

Дата оценки: 03.03.2018

Дата отчета: 13.03.2018

Отчет № 33060318

об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства - здания развлекательного центра комплекса «Аквапарк», общей площадью 4610,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1, с правом аренды земельного участка общей площадью 22000 кв. м

Заказчик: ООО «Актера»

Исполнитель: ЗАО «Консультант-Сервис»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
2.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.2. АНАЛИЗ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ	9
3.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.3.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	10
3.3.3. АНАЛИЗ ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ	14
3.3.4. ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.3.5. АНАЛИЗ ОГРАНИЧЕНИЙ И ОБРЕМЕНЕНИЙ	15
3.3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ	15
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ИЗНОСА	17
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ	17
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА	17
4.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА МЕТОДОМ РАЗБИЕНИЯ НА ВИДЫ ИЗНОСА	17
4.2.2. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА МЕТОДОМ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ	18
4.2.3. РАСЧЕТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА	19
4.2.4. РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА	19
4.2.5. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА	20
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ	21
5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО	21
5.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ	22
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	23
6.1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РОССИИ	24
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	28
6.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. ИТОГИ 2017	30
6.2.2. РЫНОК ЗЕМЛИ МОСКВЫ	37
6.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	41
6.4. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	44
6.5. ВЫВОДЫ	45
7. СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	47
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	47
8.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	47
8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	53
9.1. ПРИМЕНИМОСТЬ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	53
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	56
9.2.1. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА	56
9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	57
9.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ХАРАКТЕРА И СТЕПЕНИ ОТЛИЧИЙ КАЖДОГО АНАЛОГА ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	57
9.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН АНАЛОГОВ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ХАРАКТЕРУ И СТЕПЕНИ ОТЛИЧИЙ КАЖДОГО АНАЛОГА ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	60
9.2.5. КОРРЕКТИРОВКА ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ЦЕН КАЖДОГО АНАЛОГА, СГЛАЖИВАЮЩАЯ ИХ ОТЛИЧИЯ ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	61
9.2.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЕМ ОБОСНОВАННОГО ОБОБЩЕНИЯ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН АНАЛОГОВ	61
9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	63
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	64
10.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА	64
10.1.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	64
10.2. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	64
10.2.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ	64
10.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНИЦЫ ИМУЩЕСТВА	64
РАСЧЕТ ДЛЯ ЗДАНИЙ	64
10.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА УЛУЧШЕНИЙ	67
10.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА	67
10.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С УЧЕТОМ ЗЕМЛИ	68
10.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	68
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	69
11.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	71
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	72
13.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
13.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	75
13.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	80
13.3.1. АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	80
13.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	83

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</i>	
Наименование объекта оценки:	Объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк», общей площадью 4610,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1, с правом аренды земельного участка общей площадью 22000 кв. м
Местонахождение объекта:	г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1
Состав объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк», общей площадью 4610,3 кв. м, кадастровый номер: 77:10:0002003:5117 2. Земельный участок с кадастровым номером 77:10:0002003:86
Характеристики объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк», проектируемое значение - площадь 4610,3 кв. м; степень готовности объекта – 88% 2. Земельный участок площадью 22000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и последующей эксплуатации аквапарка
Имущественные права на объект	<ol style="list-style-type: none"> 1. права собственности на улучшение; 2. право краткосрочной аренды на земельный участок
Правообладатель:	ООО «Актера»
Балансовая стоимость:	Не представлена
Существующие ограничения (обременения) права:	Оценка рыночной стоимости производится без учета каких-либо обременений и ограничений.
Цель проведения оценки:	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости:	Рыночная стоимость – согласно формулировке статьи 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	обоснование рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Дата определения стоимости:	03 марта 2018 года
Дата осмотра:	03 марта 2018 года
Дата составления отчета:	13 марта 2018 года
Период проведения оценочных работ:	С 1 марта по 13 марта 2018 года
Признанный оценщиком вариант наилучшего использования объектов оценки:	по проектному назначению: в качестве здания развлекательного центра комплекса «Аквапарк» (после завершения строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию)
Номер отчета об оценке и дата составления:	№ 33060318, дата составления 13 марта 2018 года
Основание для проведения оценки:	Договор № 33060318 на оказание услуг по оценке от 1 марта 2018 года
Используемые стандарты оценки:	ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, Свод стандартов и правил РОО 2015 (СРО РОО 2015)
Результаты оценки затратным подходом:	346 218 000 рублей РФ
Результаты оценки сравнительным подходом:	Не применялся
Результаты оценки доходным подходом:	Не применялся
Итоговая величина стоимости оцениваемого имущества составляет 346 218 000 (Триста сорок шесть миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей с учетом НДС	

Оценщик

Бредихина С.В.

Директор ЗАО «Консультант-Сервис»

Бирюкова Н.Б.



2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк», общей площадью 4610,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1, с правом аренды земельного участка общей площадью 22000 кв. м
Адрес (местонахождение) объекта:	г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1
Краткое описание земельного участка и улучшений	1. Объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк», адрес: г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1, площадь 4610,3 кв. м; степень готовности объекта– 88%, кадастровый номер: 77:10:0002003:5117; 2. Земельный участок площадью 22000 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, между городским прудом м 4-м микрорайоном, кадастровый номер 77:10:0002003:86, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и последующей эксплуатации аквапарка
Текущее использование	Не используется
Имущественные права на объект	1. права собственности на улучшение; 2. право краткосрочной аренды на земельный участок
Правообладатель:	ООО «Актера» ОГРН 1057735006328, дата присвоения 28.01.2005 г., ИНН 7735128056. Юридический адрес: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, д. 1205, н.п.1.
Балансовая стоимость:	Не представлена
Существующие ограничения (обременения) права:	Оценка рыночной стоимости производится без учета каких-либо обременений и ограничений.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	обоснование рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.
Дата определения стоимости:	03 марта 2018 года
Дата осмотра:	03 марта 2018 года
Дата составления отчета:	13 марта 2018 года
Период проведения оценочных работ:	С 1 марта по 13 марта 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего отчета

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	ООО «Актера»
Представитель Заказчика	Конкурсный управляющий Мальцев М.А.
ОГРН, дата присвоения ОГРН:	ОГРН 1057735006328, дата присвоения 28.01.2005 г.
Место нахождения Заказчика:	Юридический адрес: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, д. 1205, н.п.1.

Оценщик:	Бредихина Софья Вячеславовна Почтовый адрес: МО, г. Королев, просп. Космонавтов д.40 Контактный телефон: +7 926 6871963 эл. почта: sofya_sro@mail.ru
Членство в СРО оценщиков:	Оценщик является действующим членом общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», 30 декабря 2016 года за регистрационным № 010125 включена в реестр членов ООО «Российское общество оценщиков» (Место нахождения ООО «Российское общество оценщиков»: 107078, г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1)
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Базовое образование: Московский Государственный Университет им. М. В. Ломоносова. Диплом МВ № 862651 от 30.06.1985 г. Квалификация: математик. Профессиональное образование: НОУ ВПО «Московская промышленно-финансовая академия». Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984617 от 09.07.2008 г. удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка предприятий (бизнеса)».
Ответственность оценщика:	Страховой полис ООО «СК «Согласие» № 0003426/0329027/17 ОО. Срок действия с 30 декабря 2017 г. по 29 декабря 2018 г. Страховая сумма 300 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	10 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Сторонние специалисты к оценке и подготовке отчета об оценке не привлекались

Исполнитель:	ЗАО «Консультант-Сервис»
Представитель Исполнителя:	Директор Бирюкова Н.Б.
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1046206003766, 08.04.2004 г.
Место нахождения Исполнителя:	г. Рязань, ул. Старореченская, д.2, к.3, кв.66
Реквизиты Исполнителя:	ИНН: 6229036978, КПП: 622901001
Ответственность Исполнителя:	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика ООО СК «ВТБ Страхование» № V51233-0000006, срок действия с 10.06.2017 по 09.06.2018 г. (страховая сумма 100 000 000 рублей).

Сведения о независимости оценщика:

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Закрытое акционерное общество «Консультант-Сервис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Закрытое акционерное общество «Консультант-Сервис» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений, ограничений и пределов применения полученного результата, являющихся неотъемлемой частью отчета:

- Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной их стоимости, указанной в данном отчете.
- Оценщик принимает предоставляемую юридическую и техническую информацию об объектах, представленную Заказчиком, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.
- Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в отчете
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценка была произведена только для указанной задачи. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется свидетельствовать по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Точность проведенных расчетов ограничена возможностями используемой вычислительной техники и программного обеспечения. Представленные в отчете числовые величины являются округленными значениями величин, использовавшихся в

расчетах при проведении оценки. Использование приведенных в отчете величин в аналогичных расчетах может привести к расхождениям результатов, связанных с точностью округления. Связанная с этим погрешность учитывается при округлении окончательного результата оценки и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

- Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке улучшение принадлежит ООО «Актера» на правах собственности, и не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

2.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:

1. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

- Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;

- Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;

- Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;

- Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611;

2. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол №07-р

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик в данной работе руководствовался Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции.

В соответствии с разделом I ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;

д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информацию о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

Оценщик при проведении оценки рассмотрел возможность расчета стоимости объекта оценки затратным, сравнительным и доходным подходами.

По итогам проведения оценки составлен отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции и Федеральными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях), как это установлено Федеральными Стандартами оценки.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр объекта оценки проводился 03 марта 2018 года в присутствии представителя заказчика. Результаты осмотра представлены в приложении к настоящему отчету. Состояние объекта определялось по результатам осмотра, информации заказчика.

3.2. АНАЛИЗ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Ниже представлен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использовавшиеся для идентификации объекта оценки:

- Договор краткосрочной аренды (копия) земельного участка №М-10-505889 от 17.05.2007г.;
- Дополнительное соглашение (копия) № М-10-505889 от 23 марта 2010г.;
- Дополнительное соглашение (копия) № М-10-505889 от 10 апреля 2012г.;
- Кадастровая выписка (копия) о земельном участке от 15.04.08г. №77-5/08-27157;
- Распоряжение (копия) № 3937-10 ДГИ от 15.07.2013 г.;
- Технический план здания от 08.07.2014 г.
- Справка о стоимости выполненных работ и затрат от 03.04.2017.

Документы были предоставлены заказчиком. Копии документов представлены в приложении.

Исходя из анализа представленных документов и результатов проведенного осмотра, было составлено точное описание оцениваемого объекта.

3.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект представляет собой объект незавершенного строительства - здание развлекательного комплекса «Аквапарк», общей площадью 4610,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1, с правом аренды земельного участка общей площадью 22000 кв. м.

Состав объекта оценки представлен в Таблице 3.1.

Таблица № 3.1

№	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый №	Общая площадь, кв. м
1	Объект незавершенного строительства - здание развлекательного комплекса «Аквапарк»	г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15	77:10:0002003:5117	4610,3 кв. м, степень готовности объекта– 88%
2	Земельный участок	г. Москва, г. Зеленоград, между городским прудом м 4-м микрорайоном	77:10:0002003:86	22000

3.3.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Зеленоград (офиц. Зеленоградский административный округ) — один из 12 административных округов Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра Москвы. Первый из трёх округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники.

В настоящее время самый маленький по территории округ Москвы. До присоединения к Москве в июле 2012 года двух новых округов, Зеленоградский округ был самым маленьким также и по численности населения, тем не менее по состоянию на 2016 год Зеленоград, как обособленный населённый пункт, мог бы войти в пятёрку крупнейших городов Подмоскovie (уступая Балашихе, Подольску, Химкам и опережая Королёв) и в первую сотню городов России.

Со всех сторон окружён территорией Московской области и является самым крупным эксклавом Москвы: на юго-востоке граничит с городским округом Химки, на всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом. В состав Зеленограда входят также посёлок Малино, часть посёлка Алабушево, деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки. На западной границе находится в непосредственном соприкосновении с посёлком городского типа Андреевкой Солнечногорского района, образуя с ним агломерацию.

До расширения территории Москвы в 2012 году Зеленоград по доле зелёных насаждений в общей площади (~30 %) занимал второе место среди административных округов Москвы, уступая только Восточному административному округу.

Известен под прозвищем советская/русская Силиконовая (Кремниевая) долина.

