находится в Ленинском районе Московской области на границе города Видное. Рядом с проектом находится Ермолинский парк и река Купелинка. Как добраться до города: - электричка до Павелецкого вокзала с платформы Расторгуево (30 минут); - на личном автомобиле (расстояние до МКАД 8 км); - автобус и маршрутное такси от остановки «Ермолинская, 3» до станций метро Домодедовская, Кантемировская, Аннино. Беспроцентная рассрочка. Финансирование от ведущих банков с консультацией в офисе продаж.

## ВИРТУАЛЬНЫЕ СЕРВЕРЫ




**Торговые площади у ст.м.Митино**  
 Помещения под магазин от 20 до 347м на выходе из ст.м.Митино.  
[mitino.sminex.com](http://mitino.sminex.com) Реклама

**Рядом с поселками "Villagio Estate"** ✕  
[ruza-family-park.com](http://ruza-family-park.com)



Объект-аналог №10.

Защищено | [https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_173.00\\_m\\_1326440324](https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_173.00_m_1326440324)

## Продам помещение свободного назначения, 173.00 м<sup>2</sup>

24 900 000 ₽

№ 1326440324, размещено 1 августа в 15:15 1305 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 495 134-69-91

Написать сообщение

МИЦ-недвижимость  
Агентство





Контактное лицо  
МИЦ на Таганской

Адрес  
р-н Ленинский, г. Видное, б-р Зеленые  
аллеи, 2

МИЦ-недвижимость

ЛУЧШАЯ БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ НА  
РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ 2016 года.  
ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

Защищено | [https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_173.00\\_m\\_1326440324](https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_173.00_m_1326440324)



 Продам помещение свободного назначе... 24 900 000 € МИЦ на Таганской 8 495 134-69-91 [Написать сообщение](#)



Площадь: 173 м²

Адрес: р-н Ленинский, г. Видное, б-р Зеленые аллеи, 2 [Посмотреть карту](#)

Лот:15277 Помещение с ремонтом, дизайн проект под размещение семейного кафе. Смешанная планировка. Расположено на 1-м этаже 17-эт. жилого дома (2016г.п.), в помещении два выхода, три окна, 3 с/у, душевая, комната отдыха для персонала, горячее-холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, кондиционирование, вытяжная вентиляция, бойлер, видеонаблюдение, многоуровневое освещение с регулировкой яркости, подогрев пола, входная группа отделана мрамором. В помещении возможно проведение деловых встреч (оборудование для проектора), свадеб, детских утренников и музыкальных вечеров. Выгодное местоположение в новом жилом комплексе Зелёные аллеи, монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами повышенной комфортности. Вокруг ЖК расположена частная застройка деревни Тарычёво. Недалеко от входа остановка общественного транспорта. 2,5 км от МКАД до трассы ДОН М-4. Выгодная локация. В ЖК мало нежилых помещений, есть большие возможности для развития бизнеса.

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ.



1598 объявлений агентства



 СБЕРБАНК | 

Бесплатный доступ  
в бизнес-залы\*

**Lounge**  
KEY






[Узнать больше](#)



Объект-аналог №11.

Не защищено | vidnoe.naydidom.com/search/adpage/744681614.html#anchor-under

## Продажа Коммерческой недвижимости, 300 кв.м. в Видном, Ново-Молоковский бульвар, 6, 25 000 000 руб.

 <p><b>Битцевские холмы</b> от 3 400 000 руб <a href="#">Подробнее</a></p>	 <p><b>Зелёные аллеи</b> от 2 600 000 руб <a href="#">Подробнее</a></p>	 <p><b>Московская 21</b> от 3 415 476 руб <a href="#">Подробнее</a></p>	 <p><b>Эко Видное 2.0</b> от 2 142 135 руб <a href="#">Подробнее</a></p>	
---	---	--	---	---

[Описание](#) | [Контакты](#) | [Динамика цен](#) | [Похожие объявления](#)



**25 000 000 RUB**  
368 970 USD | 315 575 EUR  
→ рассчитать в ипотеку  
Видное, Ново-Молоковский бульвар, 6  
Видное, Ново-Молоковский бульвар, 6

[Гид по району](#)