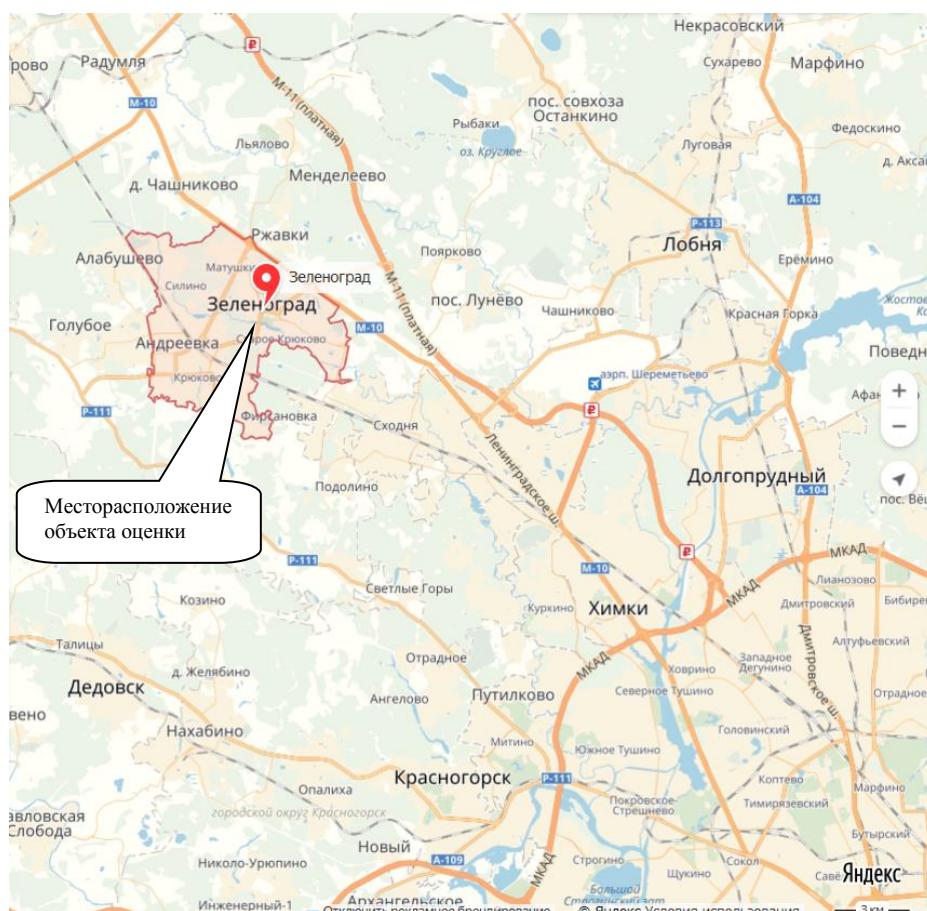


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки на карте Яндекс

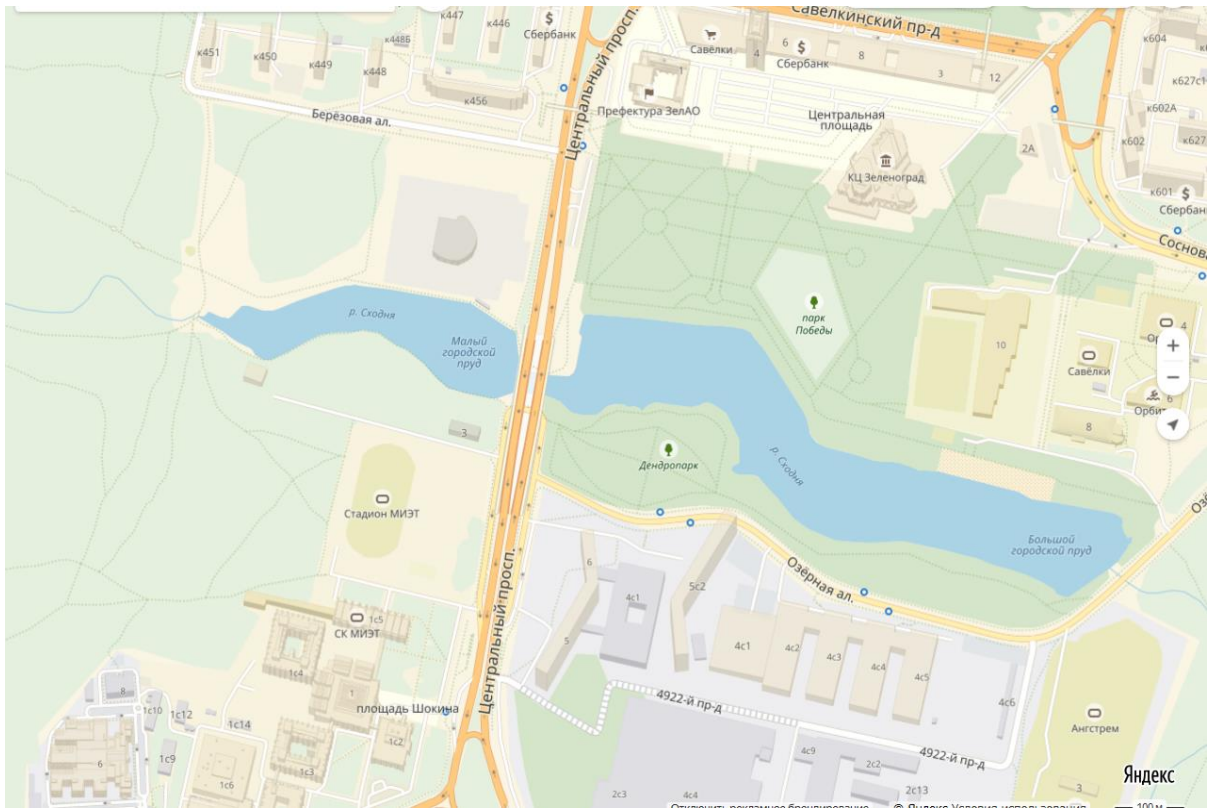


Рис. 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта и объектов ближайшего окружения

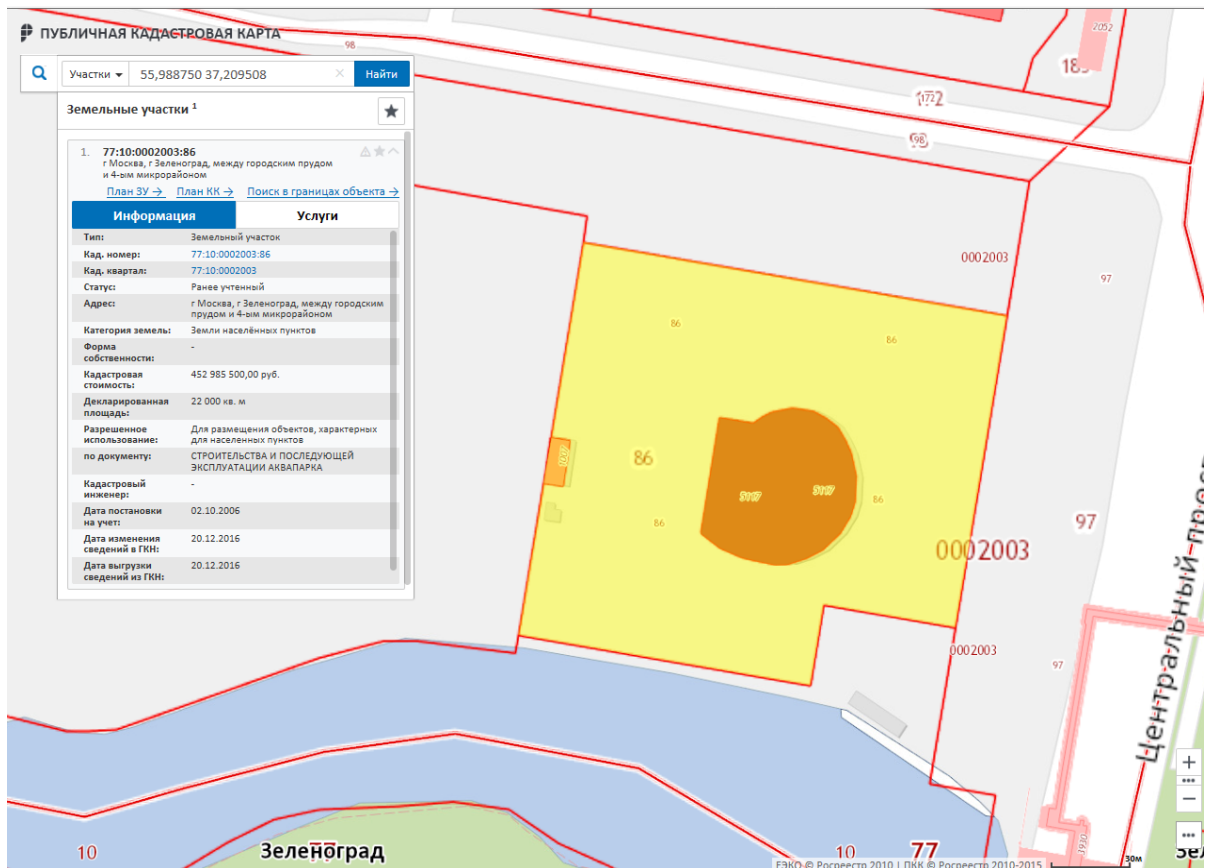


Рис. 3. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте.

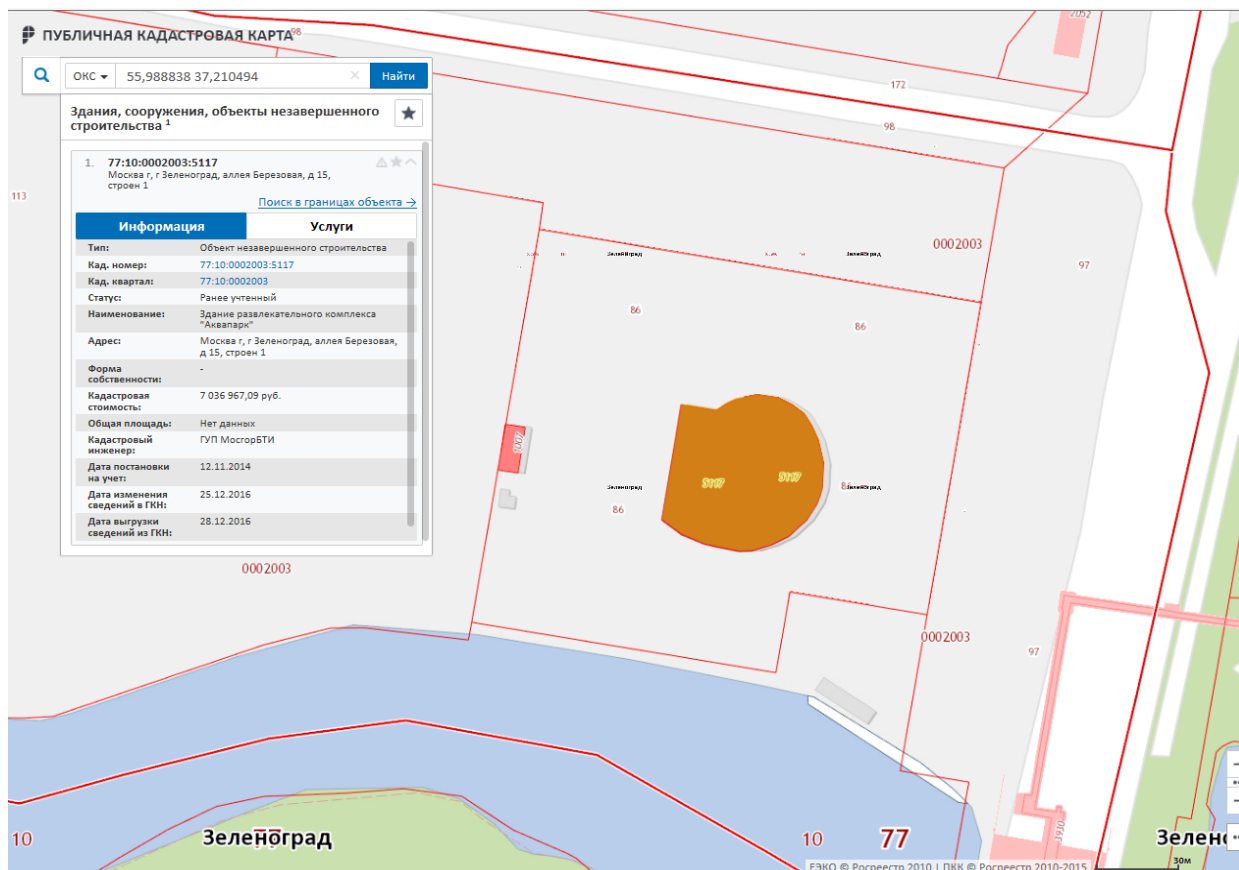
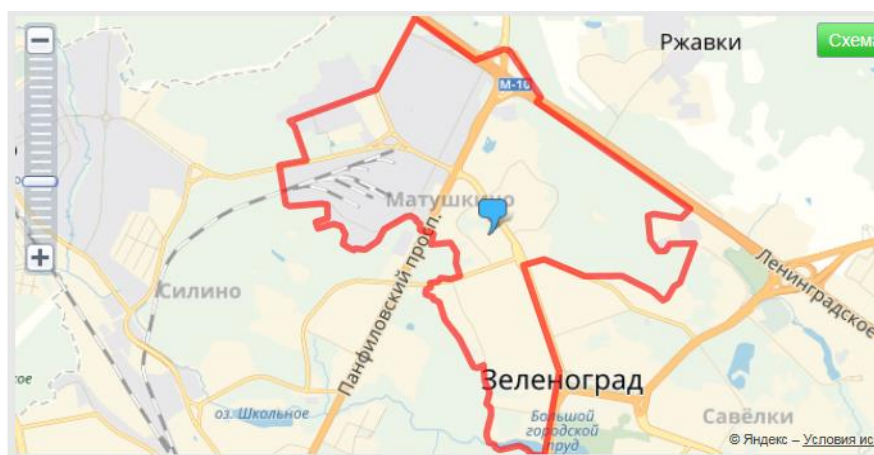


Рис. 4. Расположение объекта незавершенного строительства на публичной кадастровой карте.

Описание района местоположения Объекта оценки

Краткая характеристика района «Матушкино»

Район Матушкино входит в состав 5-и районов Зеленоградского административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 123.5 гектаров в нём насчитывается 20 улиц. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 38 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Матушкино и прочие районные органы власти.



Граница района Матушкино проходит: по южной границе пруда на реке Сходне, далее по восточной и северной границам территории лесопарка, далее, пересекая Панфиловский проспект, по северной, северо-восточной и восточной границам территории лесопарка, оси 4-го Западного проезда, границе города Зеленограда, далее по восточной и южной границам территории лесопарка, осям: улицы Юности и Центрального проспекта до пруда на реке Сходне. Районы Москвы имеющие общую границу с районом Матушкино: Савёлки и Силино.

Краткое описание развлекательного комплекса

По проекту, выполненному группой компаний CONVICE культурно-развлекательный комплекс предполагает размещение двух зданий, объединенных общей композиционной и архитектурной идеей. В границах застройки кроме этих зданий предполагается размещение двух теннисных кортов, благоустройство территории.

Комплекс предназначен для активного отдыха, оздоровительных процедур и приятного времяпровождения посетителей.

Центральное здание - 2-х этажное закругленной формы с габаритными размерами 51x53. Площадь центрального здания - 4170 м².

В здании размещаются:

1 этаж - холл, кафе, ресторан, детское кафе, открытая терраса, зал игровых автоматов, офисные помещения, подсобные помещения персонала, складские и дотоготовочные ресторана и кафе, зона технических помещений.

2 этаж боулинг, кафе.

Здание Аквапарка 4-х этажное здание неправильной формы в плане, с размерами в осях 54x57.

Площадь Аквапарка - 4391 м²

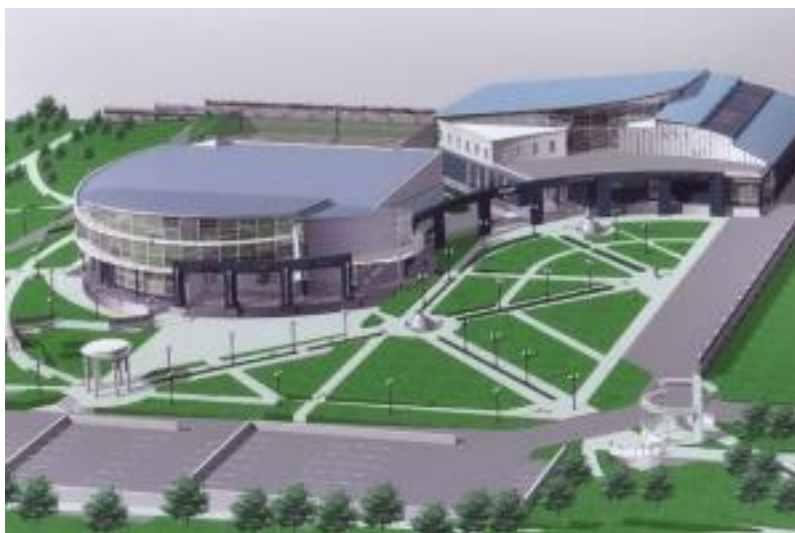
Здание аквапарка разделено на три части:

Первая на отметке 0,000 - бассейн аквапарка, зона отдыха раздевалка, wellness-зоны. В цокольный этаж на отметке 3,600 опускается чаша бассейна и все сопутствующие технические, служебные, подсобные и складские помещения.

Вторая на отметке -1,200 - вестибюль, тренажерный зал, зал аэробики, гардеробы, кафе на 16 мест с подсобным помещением и теннисный корт.

На отметке 3,000 предполагается разместить административные, медицинские и косметические кабинеты. На антресоли, нависающей над бассейном, запроектировано кафе на 20 мест с барной стойкой и зоной отдыха.

На текущий момент строительство заморожено.



Назначение и текущее использование

Таблица 3.2

№	Объект оценки	Назначение	Текущее использование
1	Объект незавершенного строительства - здание развлекательного комплекса «Аквапарк»	развлекательный комплекс «Аквапарк»	Не завершено строительством
2	Земельный участок	для строительства и последующей эксплуатации аквапарка	По назначению

1. Объект незавершенного строительства

Кадастровый номер	77:10:0002003:5117
Документ на вновь возведенный (реконструированный) объект	Разрешение на строительство № RU771156000-008176 от 28.06.2013
Правообладатель	ООО «Актера»
Обременения права	Нет данных
Ограничения в использовании	Нет данных

2 Земельный участок

Кадастровый номер	77:10:0002003:86
Вид имущественного права	Аренда
Правоутверждающий документ	Договор краткосрочной аренды земельного участка №М-10-505889 от 17.05.2007г.
Правообладатель	ООО «Актера»
Обременения права	Нет данных
Ограничения в использовании	Нет данных

3.3.4. ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект незавершенного строительства

По данным проектной документации установлено, что объект недвижимости представляет собой 2-х этажное здание развлекательного центра.

Как показали результаты осмотра объекта оценки и сопоставления его с проектной документацией в настоящий момент полностью возведены все конструктивные элементы, отсутствует отделка помещений. Отделка помещений, установка дверей, монтаж сантехнического оборудования и отделка санузлов будет производиться по отдельным проектам.

Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства - здание развлекательного комплекса «Аквапарк»
Адрес	г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15
Кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположен объект недвижимости	77:10:0002003:5117
Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	развлекательный центр
Наименование объекта недвижимости	развлекательный центр комплекса «Аквапарк»
Количество этажей объекта	2
Материал наружных стен здания	Мелкие бетонные блоки
Год начала строительства	2008
Год завершения строительства	-
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	-
Основные характеристики объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	Площадь: 4610,3 кв. м Строительный объем 23000 куб. м
Группа капитальности	I
Класс конструктивных систем	КС-4
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	88

Основные конструктивные элементы

Конструктивные элементы	Материалы и конструкции
Фундаменты	Железобетонный
Стены, перегородки	Мелкие бетонные блоки, кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Металлическая
Полы	Бетонные
Проемы	Окна-стеклопакеты, двери - металлические, стеклопакеты
Отделка	Отсутствует
Техническое обустройство: - электроосвещение - канализация - холодное водоснабжение - отопление - вентиляция - лифт - телефон - интернет	есть есть есть есть (от газовой котельной на участке) есть (система кондиционирования) нет нет нет
Дополнительные сведения	Система пожаротушения, пожарная сигнализация, видеонаблюдение

2 Земельный участок

Адрес	г. Москва, г. Зеленоград, между городским прудом м 4-м микрорайоном
Площадь, кв. м.	22000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для строительства и последующей эксплуатации аквапарка
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Рельеф участка	Спокойный
Наличие улучшений	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости (Объект незавершенного строительства - здание развлекательного комплекса «Аквапарк»): 77:10:0002003:5117
Кадастровая стоимость, руб.	452 985 500,00 руб.
УПКСЗ, руб./кв. м	20590,25

3.3.5. АНАЛИЗ ОГРАНИЧЕНИЙ И ОБРЕМЕНЕНИЙ

Оценка рыночной стоимости производится без учета каких-либо обременений и ограничений.

3.3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ

Как отмечалось выше, объект оценки находится в стадии незавершенного строительства. Факт существования объекта незавершенного строительства установлен в результате натурального обследования при выполнении кадастровых работ 08.07.2014 г. кадастровым инженером Плоткиным М.В., членом СРО «Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров».

В результате осмотра объекта оценки выявлено наличие построенного здания развлекательного центра, возведены все конструктивные элементы, отсутствует отделка помещений.

Площадь объекта незавершенного строительства по проекту составляет 4610,3 кв. м. Начало строительства 2008 г., строительство заморожено в 2014 г.

Степень строительной готовности здания определялась в процессе визуального осмотра. Для определения степени строительной готовности всего здания определялась степень строительной готовности каждого конструктивного элемента. Общая степень строительной готовности определялась как взвешенная сумма степени строительной готовности каждого из конструктивных элементов, то есть

$$CG = \sum_{i=1}^n CG_i * I_i, \text{ где}$$

CG – общая степень строительной готовности корпуса;

CG_i – степень строительной готовности i-го конструктивного элемента;

n – число конструктивных элементов;

I – удельный вес восстановительной стоимости i - элемента в общей восстановительной стоимости здания.

Удельные веса конструктивных элементов объекта незавершенного строительства определялись по Таблице № ru.03.11.000.0042 «Общественные здания» Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания 2016». Таблица расчета общей степени строительной готовности (ССГ) для здания приведена в таблице № 3.3. Степень строительной готовности объекта оценки составляет 88 %.

Таблица № 3.3

Расчет общей степени строительной готовности (ССГ) объекта оценки

Наименование конструктивного элемента	Техническое состояние, выявленные дефекты	ССГ, %	Удельный вес	Удельная ССГ, %	Полный удельный вес с учетом ССГ, %
1	2	3	4	5	6
Подземная часть, включая фундаменты	Работы завершены	100	6,37	6,37	7,23
Каркас	Работы завершены	100	1,71	1,71	1,94
Стены наружные с отделкой	Работы завершены	100	6,34	6,34	7,20
Внутренние стены и перегородки	Работы завершены	100	2,89	2,89	3,28
Перекрытия и покрытия	Работы завершены	100	4,31	4,31	4,89
Кровля	Работы завершены	100	16,76	16,76	19,03
Проемы	Работы завершены	100	4,55	4,55	5,17
Полы	Работы завершены	100	6,37	6,37	7,23
Внутренняя отделка	Отсутствует	0	11,95	0	0,00
Прочие конструкции	Работы завершены	100	2,82	2,82	3,20
Особостроительные работы, лифты	Работы завершены	100	5,31	5,31	6,03
Отопление, вентиляция, кондиционирование	Работы завершены	100	10,44	10,44	11,86
Водоснабжение и канализация	Работы завершены	100	1,96	1,96	2,23
Электроснабжение и освещение	Работы завершены	100	14,99	14,99	17,02
Слаботочные системы	Работы завершены	100	0,41	0,41	0,47
Прочие системы и спецоборудование	Работы завершены	100	2,82	2,82	3,20
ИТОГО			100	88,05	100,00

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ИЗНОСА

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Техническое состояние объектов недвижимости на дату проведения оценки определялось на основании осмотра и информации, полученной от заказчика.

Строительные работы здания развлекательного центра прекращены в 2014 году, строительство велось с соблюдением СНиПов и ГОСТов, степень строительной готовности составляет 88%. Возведены все конструктивные элементы, отсутствует отделка помещений.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей экономической пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. С экономической точки зрения износ имущества выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем или его обесценивание. В оценке износ определяется как «утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине».

Под накопленным износом подразумевается уменьшение стоимости воспроизводства Объекта недвижимости, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников. Кроме того, износ подразделяется на устранимый и неустранимый, при этом считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавленная при этом стоимость. Износ относится к неустранимому, если затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость здания или сооружения.

В теории и практике оценки различают следующие способы определения накопленного износа:

1. *Метод разбиения на виды износа;*
2. *Метод срока жизни (модифицированный метод срока жизни);*
3. *Рыночный метод.*

Учитывая конструктивное исполнение, условия эксплуатации Объекта оценки наиболее целесообразно накопленный износ объектов определить методом разбиения на виды износа.

4.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА МЕТОДОМ РАЗБИЕНИЯ НА ВИДЫ ИЗНОСА

Метод разбиения на виды износа заключается в подробном рассмотрении и учете всех причин и видов износа:

- А. Физический износ: устранимый и неустранимый.
- Б. Моральный (функциональный) износ: устранимый и неустранимый.
- В. Внешний (экономический) износ.

При этом считается, что износ относится к *устранимому*, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к *неустранимому*, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость здания или сооружения, т.е. износ, устранение которого нецелесообразно с экономической точки зрения.