### Описание

**1 / 17**      **300 м<sup>2</sup>**  
Этаж      Площадь

Продажа торгового помещения, расположенного на 1 нежилом этаже, жилого дома в ЖК Ново-Молоково. Площадь 300 м2, свободная планировка, три отдельных входа. витринное панорамное остекление, помещение под отделку. ЖК состоит из 13 корпусов на 6000 квартир. на сегодняшний день 11 корпусов введено в эксплуатацию и заселяются. Площадь идеально под продуктовые магазины, аптеки. Помещение в собственности физического лица., Молоково, комплекс Ново-Молоково, Ново-Молоковский бульвар 6, м. Домодедовская, продается Нежилое помещение, общ. пл. 300 кв.м., 1/17 этаж, Номер лота: 1814900.

### Контакты

7985294....  
[на radver.ru](#)      **25 000 000 руб.**  
вчера 15:31



**Объект-аналог №12.**

Защищено | <https://regionalrealty.ru/vidnoe/offers/sale-commercial-free/77910835/>


**RegionalRealty.ru**
 Продажа ▾
 Аренда ▾
 Журнал ▾
 Ещё ▾
 + Дать объявление
 Войти

Главная » Недвижимость в Видном » Продажа » Коммерческая недвижимость » Помещения свободного назначения » № 77910835

☆ Избранное
 ✉ Подписаться
 ≡ Сравнение

**Продается помещение свободного назначения, этаж 1, площадь 79.3 м<sup>2</sup>, № 77910835**  
 7 485 920 руб

Этаж: 1  
 Количество входов: 1  
 Площадь: 79,3 кв. м  
 Высота потолков: 3,67 м  
 Мощность э/энергии: 15 кВт  
 Большие внутренние окна (1,3x2,6 м)



4 фото

[RegionalRealty.ru](#)

№ 77910835 08 Февраля 2018
 
[☆ В избранное](#)
[К сравнению](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

Видное, жилой комплекс Видный город, 13к2 (Московская область, р-н. Ленинский район, м. Аннино)

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Помещение свободного назначения
Площадь, м <sup>2</sup>	79,3	Этаж	1 / 8
Ипотека	Да	Мебель	Нет
Телефон	Нет		

Яндекс.Директ
 ×

**ЖК «Битцевский холмы» - Падение цен!**  
 vsenovostroyki.ru >

Рядом с поселками «Villagio Estate»  
 ruza-family-park.com >

Защищено | <https://regionalrealty.ru/vidnoe/offers/sale-commercial-free/77910835/>

**Описание**

Коммерческое помещение, формата -,  
в лучшем ЖК комфорт- класса «Видный город»

**Преимущества строения:**

Первая линия  
Остановка общественного транспорта напротив дома  
Высокий трафик (более 3000 человек в день)  
Отдельный вход с улицы  
Возможность установки рекламной вывески над входом

**Преимущества помещения:**

Планировка открытая  
Состояние - под чистовую отделку  
Отдельная, приточно-вытяжная система вентиляции  
Выделенная мощность 15 кВт  
Высокие потолки  
Большие витринные окна

Расположение: В 6 км от МКАД. МО, Ленинский район, г. Видное, в районе 4 км трассы М-2 «Крым» - Федюково.

Транспортная доступность: На автомобиле, до места можно добраться, по Варшавскому и Каширскому (М-4) шоссе. Развитая сеть дорог местного значения от МКАД, Северного и Южного Бутова. В шаговой доступности - остановки автобусов до ж/д станций Расторгуево (Павелецкое направление) и Бутово (Курское направление). Расстояние до железнодорожных станций - всего 5 км. До ближайшей станции метро «Бульвар Дмитрия Донского» - 15 минут на общественном транспорте.



, Видное Город, комплекс Видный город, жилой комплексе Видный город 13к2, м. Аннино, продается ПСН, общ. пл. 79.3 кв.м., 1/8 этаж

**Дополнительное описание**

Продается помещение свободного назначения в 8 этажном доме на 1 этаже по адресу Россия, Видное, жилой комплекс Видный город, 13к2. Недалеко от станции метро Аннино. Общая площадь 79.3 м<sup>2</sup>. Отсутствует мебель, телефон. Цена 7 485 920 руб, возможна ипотека.

**Контактное лицо**

Малика

 +79032049155 Написать сообщение