Физический износ — это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов. В результате физического износа не только ухудшаются технические характеристики объекта оценки, но и увеличивается вероятность аварий, приводящих к уменьшению остаточного срока службы, как всего объекта, так и его частей. Физический износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Функциональное устаревание — это потеря стоимости, вызванная несоответствием объемно-планировочного и (или) конструктивного решения здания или сооружения современным стандартам. Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Внешний (экономический) износ — это потеря стоимости в результате действия внешних факторов - изменения положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д. Внешний износ считается неустранимым ввиду того, что затраты на изменение экономической обстановки значительно больше стоимости нового имущества, аналогичного оцениваемому.

После определения отдельно всех видов износа накопленный износ определяется как

$$I=1-(1-I_{\text{фи}})*(1-I_{\text{фу}})*(1-I_{\text{эк}}), \quad (4.1)$$

где:

$I_{\text{фи}}$ - физический износ,

$I_{\text{фу}}$ - функциональный износ,

$I_{\text{эк}}$ - экономический износ.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

а) обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;

б) определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;

в) определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств

Как было указано выше, наиболее целесообразно износ объекта оценки определить методом разбиения на виды износа.

Физический износ объекта незавершенного строительства определялся методом обследования технического состояния.

4.2.2. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА МЕТОДОМ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Оценка общего физического износа ($I_{\text{фи}}$) объекта проводилась с использованием ВСН 53-86 (р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" методом обследования фактического состояния здания. Для этого был определен физический износ каждого конструктивного элемента. Общий физический износ здания рассчитывался по формуле:

$$\Phi_{\kappa} = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} * L_i, \quad \text{где}$$

Φ – физический износ всего здания;

Φ_i – физический износ i -го конструктивного элемента;

n – число конструктивных элементов;

L – доля восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента с учетом степени строительной готовности.

Таблица расчета общей степени физического износа (ФИ) объекта незавершенного строительства представлена в таблице № 4.1.

Таблица № 4.1

Наименование элемента	Техническое состояние	ФИ, %	Полный удельный вес с учетом ССГ, %	Удельный ФИ, %
1	2	3	4	5
Подземная часть, включая фундаменты	Отличное	0	7,23	0
Каркас	Отличное	0	1,94	0
Стены наружные с отделкой	Отличное	0	7,20	0
Внутренние стены и перегородки	Отличное	0	3,28	0
Перекрытия и покрытия	Отличное	0	4,89	0
Кровля	Отличное	0	19,03	0
Проемы	Отличное	0	5,17	0
Полы	Отличное	0	7,23	0
Внутренняя отделка	Отсутствует	0	0,00	0

Наименование элемента	Техническое состояние	ФИ, %	Полный удельный вес с учетом ССГ, %	Удельный ФИ, %
Прочие конструкции	Отличное	0	3,20	0
Обособительные работы, лифты	Отличное	0	6,03	0
Отопление, вентиляция, кондиционирование	Отличное	0	11,86	0
Водоснабжение и канализация	Отличное	0	2,23	0
Электроснабжение и освещение	Отличное	0	17,02	0
Слаботочные системы	Отличное	0	0,47	0
Прочие системы и спецоборудование	Отличное	0	3,20	0
ИТОГО с учетом округления до 1%			100,00	0

4.2.3. РАСЧЕТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Функциональный износ или функциональное устаревание (ФУ), вызывается несоответствием объемно-планировочного и (или) конструктивного решения здания, сооружения или оборудования современным стандартам. Аналогично физическому износу функциональный износ делят на исправимый и неисправимый.

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Считается, что неустраняемый функциональный износ вызывается:

- позициями, не включенными в стоимость нового строительства, но которые должны быть;
- позициями, включенными в стоимость нового строительства, но которых быть не должно.

При проведении оценки с использованием в качестве аналогов (воспроизводства/замещения) идентичных зданий и помещений влияние новых технологий и иных составляющих функционального износа учитывается в стоимости объектов - аналогов. В качестве аналогов взяты полные или близкие по экономическим характеристикам здания на первичном рынке, поэтому в стоимости предложения аналогов учтен функциональный износ.

Для объекта оценки не выявлено элементов функционального износа. Значение $I_{\text{ФУ}}$ равно 0%.

4.2.4. РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА

Внешний износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям, что приводит к снижению спроса на оцениваемый вид недвижимости.

Помимо этого, внешний износ объектов недвижимости может возникать ввиду наличия каких-либо обременений, в том числе заключенных договоров аренды на объект оценки. В случае несоответствия контрактных арендных ставок рыночным арендным ставкам, у объектов недвижимости присутствует внешний износ, обусловленный невозможностью адекватного использования объекта оценки.

У оцениваемого объекта недвижимости отсутствуют обременения и ограничения в использовании. При проведении оценки с использованием в качестве аналогов (воспроизводства/замещения) идентичных зданий и помещений влияние региональных факторов спроса/предложения учитывается в стоимости объектов - аналогов. Оцениваемый объект не является специализированным зданием, поэтому влияние отраслевых факторов внешнего износа не выявлено.

Величина внешнего износа $I_{\text{ж}}$ равна 0%.

4.2.5. РАСЧЁТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Расчет накопленного износа проводится мультипликативным подходом по формуле (4.1). Определение общего износа проводится после расчета всех его составляющих. Значение накопленного износа представлено в таблице № 4.2.

Таблица № 4.2

Расчет накопленного износа

№	Наименование	И _{фи} , %	И _{фу} , %	И _{эк} , %	И, %
1	Объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк»	0,00	0,00	0,00	0,00

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

— *Юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат градостроительной документации, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

— *Физическая возможность*: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования, разрешенных юридически.

— *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value - чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.

— *Максимальная продуктивность* (наибольшая стоимость): рассмотрение всех физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта и выявление среди них наиболее прибыльного варианта использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Оцениваемое недвижимое имущество находится на участке земли, предоставленном для строительства и последующей эксплуатации аквапарка, в настоящее время используемого собственником по прямому назначению. Это является законодательным ограничением для использования участка в качестве промышленного или иного назначения.

Использование участка для строительства и последующей эксплуатации аквапарка физически возможно, так как на момент оценки на участке расположен незавершенный строительством объект – здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк» с оформленной разрешительной документацией. Это обстоятельство также подтверждает финансовую состоятельность и максимальную эффективность использования участка для строительства и последующей эксплуатации аквапарка.

На основании вышесказанного, наилучшим использованием участка в качестве свободного является строительство на нем здания развлекательного центра комплекса «Аквапарк».

5.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

Оценщик должен рассмотреть все альтернативные варианты использования земельного участка с имеющимися улучшениями:

- снос существующих зданий;
- использование в текущем состоянии;
- реконструкция существующих зданий.

Анализ вышеперечисленных критериев, позволяет сделать следующие заключения.

Так как объект не завершен строительством, то его использование является возможным только после завершения строительства.

Наиболее вероятное использование – в качестве здания развлекательного центра комплекса «Аквапарк», то есть в соответствии с проектом.

Использование объекта недвижимости в качестве здания развлекательного центра комплекса «Аквапарк» является:

- физически возможным, так как это позволяют особенности конструктивно-планировочного решения здания.
- законодательно допустимым, так как объект предназначен для использования в качестве развлекательного центра комплекса «Аквапарк».
- финансово состоятельным, так как объект для активного отдыха и развлечений находится в центре Зеленограда у городского пруда, вблизи жилой застройки в районе с развитой транспортной инфраструктурой. Характер застройки вокруг здания позволяет в соответствии с одним из базовых принципов оценки недвижимости – принципом соответствия – сделать предположение, что проект развлекательного центра комплекса «Аквапарк» будет соответствовать типу землепользования в микрорайоне, что приведет к соответствию продажной цены и затрат на строительство. Анализ рынка коммерческой недвижимости в городе показал, что спрос на нее находится на высоком уровне. Учитывая данный факт можно предположить, что завершение строительства развлекательного центра комплекса «Аквапарк» будет эффективным использованием.
- максимально эффективным. (максимальная эффективность обусловлена тем, что коммерческая недвижимость является наиболее доходной недвижимостью.)

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве развлекательного центра комплекса «Аквапарк» после завершения строительных работ.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объектом оценки является объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк», общей площадью 4610,3 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Березовая аллея, д.15, строен.1, с правом аренды земельного участка общей площадью 22000 кв. м

В настоящем разделе приводится анализ рынка земельных участков и коммерческой недвижимости г. Москвы в соответствующем сегменте.

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость. Поэтому в настоящем Отчете представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

В соответствии с разделом V «Анализ рынка» ФСО № 7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В соответствии с п. 11 раздела V ФСО № 7, объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Рынок коммерческой недвижимости реагирует на события социально-политического характера уменьшением спроса, ростом цен и снижением количества заключенных сделок.

В настоящем разделе Оценщик проанализировал сложившуюся на дату оценки макроэкономическую ситуацию в России и Москве.

6.1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РОССИИ

Основные тенденции социально-экономического развития России в 2017 представлены в следующей таблице.

Таблица 6.1

Основные социально-экономические показатели

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрю 2016г. в % к	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	65814,9 ¹⁾	101,6 ²⁾				99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ⁵⁾	125,1 ⁶⁾	55,0 ⁵⁾	124,5 ⁷⁾	103,6 ⁸⁾	86,6 ⁶⁾	105,6 ⁷⁾	102,8 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾				99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁰⁾ :								
номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ^{11),12)}	93,5	3,9 ¹¹⁾	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8 ¹²⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

1) Данные за январь-сентябрь 2017г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД.
5) Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.
6) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
10) Данные за периоды 2017г. - оценка.
11) Предварительные данные.
12) В среднем за месяц.

Производство ВВП.

Производство ВВП. Объем ВВП России за III квартал 2017г. составил в текущих ценах 24032,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016г. составил 101,8%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2017г. по отношению к ценам III квартала 2016г. составил 103,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2017г. составил в текущих ценах 65814,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2016г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2017г. по отношению к ценам января-сентября 2016г. составил 104,5%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства) в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%.

Добыча полезных ископаемых Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 102,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,0%.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 100,2%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,0%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5654,01 млрд.рублей, в декабре 2017г. - 220,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017г. составил 7545,9 млрд.рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016г., в декабре 2017г. - 1087,9 млрд.рублей, или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. Жилищное строительство. В 2017г. построено 1131,4 тыс. новых квартир, в декабре 2017г. - 271,4 тыс. новых квартир.

Товарооборот Оборот розничной торговли в 2017г. составил 29804,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016г., в декабре 2017г. - 3081,5 млрд.рублей, или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долларов США (3237,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 33,2 млрд.долларов (1958,2 млрд.рублей), импорт - 21,7 млрд.долларов (1279,7 млрд.рублей).

Индекс потребительских цен

В декабре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%.

Заработная плата. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017г., по оценке, составила 39085 рублей и по сравнению с 2016г. выросла на 7,2%, в декабре 2017г. - 50500 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%.

Безработица. Безработица. В декабре 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн.человек, в том числе 0,7 млн.человек получали пособие по безработице.

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2017г. составила 146,9 млн.человек. За январь-ноябрь 2017г. число жителей России возросло на 78,9 тыс.человек, или на 0,05% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 259,6 тыс.человек, или на 0,2%).

Естественная убыль населения в январе-ноябре 2017г. составила (-122,0) тыс.человек, в соответствующем периоде 2016г. наблюдался естественный прирост населения 18,6 тыс.человек.

Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 64,7%.

По данным официального сайта Министерства экономического развития России <http://www.economy.gov.ru>

Основные итоги и прогноз социально-экономического развития города Москвы

На экономику города Москвы существенное влияние оказали следующие тенденции и группы факторов:

- продолжение восстановления глобального спроса, связанного с ускорением во втором квартале 2017 года роста крупнейших экономик развитых и некоторых развивающихся стран;

- позитивная динамика основных сырьевых и товарных рынков;

- продолжение действия санкций в отношении Российской Федерации;

- восстановление внутреннего (инвестиционного и потребительского) спроса, динамика которого оказалась лучше ожиданий;

- устойчивое снижение инфляции в течение 2017 года.

Инфляция

В течение 2016-2017 годов инфляция устойчиво снижается - с уровня 111,3% в январе 2016 года (в годовом выражении, к соответствующему периоду предыдущего года) до 104,1% в августе 2017 года.

Замедление инфляции в течение 2017 года обусловлено действием следующих факторов:

- сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России, направленной на достижение и удержание в перспективе целевого уровня инфляции;

- стабилизация и последовавшее, начиная со второго квартала 2016 года, укрепление курса рубля на фоне улучшения конъюнктуры нефтяного рынка;

- постепенное восстановление потребительской активности.

В среднесрочном периоде прогнозируется продолжение снижения инфляции в городе Москве - с 4,8% в 2017 году до 4,2% в 2020 году.

Валовой региональный продукт (ВРП) и уровень предпринимательской активности

В соответствии с данными официальной статистики экономика города Москвы носит, в основном, сервисный характер: сектор рыночных услуг (торговля, транспорт и связь, финансовая деятельность, прочие рыночные услуги) занимает в ней порядка 69%. Доля промышленного производства относительно невелика (16,0%) по сравнению со среднероссийским уровнем (31,9%).

В 2016 году экономика Москвы по предварительным данным выросла на 0,7%. Ожидается, что по итогам 2017 года ВРП города Москвы вырастет на 2,0% (в сопоставимых ценах) и достигнет в номинальном объеме 14,9 трлн. рублей.

Инвестиции и строительство

В 2016 году город Москва оставалась ключевым центром привлечения инвестиций на фоне медленного восстановления инвестиционной активности в стране.

Объем инвестиций в основной капитал в экономику города Москвы в 2016 году увеличился по сравнению с 2015 годом на 0,7% (в сопоставимых ценах) и достиг 1 703,1 млрд. рублей. Увеличился объем работ в **строительстве** - на 4,9% к 2015 году в сопоставимых ценах.

С начала 2017 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность. В первом полугодии 2017 года инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в городе Москве выросли на 19,3% к соответствующему периоду 2016 года и составили 658,2 млрд. рублей или 11,5% от общероссийского объема. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», за 8 месяцев 2017

года увеличился на 0,7% (к соответствующему периоду 2016 года в сопоставимых ценах) и составил 410,7 млрд. рублей.

Промышленное производство и реальный сектор

В 2016 году по данным официальной статистики индекс промышленного производства в городе Москве составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам - 102,2%. При этом наиболее высокие темпы роста наблюдались в высокотехнологичных отраслях с длинными производственными цепочками - в производстве электрооборудования, электроники и оптики (302,2%), машин и оборудования (116,9%).

По итогам восьми месяцев 2017 года индекс промышленного производства составил 98,7%, в том числе в обрабатывающих производствах 98,8%. Основной отрицательный вклад в снижение статистических показателей обрабатывающих производств внесло снижение производства нефтепродуктов, связанное с плановым ремонтом и комплексной модернизацией производства на АО «Газпромнефть-МНПЗ». В статистике промышленного выпуска города Москвы вид деятельности «производство кокса и нефтепродуктов» учитывается с весом 57,6%. Эта доля существенно завышена ввиду учета финансовых результатов предприятий, не ведущих производственную деятельность на территории города.

В целом в 2017 году ожидаются положительные темпы роста в большинстве промышленных отраслей, но с учетом влияния снижения производства нефтепродуктов общий «индекс промышленного производства» оценивается на уровне 97,3%. В 2018 году прогнозируется восстановительный рост промышленного производства на 5,1%, в 2019 году на 1,4 %, в 2020 году на 1,5%.

Потребительский рынок: розничная торговля и услуги населению

Вследствие продолжения снижения реальных доходов населения в 2016 году **оборот розничной торговли** по данным официальной статистики снизился на 7,2% (к 2015 году в сопоставимых ценах), основное снижение произошло в сфере рыночной и ярмарочной торговли, в сегменте непродовольственных товаров.

В 2017 году оборот розничной торговли растет (2 860 млрд. рублей за январь-август 2017 года с темпом роста 100,6% к аналогичному периоду 2016 года в сопоставимых ценах), прежде всего в сегменте организованной торговли (90% суммарного розничного оборота).

Уровень жизни населения

Емкий рынок труда в городе Москве обеспечивает стабильность и высокий уровень **заработной платы** как основного источника доходов населения.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций, по данным Федеральной службы государственной статистики, в городе Москве в 2016 году выросла на 11,0% к 2015 году, на фоне замедляющейся инфляции рост реальной заработной платы составил 3,0%.

Среднемесячный доход от трудовой деятельности составил в 2016 году 59,8 тыс. рублей. Опубликованный показатель «рост заработной платы» за январь-июль 2017 года составляет 107,9% (к аналогичному периоду 2016 года, по сопоставимому кругу предприятий).

Таблица 6.2

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития города Москвы на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов (вариант - базовый)

Показатель	Единица измерения	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
		отчет	оценка	Прогноз		
Валовой региональный продукт	млрд. рублей	14155,8 (оценка)	14 928	15 846	16 876	17 999
	в % к предыдущему году в сопоставимых основных ценах	100,7 (оценка)	102,0	102,1	102,2	102,3
Индекс потребительских цен						

Показатель	Единица измерения	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
		отчет	оценка	Прогноз		
в среднем за год	%	107,8	104,8	104,5	104,4	104,2
декабрь текущего года к декабрю предыдущего года	%	106,2	104,3	104,3	104,3	104,2
Индекс промышленного производства - всего	в % к предыдущему году	103,0	97,3	105,1	101,4	101,5
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	млрд. руб.	1 703	1 896	2 031	2 181	2 349
	в % к предыдущему году	100,7	108,5	103,0	103,2	103,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работника организации по данным ПФР	рублей	58 250	62 794	67 064	71 557	76 280
	% к предыдущему году	106,9	107,8	106,8	106,7	106,6
Реальная начисленная заработная плата	% к предыдущему году	103,0*	102,8	102,2	102,2	102,3
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	4 282	4 508	4 783	5 077	5 400
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	92,8	100,7	101,9	102,0	102,2

Основные выводы:

В целом итоги социально-экономического и политического развития г. Москвы на дату оценки можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Таким образом, можно говорить об отсутствии признаков внешнего устаревания для объектов недвижимости на дату оценки. Оценщик применительно к дате оценки подбирает наиболее сопоставимые объекты-аналоги, цена которых сформирована, в том числе под влиянием экономических и социальных факторов, которые действуют на дату проведения оценки, соответственно, данные факторы учитываются оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства - здание развлекательного центра комплекса «Аквапарк», общей площадью 4610,3 кв. м, степень готовности объекта – 88%, расположенное на земельном участке площадью 22000 кв. м., категории земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: для строительства и последующей эксплуатации аквапарка, кадастровый номер: 77:10:0002003:86, адрес: г. Москва, г. Зеленоград, между городским прудом м 4-м микрорайоном.

Согласно карте градостроительного зонирования ЗелаО г. Москвы, объект оценки расположен в зоне размещения спортивных сооружений массового посещения (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов) (5.1.1)

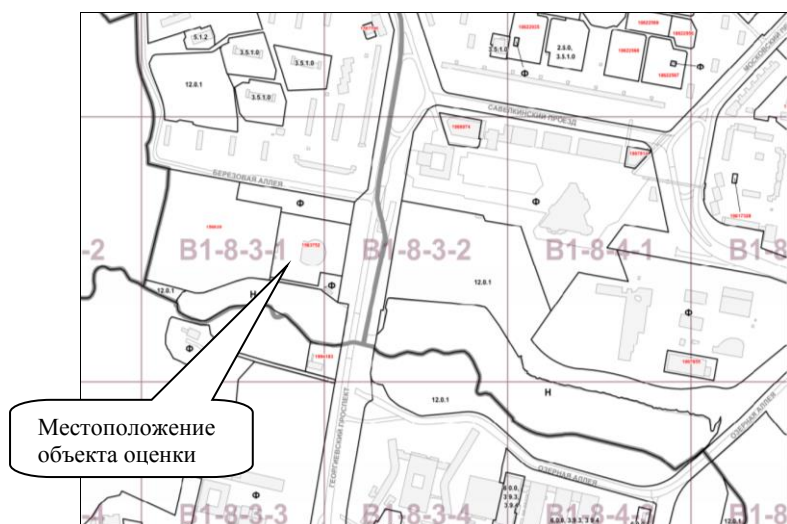


Рис. Местоположение Объекта оценки на карте градостроительного зонирования

С учетом данных карты градостроительного зонирования ЗелАО города Москвы и правоустанавливающих документов в части разрешенного использования земельного участка, его расположения в зоне размещения спортивных сооружений массового посещения, а также его текущего использования, объект оценки отнесен к сегменту земель населенных пунктов, предназначенных для объектов размещения спортивных сооружений массового посещения, фактическое использование – для строительства и последующей эксплуатации аквапарка.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6.3

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис.

В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах.

Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем

не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д.

ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.

К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных домов, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды.

Вывод: Объектом оценки является объект незавершенного капитального строительства торгового назначения (сегмент торгово-развлекательных центров).

6.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. ИТОГИ 2017.¹

Темпы строительства в Москве снизились относительно прошлых лет во многих сегментах. За три квартала 2017 г. введено около 1 млн.м² жилья; 128 тыс.м² офисов, 186 тыс.м² торговых площадей в профессиональных центрах, 365 тыс.м² складов (включая Область).

При этом, увеличился прирост гостиничного фонда – около 1.6 тыс. новых номеров. Также продолжает устойчивое развитие рынок апартаментов, где с начала 2017 года стабилизировался уровень предложения – первичные продажи идут в 109 комплексах.

На темпы строительства жилья оказывает влияние дефицит свободных площадок в старых границах Москвы.

¹ http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf, <http://irrg.ru/analytic/review/year-2017>

Сегмент коммерческой недвижимости по-прежнему находится под серьёзным давлением избыточности предложения из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит коммерческих объектов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

Лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объемы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

Одним из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы стали программы реорганизации обширных промышленных зон, освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки. Также поддержку рынку оказывает программа реновации старого жилого фонда.

Помимо прочего, важнейшим фактором, влияющим на строительный рынок Москвы, является интенсивное развитие транспортной инфраструктуры города (новые ветки метро, реконструкция магистралей, строительство транспортно-пересадочных узлов).

Спрос:

В 2017 г. негативное влияние последствий кризиса 2014-15 годов исчерпало себя, макроэкономическая обстановка пришла в состояние равновесия.

Спрос на жильё в новостройках был рекордно высоким. Но снижение покупательской способности населения привело к значительным изменениям структуры спроса: наиболее привлекательными стали квартиры небольших площадей в эконом- и комфорт- классах и, как следствие, имеющих минимальный чек сделки. Застройщики адаптируются к данной ситуации, и предложение первичного рынка пополнилось большим количеством новых объектов, удовлетворяющих изменившиеся запросы покупателей.

Спрос на апартаменты стабильно высок. Важно отметить, что 16% сделок совершается в инвестиционных целях. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объём относительно недорогого предложения.

К началу 2017 г. увеличилось количество проектов, в которых апартаменты были юридически переведены в квартиры. Однако массового характера данная практика пока не получила (5 проектов)

В динамике спроса на офисы с середины 2016 г. наблюдается тенденция к росту. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные кампании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов.

На рынок торговых центров со второй половины 2016 г. впервые с начала кризиса возникла устойчивая тенденция к восстановлению спроса. По степени насыщенности торговыми площадями (в пересчёте на количество жителей) Москва все еще значительно уступает крупнейшим городам Европы. Но вместе с этим следует учитывать весьма неравномерное географическое распределение торговых объектов в Москве. Также следует отметить тенденцию к децентрализации – большинство новых проектов расположено на периферии города.

На рынке качественной производственно-складской недвижимости дефицит помещений снизился из-за большого объема нового строительства. При этом значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на это, спрос по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок близок к насыщению. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства, практически все проекты строятся под конкретного покупателя или арендатора (build-to-suit).

В гостиничном секторе наблюдались рост уровня загрузки до 73% и восстановление спроса. При этом наиболее востребованными, и в тоже время – дефицитными, остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

Цены:

Цена на первичном рынке жилья к 3 кв. 2017 г. составила около 191 т.р./м² (-1.5% за год) или 3420 \$/м² (+7.7% за год). Цены в разрезе классов следующие:

- эконом – 126 т.р./м²,
- комфорт – 173 т.р./м²,
- бизнес – 257 т.р./м².

Средний уровень рублёвых цен вторичного рынка в течение года был достаточно стабилен – 192 тыс.руб./м² (-2.2% за год) или 3260 \$ /м² (+6.9% за год за счёт динамики курса валют).

Значения рублевых цен столичного жилья, превосходящие в разы показатели других регионов, обусловлены дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в Москве. С другой стороны, для роста цен есть сдерживающие факторы, связанные со снижением платежеспособности населения и ориентацией спроса на дешевое предложение.

Средние цены апартаментов:

- в комфорт-классе – 145 т.р./м² (+11% за год),
- в бизнес-классе – 248 т.р./м² (+1.2% за год),
- в элит-классе – 714 т.р./м² (+1.7% за год).

При этом распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные скидки – в среднем до 5-7%. Необходимо также отметить, что разница цен цены апартаментов и квартир постепенно сокращается, достигнув примерно 15%.

В сегменте офисной недвижимости средние значения арендных ставок с середины 2016 г. стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях, отражая динамику курсов валют:

- в классе «А» – 27.0 тыс.руб./м²/год (-8.4% за год) или 457 \$ /м²/год (+0.2% за год);
- в классе «В» – 14.0 тыс.руб./м²/год (-1.1% за год) или 236 \$ /м²/год (+8.1% за год).

В сегменте торговых центров невысокие темпы ввода новых качественных площадей и тенденция к снижению вакантности вызвали устойчивый рост ставок в рублевом исчислении. Продолжает расширяться спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). В 2017 году наблюдается стабильный рост арендных ставок в торговых центрах, имеющих хорошее расположение, а также в тех объектах, собственники которых провели модернизацию.

В сегменте производственно-складской недвижимости арендные ставки почти полностью перешли в рублёвую зону и составили:

- в классе А – 3700 руб./м²/год (-1.4% за год) или 69 \$/ м² /год (+7.8% за год),
- в классе В – 3300 руб./м²/год (+1.3% за год) или 54 \$/ м² /год (+11% за год).

Тенденции и прогнозы:

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Снижение предложения в последующие годы будет стимулировать постепенный рост арендных ставок.

Что касается рынка торговой недвижимости, то в перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов. На первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. Растущий спрос на качественные торговые помещения и позитивная экономическая динамика будут стимулировать банки активнее инвестировать и позволит девелоперам возобновить проекты.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка складской недвижимости. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

На фоне восстановления спроса гостиничных услуг прогнозы экспертов по данному сегменту осторожно-оптимистичные. Ожидаемый уровень спроса вписывается в запланированные бюджеты операторов и в перспективе позволят выполнить программы развития. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма.

Обзор рынка торговых центров в Москве

Задачей данного подраздела является определение состояние рынка торговой недвижимости Москвы по состоянию на дату оценки в разрезе основных показателей, а именно:

- объем предложения;
- спрос (вакантный уровень);
- ставки аренды;
- цены продажи;
- ставки капитализации (доходности).

В обзоре использованы результаты как собственных исследований ГК «Конти», так и внешних источников. В качестве исходной информации оценщик использовал аналитическое исследование, подготовленное группой компаний «КОНТИ» - «Обзор рынка недвижимости Москвы. 3 квартал 2017 г». Данный обзор обобщает публикуемую в открытых источниках информацию по Московскому рынку коммерческой недвижимости.

Общие площади (GVA) торговых центров Москвы оцениваются в 11,9 млн.м², годовой прирост составил +9.2%. Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 5,5 млн.м², годовой прирост составил +3,1%. Отношение GLA / GVA = 46%.

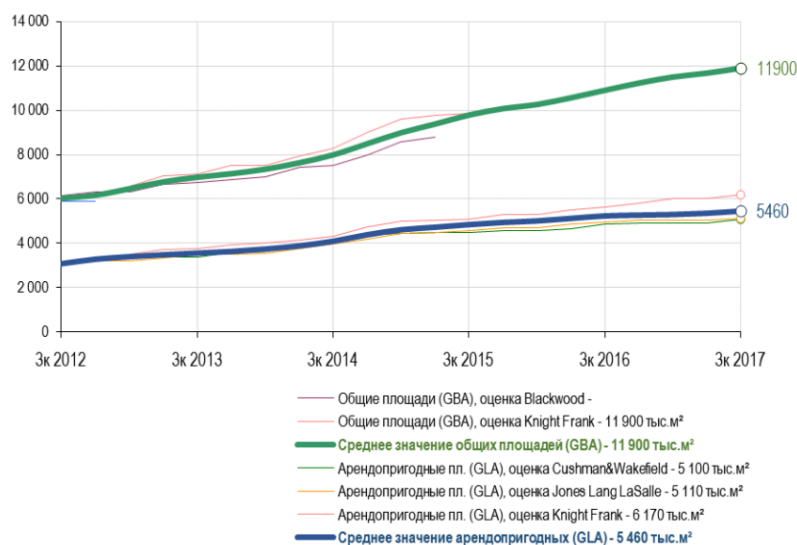


Рис. Общие и арендопригодные торговых центров Москвы, тыс. кв.м

Ввод новых торговых центров (тыс.м²):

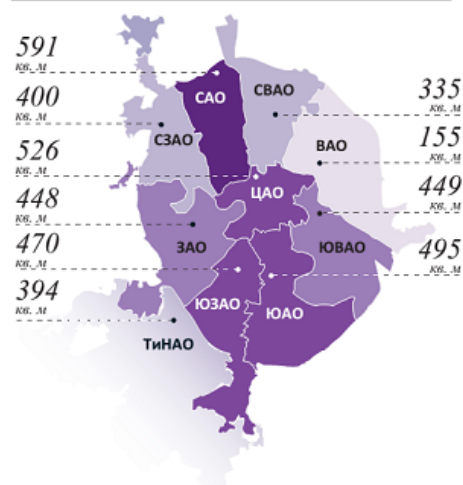


Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России

кв. м



Насыщенность торговыми площадями по округам Москвы на тысячу жителей



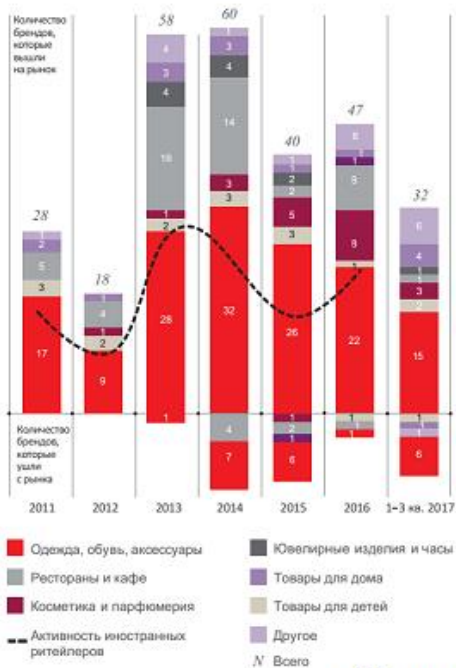
(Источник: Jones Lang LaSalle)

Спрос

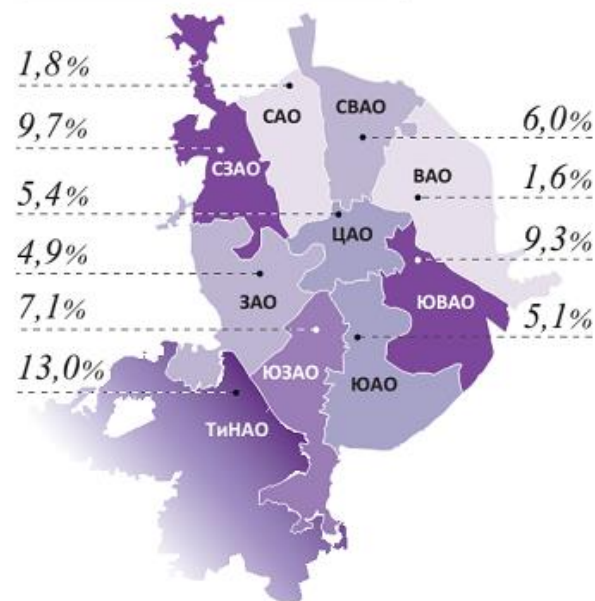
«В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции... Конкуренция между торговыми центрами из первой десятки в сегменте fashion-«якорей» (площадь магазина более 1 000 м²) и «мини-якорей» (площадь магазина 500–1 000 м²) особенно высока, поэтому конкурентным преимуществом данных объектов становятся альтернативные сегменты операторов, например уникальная развлекательная составляющая (ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Ривьера», ТРЦ Vegas), разнообразная ресторанная зона (ТРЦ «Афимолл Сити», ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Мега Теплый Стан»), а также включение в состав fashion-зоны брендов премиального ценового сегмента (например, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ «Европейский»), концептуальных fashion-пространств (мультибрендовые магазины дизайнеров, как Trend Island) и т.д.»

(Источник: Colliers)

Динамика выхода новых ритейлеров на рынок

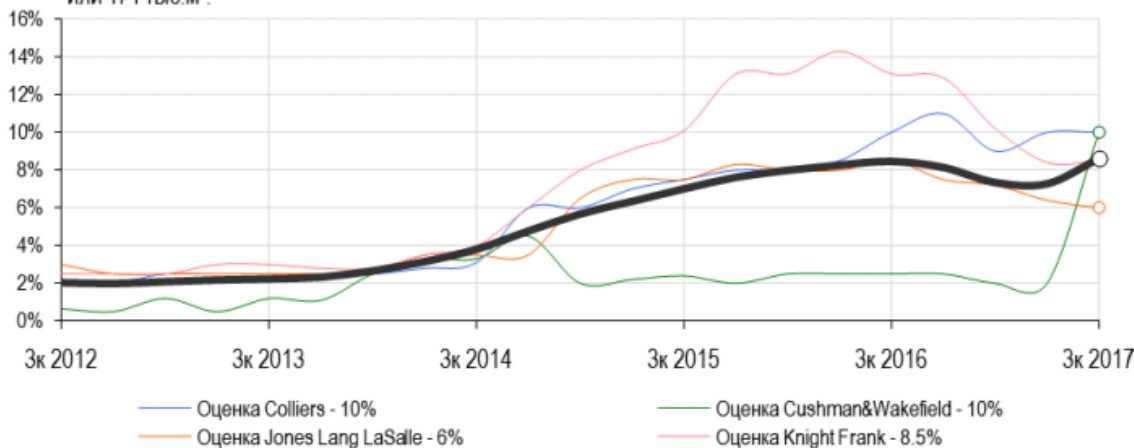


Доля вакантных площадей по округам Москвы



(Источник: Jones Lang LaSalle)

Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей - 8.6% (+0.1% за год, процентных пункта) или 471 тыс. м².



Арендные ставки

«В модернизированных концептуальных торговых объектах наблюдается устойчивый рост ставок аренды. Как правило, это выражается в повышении верхней границы диапазона ставок или показателя доли товарооборота, уплачиваемой арендатором». (Источник: Knight Frank)

Ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах, в зависимости от назначения предлагаемых площадей

Условия аренды в торговых центрах Москвы

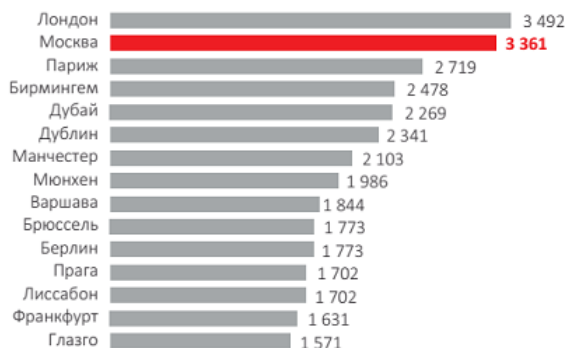
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м ²)	4 500-10 000	1,5-4
DIY (> 5 000 м ²)	3 000-9 000	4-6
Бытовая техника (1 300-4 000 м ²)	6 000-18 000	2,5-5
Спортивные товары (1 000-6 000 м ²)	6 000-10 000	6-8
Детские товары (1 000-2 000 м ²)	6 000-15 000	8-10
Операторы галереи профиля «одежда» (400-1 000 м ²)	0-40 000	4-12
Операторы галереи профиля «обувь» (300-500 м ²)	0-55 000	7-12
Досуговые концепции (1 000-4 000 м ²)	0-8 000	9-15
Общественное питание (food-court)	45 000-150 000	12-15
Общественное питание (рестораны)	10 000-25 000	10-12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2017

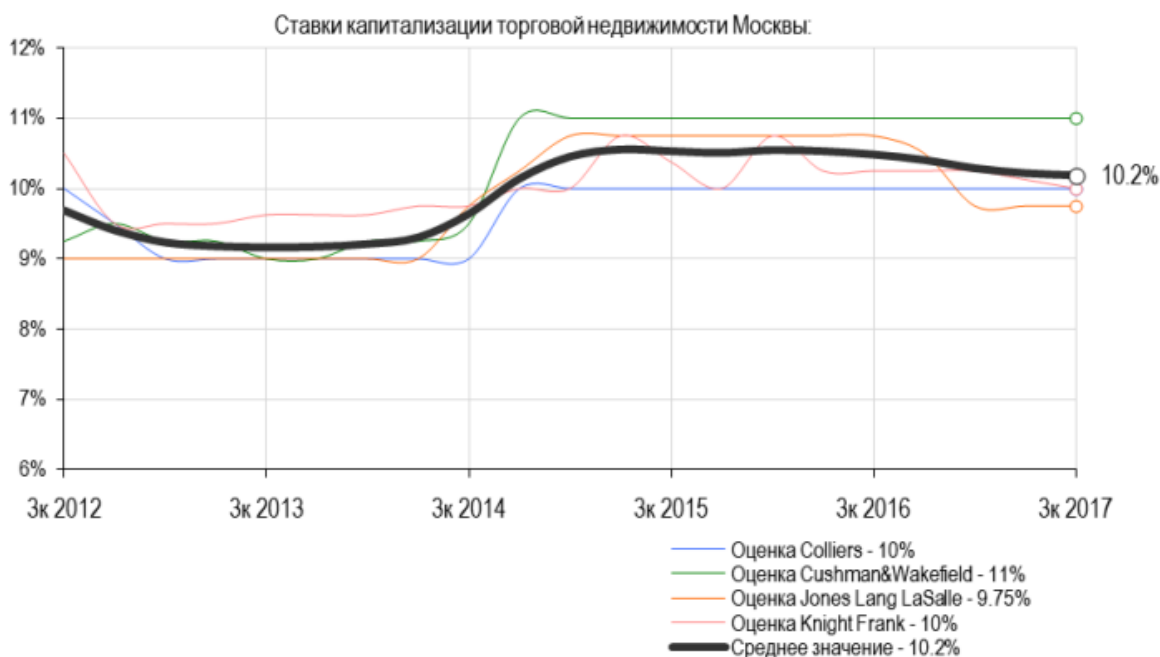
Максимальные ставки аренды в городах Европы

долл. США / кв. м / год



Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.2%, показывая за год снижение на -0.3% (процентных пункта).



Тенденции и прогнозы

«Наиболее перспективными площадками для развития объектов торговой недвижимости в столичном регионе, в том числе крупноформатных, остаются транспортно-пересадочные узлы, и в первую очередь те, где запроектировано комплексное освоение прилегающей территории различными секторами недвижимости». (Источник: Colliers)

«Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в IV квартале 2017 г. на столичном рынке будет введено еще около 123 тыс. м² торговых площадей. Одна треть планируемого объема приходится на ТРЦ «Видное парк», и при этом мы прогнозируем, что показатель доли вакантных площадей продолжит снижение. Также высокий спрос со стороны арендаторов и снижающаяся ключевая ставка стимулируют банки активнее инвестировать и позволяют девелоперам возобновлять проекты. Таким образом, благодаря позитивной экономической динамике мы ожидаем активизации девелоперского рынка в конце 2018-2019 гг.». (Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку торговых центров

Объем ввода новых торговых центров в Москве за 3 квартала 2017 г. составил 675 тыс.м² (общестроительных) или 186 тыс. м² (арендопригодных). Это значительно ниже чем объемы предшествующих нескольких лет, а также ниже изначально запланированных, что вызвано пересмотром девелоперами стратегий развития и переориентацией потенциальных арендаторов с открывающихся объектов на уже существующие.

Со второй половины 2016 г. впервые с начала кризиса возникла устойчивая тенденция к восстановлению спроса. Уровень вакантных (свободных) площадей составил 8.6%. По степени насыщенности торговыми площадями (в пересчёте на количество жителей) Москва все еще значительно уступает крупнейшим городам Европы. Но вместе с этим следует учитывать весьма неравномерное географическое распределение торговых объектов в Москве. Также следует отметить тенденцию к децентрализации – большинство новых проектов расположено на периферии города.

Одновременно с этим, невысокие темпы ввода новых площадей и снижение вакантности стимулируют рост арендных ставок в рублевом исчислении. Продолжает расширяться спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). В 2017 году наблюдается стабильный рост арендных ставок в торговых центрах, имеющих хорошее расположение, а также в тех объектах, собственники которых провели модернизацию.

Снижение уровня ставок капитализации свидетельствует о стабилизации инвестиционных рисков для торговой недвижимости.

В перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов. На первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. Растущий спрос на качественные торговые помещения и позитивная экономическая динамика будут стимулировать банки активнее инвестировать и позволит девелоперам возобновить проекты.

6.2.2. РЫНОК ЗЕМЛИ МОСКВЫ

В условиях рыночной экономики, в связи с повышением концентрации капитала в нашей столице и непрерывным развитием деловой активности, остро актуальной бизнес-темой была и по-прежнему остается тема приобретения прав землепользования в Москве.

В соответствии с статьей 4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» (в действующей редакции):

3. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность передачи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в частную собственность, предоставления их на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования, земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам исключительно в аренду.

4. Земельные участки, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, в аренду для строительства гражданам и юридическим лицам не предоставляются.

5. В решениях Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи, аренды и иных договорах, предметом которых являются земельные участки, устанавливаются вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

Статья 8 этого закона регламентирует порядок предоставления органами исполнительной власти города Москвы земельных участков в аренду. В частности, указывается:

1. Земельные участки, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти города Москвы, могут быть предоставлены в аренду гражданам и юридическим лицам в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы при условии соблюдения обременений и ограничений по использованию этих земельных участков.

2. При предоставлении органами исполнительной власти города Москвы земельного участка в аренду устанавливается вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом. При изменении установленного вида разрешенного использования земельного участка вносятся изменения в договор аренды земельного участка.

3. Земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов):

1) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных Земельным "кодексом" Российской Федерации, на праве оперативного управления. Площадь и границы земельного участка устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

2) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

3) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных нужд;

4) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Мэра Москвы для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным "статьей 8.1" настоящего Закона;

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

5. Предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка, сформированного и прошедшего государственной кадастровый учет в соответствии с требованиями федерального законодательства. По условиям торгов в качестве критерия определения победителя торгов может предусматриваться размер платы за право на заключение договора аренды либо годовая ставка арендной платы.

5.1. Основанием для принятия до 1 января 2020 года решения об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка наряду с основаниями, предусмотренными "пунктом 8 статьи 39.11" Земельного кодекса Российской Федерации, является отсутствие соответствующего земельного участка в перечне земельных участков, права на которые планируется реализовывать на торгах, одобренном в порядке, установленном Правительством Москвы.

6. По договорам аренды земельных участков, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, передача арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе передача арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передача земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) допускается при наличии согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды.

7. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает учет поступивших уведомлений о передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе о передаче арендных прав в залог, внесении

их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также о передаче земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) по договорам, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом Статья 9 устанавливает сроки договоров аренды земельных участков, заключаемых органами исполнительной власти города Москвы:

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на срок, определенный в соответствии с требованиями "пункта 8 статьи 39.8" Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.8" Земельного кодекса Российской Федерации:

8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

8.2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

Порядок назначения арендной платы за землю регламентируется Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (в действующей редакции). В этом Постановлении (Приложение №1) устанавливается:

3.1 Под строительство – ставка аренды составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

В отдельных случаях допускается установление арендной платы в размере менее 1,5 % от кадастровой стоимости.

В настоящее время основным параметром, влияющим на размер арендной платы за землю, является вид деятельности арендатора и практически не учитывается стоимость самого земельного участка.

Для более детального учета стоимости земель города проведена государственная кадастровая оценка земель на основании статистического анализа рыночной стоимости платы за право на заключение договоров аренды земельных участков и иной информации о земельных участках и объектах недвижимости.

В целях более точного отражения стоимости земельного участка в сложившейся ситуации обоснован переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования, установленных для решения социальных задач и задач развития города.

Последнее уточнение этого порядка по состоянию на дату оценки было произведено Постановлением Правительства Москвы от 18.06.2013 № 387-ПП. Это Постановление устанавливает ставки аренды за предоставление земли в аренду. В частности, под строительство в общем случае такая ставка составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Для отдельных землепользователей устанавливаются льготные (пониженные) ставки аренды.

В последние годы сложилась практика, что при строительстве крупных проектов на девелопера перекладываются социальные обременения, то есть строительство школ, детских садов. В хорошие времена застройщики готовы брать на себя такую нагрузку, но надо понимать, что сегодня ситуация резко изменилась. Тем не менее школы и садики

нужно строить. Вместе с тем город очень активно перераспределил свою Адресную инвестиционную программу (АИП): больше 70% тратится на дороги, метро, развитие транспортной инфраструктуры, а на социальные объекты – порядка 2,5%. Необходимо выработать механизм, чтобы застройщик, построив социальные объекты, мог не просто подарить их городу, а переуступить по себестоимости или еще каким-то путем зачесть.

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.

Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства административных зданий и бизнес центров позволило выявить лишь несколько предложений. Предлагаемые к продаже земельные участки не сопоставимы с оцениваемыми ни по площади, ни по разрешенному использованию.

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей.

Результаты состоявшихся торгов в 2017 г. приведены ниже.

Анализ фактических данных о ценах сделок в Москве

При анализе рынка недвижимости оценщиком выделены следующие продажи права аренды земельных участков, реализованные на торгах города Москвы в 2017 г., из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. (<https://investmoscow.ru>)

Дата аукциона	Адрес	Округ	Площадь земельного участка, га	Итоговая цена, руб.	Итоговая цена, руб. за кв. м
13.03.2017	г. Москва, Некрасовка, мкр. 2, корп. 529	ЮВАО	0,27	53 160 040,00	19 689
19.06.2017	АДРЕСНЫЕ ОРИЕНТИРЫ: ПР.ПР.5368	ЮВАО	0,41	18 181 560,00	4 435
26.06.2017	Москва, ул Академика Пилюгина, вл 10	ЮЗАО	0,12	37 059 900,00	30 883
02.10.2017	Москва, г Зеленоград, корп 330, мкр. 3Б	ЗелАО	0,46	52 051 000,00	11 315
02.10.2017	Москва, г Зеленоград, корп 335, мкр. 3Б	ЗелАО	0,85	79 145 200,00	9 311
02.10.2017	г. Москва, Зеленоград, мкр. 3Б, корп. 336	ЗелАО	0,34	47 264 640,00	13 901
16.10.2017	г.Москва, Некрасовка, пр.пр.6392 (мкр.2, рядом с корп.20)	ЮВАО	0,45	9 687 150,00	2 153
20.11.2017	г. Москва, Зеленоград, ул. Александровка, влд. 4	ЗелАО	0,88	24 213 780,00	2 752
04.12.2017	г. Москва, пос. Краснопахорское, д. Подосинки, влд. 1	ТАО	0,12	750 995,77	626
04.12.2017	г. Москва, пос. Краснопахорское, д. Подосинки, влд. 2	ТАО	0,11	886 885,04	806
18.12.2017	Москва, п Первомайское, д Фоминское, вл 1	ТАО	0,25	3 274 659,88	1 310
18.12.2017	Москва, п Первомайское, д Фоминское, вл 2	ТАО	0,25	3 444 742,63	1 378
26.02.2018	Москва, ул Новые Сады 6-я, вл 1-4	ЗАО	0,07	5 431 680,00	7 760
Среднее значение по выборке (с округление), руб.					8 178

Анализ приведенных данных показывает, что в основном передаются в аренду земельные участки площадью, не превышающей 1 га, что не сопоставимо с оцениваемым земельным участком. Кроме того, сроки строительства и масштабность строительства так же не сопоставимы. Вместе с тем, приведенные данные дают индикативную величину стоимости прав по договорам аренды.

6.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Таблица 6.4

Анализ предложений о продаже земельных участков в Москве на дату оценки

№	Дата предложения	Адрес	Общая цена земельного участка, руб.	Площадь земельного участка, кв.м	Цена за 1 кв.м	Текст объявления	Источник информации
1	Март 2018	г Москва, г Зеленоград, 14-й микрорайон, у корпуса 1471	41 000 000	2300	17 826	Продается земельный участок площадью 23 сотки, расположенный в г. Зеленоград. 35 минут езды от станции метро Пятницкое шоссе. Земли населённых пунктов. ВРИ Для размещения объектов торговли. По документу: строительства и последующей эксплуатации магазина по продаже товаров смешанного ассортимента	https://zдание.info/3586/3588/object/9164 , +7 (925) 113-16-99
2	Март 2018	г. Москва, проезд Шокальского, вл. 9-9А	130 000 000	1 958	66 394	Предлагается к продаже земельный участок для капитального строительства объекта – физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном.	https://zдание.info/3586/3588/object/50562 , +7 (925) 081-16-84
3	Март 2018	г. Москва, ул. Грайвороновского, д. 9	200 000 000	20 578	9 719	Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 20 578 кв.м (2,05 га), находящийся в собственности, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновского, д. 9. Данный участок примыкает к жилой застройке и имеет удобную транспортную доступность от станции метро Текстильщики и станции МЦК Новохоловская. Получено ГПЗУ на 13677,3 кв.м, ограничение по высоте 35 метров. На данном участке возможно строительство: апартаментов, гостиницы, физкультурно-оздоровительного комплекса	https://zдание.info/3586/3588/object/20722 , +7 (963) 671-99-83
4	Март 2018	г. Москва, Знаменская улица, дом 41	396 550 000	9 209	43 061	Предлагается к продаже земельный участок площадью 9 209 кв. м под застройку. Участок расположен на первой линии в спальном районе ВАО Москвы. Пешая доступность от м. Преображенская площадь. Адрес: Знаменская улица, дом 41. Участок в собственности. Данный земельный участок возможно рассматривать как под жилую застройку, так и под застройку административным зданием. Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов.	https://zдание.info/3586/3588/object/25121 , +7 (903) 103-15-38
5	Март 2018	г. Москва, ул. Суздальская, вл. 44	80 000 000	6 916	11 567	Продается право аренды земельного участка площадью 6916 кв. м. Расположение: г. Москва, ВМО Новокосино, Суздальская улица, вл. 44. 2 км от МКАД в сторону Москвы по Носовихинскому шоссе. ВРИ согласно ГПЗУ: – участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006), – объекты размещения помещений и технических устройств крытого физкультурно-оздоровительного комплекса (100604).	https://zдание.info/3586/3588/object/15838 , +7 (926) 877-10-27
6	Март 2018	г. Москва, Тарный проезд, вл.2	290 000 000	30 000	9 667	Предлагается на продажу земельный участок, расположенный в 20 минутах ходьбы от станции метро Чертановская, на Тарном проезде. Общая площадь – 3 га. Назначение – свободное. Продажа от собственника. Без комиссии.	https://zдание.info/3586/3588/object/8825 , +7 (495) 640-43-55
7	Март 2018	г. Москва, ул.Ижорская 13А, стр.2	55 000 000	4 111	13 379	Продается земельный участок площадью 4111 кв.м в районе станции метро Алтуфьево, на ул. Ижорская. Участок предназначен под застройку нежилых помещений, складов, объектов временного проживания. ГПЗУ 2013г. Максимальная высота застройки 25 метров. Ограничений по площади застройки нет	https://zдание.info/3586/3588/object/14595 , +7 (926) 539-19-09

Проведенное исследование рынка земельных участков под застройку в Москве, показало, что стоимость предложения варьируется от 9667 до 66 394 рублей за 1 кв.м. Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке земельных участков, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: юридический статус, площадь земельного участка, «скидка на торг», местоположение, наличие коммуникаций и т.п.

Анализ предложений о продаже торговых центров в Москве, имеющих в свободном доступе на дату оценки

№	Дата предложения	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена за 1 кв. м	Текст объявления	Источник информации
1	Март 2018	г Москва, Азовская ул., д. 24, корп. 3.	3 150 000 000	45 000	70 000	На продажу предлагается ТЦ «Азовский», расположенный в районе Зюзино (ЮЗАО Москвы). Прекрасная транспортная доступность обеспечивается близостью Балаклавского проспекта и Симферопольского бульвара. Дорога пешком до станции метро Севастопольская занимает 2 минуты. Адрес: Азовская ул., д. 24, корп. 3. Общая площадь ТЦ – 45000 кв. м, из которой: торговая площадь занимает 19 200 кв. м, спортивная зона – 13 500 кв. м, офисная зона – 4100 кв. м. Арендопригодная площадь – 24 140 кв. м. Площадь земельного участка: 14980 кв. м (в аренде на 49 лет) + 5570 кв. м под парковкой (краткосрочный договор аренды). ТЦ введен в эксплуатацию в 2010 году. В здании 7 лифтов, 3 эскалатора, 1 травалатор, охранная и пожарная сигнализации, система пожаротушения, видеонаблюдение, охрана. Электрическая мощность – 3000 МВт. ТЦ сдан на 80%. Якорные арендаторы: супермаркет «Перекресток», 4-х зальный кинотеатр Grand Cinema, боулинг-клуб (8 дорожек), CrazyPark, Zeta Blast (лазерные бои), фитнес-клуб «Кимберли Лэнд», зона ресторанов, английская школа на 15 классов, медицинский центр. Месячный доход – 23 млн рублей. Есть потенциал для роста. Имеется наземная парковка на 200 м/м и подземная парковка на 116 м/м.	https://zдание.info/2387/2477/object/8938 , +7 (909) 911-43-49
2	Март 2018	г. Москва, ул. Баркляя, дом 10	560 000 000	2 802	199 857	Продается современный 4-х этажный ТЦ площадью 2802 кв. м рядом с выходом из станции метро Багратионовская. Первая линия домов с улицы Баркляя, дом 10. Год постройки - 2006. Торговый центр сдан якорным арендаторам (банк, ресторан, заведения быстрого питания, магазины). Рядом с ТЦ находится большая платная автостоянка. Сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Рядом развитая инфраструктура. Промтоварный и продуктовый рынок. Торговые центры электроники «Горбушкин Двор» и «Горбушка, офисный центр «Рубин».	https://zдание.info/2387/2477/object/20987 , +7 (901) 753-44-68
3	Март 2018	г. Москва, 1-й мкр., стр. 16	135 000 000	1 030	131 068	На продажу предлагается 2-х этажный торговый центр, расположенный во внутригородском муниципальном образовании Северное Северо-Восточного административного округа города Москвы. Адрес: 1-й мкр., стр. 16. Общая площадь – 1030 кв.м. Здание уже построено, собственник готов ввести его в эксплуатацию под заказчика во II квартале 2017 года. Здание находится на земельном участке площадью 0,1579 га.	https://zдание.info/2387/2477/object/34452 , +7 (916) 511-03-46
4	Март 2018	г. Москва, ул. Бусиновская горка, д.2, стр. 3	300 000 000	3 811	78 719	Продается торговый центр микрорайонного формата с земельным участком. ТЦ расположен в спальном районе, по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская горка, д.2, стр. 3. Ближайшая станция метро – Речной вокзал. Общая площадь объекта – 3811 кв.м. Возможна продажа по частям. Действующие арендаторы – Пятерочка, Магнит, Мясницкий ряд, аптека, пиццерия. Второй этаж в процессе сдачи в аренду. Текущий арендный поток – 3 млн руб. в месяц.	https://zдание.info/2387/2477/object/8704 , +7 (916) 396-20-57
5	Март 2018	г. Москва, Волжский Бульвар 113 А кв-л, к.8 стр.3	750 000 000	4 730	158 562	Продажа торгового центра на Волжском бульваре. Торговый центр расположен в Юго-Восточном административном округе Москвы. В непосредственной близости находится Волгоградский проспект, улицы Люблинская, Юных Ленинцев. Расстояние до ближайшей станции метро "Кузьминки" - 1 км. Первая линия домов. Район плотной жилой застройки. В прилегающем к торговому центру районе проживает более 140 000 человек. Общая площадь - 4730 кв.м. Якорные арендаторы - супермаркет Виктория, Сбербанк, зоомагазин 4 Лапы, аптека Горздрав, пиццерия "Папа Джонс", фитнес-центр. В настоящее время торговый центр заполнен на 85%.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/volzhskiy-bulvar-prodazha-torgovogo-centra-4730-kv-m-t-2323
6	Март	г. Москва,	450 000 000	12 853	35 011	Продажа торгового центра на Лухмановской улице. Новый торговый центр расположен	http://www.welhome.ru

№	Дата предложения	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена за 1 кв. м	Текст объявления	Источник информации
	2018	Лухмановская ул.				в районе Косино-Ухтомский Восточного административного округа Москвы. Расстояние до МКАД - 4 км, до ближайших станций метро "Новокосино" и "Лермонтовский проспект" - около 4-х километров. В 2016 году планируется открытие новой станции метро "Косино-Ухтомская" буквально в 3-х минутах ходьбы от ТЦ. Первая линия домов. Район плотной жилой застройки. Ориентировочная численность жителей - 60 000 человек. Отсутствует конкуренция. Общая площадь - 12 853 кв.м. Общая площадь - 12 853 кв.м. Этажность - 2 этажа. Рядом с входом в торговый центр расположена остановка общественного транспорта. Зальная планировка. Возможность размещения рекламных вывесок на фасаде здания.	/torgovaya-nedvizhimost/luhmanovskaya-ulitsa-prodazha-torgovogo-tsentra-12-853-kv-m-t-2918
7	Март 2018	г. Москва, Бусиновская Горка 2, стр.3	300 000 000	3 644	82 327	Продажа торгового центра на улице Бусиновская Горка. Новый торговый центр расположен в районе Западное Дегунино Северного административного округа Москвы. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается благодаря близости МКАД, Ленинградского и Дмитровского шоссе. Расстояние до ближайшей станции метро "Речной вокзал" - 3,3 км. Общая площадь - 3644,5 кв.м. Здание после капитальной реконструкции в 2014-2015 годах. Земельный участок 0,16 га оформлен в собственность. Якорный продуктовый арендатор - супермаркет Пятерочка.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/businovskaya-gorka-prodazha-torgovogo-tsentra-3644-kv-m-t-3154
8	Март 2018	г. Москва, Введенского 13Б, стр.2	498 000 000	2 354	211 555	На продажу предлагается новый торговый центр, расположенный в престижном Юго-Западном округе Москвы. Торговый центр находится в районе плотной жилой застройки и отличается прекрасной транспортной доступностью благодаря близости Севастопольского проспекта, улиц Профсоюзная и Миклухо-Маклая. До ближайшей станции метро "Беляево" дорога пешком займет около 10-ти минут. Общая площадь - 2354 кв.м. Высота потолков переменная: подвал - 3-3,2 метра, 1 этаж - 2,5-3,4 метра. Арендаторы: супермаркет "Я Любимый" (1712 кв.м), магазин "Fix Price", Рюмочная и зоомагазин. Окупаемость за счет арендных потоков - 6,4 года без учета индексации.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/vvedenskogo-prodazha-arendnogo-biznesa-t-1377

Как видно из представленных данных, диапазон цен предложения к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, составляет: от 35 011 до 211 55 руб. за 1 кв. м помещений, включая НДС. Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке торговых центров, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: площадь объекта, степень строительной готовности, «скидка на торг», местоположение, наличие коммуникаций и т.п. Распространенным источником данной информации являются сведения об результатах экспертных оценок, публикуемые под редакцией Л.А. Лейфера. Выдержки из данного источника представлены в таблице 6.6.

6.4. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ФСО № 7 п.10 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Внешние факторы, влияющие на уровень цен коммерческой недвижимости Москвы можно разделить на общероссийские и региональные. К общероссийским факторам можно отнести: темпы роста ВВП, промышленного и аграрного производства, уровень инфляции, уровень и динамика банковской ставки процента, доходности ценных бумаг и т.д. К региональным факторам, влияющим на ценообразование, следует отнести факторы, влияющие на спрос и предложение. В первом случае это - динамика доходов населения, динамика развития малого бизнеса, обеспеченность жильем, ценовые ожидания потребителей, потребительские предпочтения и инвестиционная привлекательность недвижимости. С точки зрения предложения - рентабельность строительства жилья, наличие в достаточном количестве площадей, пригодных для застройки, платежеспособный спрос, себестоимость строительства и т.д.

Объем и структура спроса зависят от многих факторов, основными из которых являются цены и не ценовые факторы. К некоторым факторам, существенно повлиявшим на объем и структуру спроса в период кризиса, можно отнести:

- снижение уровня потребительской уверенности и ухудшение материального положения населения;
- негативные потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- перераспределение потребительских приоритетов и расходов;
- снижение числа покупателей на рынке;
- нестабильность курсов валют;
- кредитная политика банков и пр.

Изменение в спросе от воздействия неценовых факторов приводит к увеличению или уменьшению спроса в целом.

Таблица 6.6

Сведения о ценообразующих факторах объектов офисно-торгового назначения

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,3
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь	0,06
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

В формировании цен предложения земельных участков как жилого, коммерческого, так и промышленного назначения по-прежнему главными ценообразующими факторами являются:

- близость к центру города;
- близость земельного участка к объектам внешней инфраструктуры;
- наличие и количество подключенной электрической мощности.

Среди факторов, оказывающих влияние на цену земельных участков, отмечаются:

- местоположение земельного участка;
- функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование). Наиболее дорогими землями считаются земли населенных пунктов, предназначенные для многоэтажного жилищного строительства и для строительства коммерческой недвижимости торгового назначения;
- права иных лиц на земельные участки. Согласно проведенному исследованию земельные участки, по которым продаже принадлежит право собственности, стоят несколько дороже, чем земельные участки, по которым продаже подлежит право пользования на условиях долгосрочной аренды, так как собственник земельного участка обладает большим набором прав, чем арендатор;
- транспортная доступность: участки с хорошим транспортным доступом стоят дороже участков, подъезд к которым затруднен;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.): чем выше обеспеченность участка инженерными сетями – тем выше его стоимость. Потенциальный покупатель всегда сопоставляет стоимость участков, обеспеченных инженерными коммуникациями, с участками, к которым коммуникации еще только предстоит подводить. Соответственно, в зависимости от состава подведенных коммуникаций, выделяют участки, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжением, водоснабжением отоплением и канализацией), а также участки, обеспеченные коммуникациями частично. Далее участники рынка выделяют участки, не обеспеченные инженерными коммуникациями, но которые характеризуются возможностью их подведения и подключения. Такие участки расположены, как правило, в районах с развитой инфраструктурой, ближайшее окружение представлено объектами, обеспеченными инженерными коммуникациями.

Обеспеченность инженерными коммуникациями у таких участков характеризуют как «коммуникации по границе участка».

- площадь участков является значимым ценообразующим фактором для потенциальных покупателей. По данным опроса профессиональных участников рынка недвижимости, чем больше площадь продаваемого участка, тем, как правило, ниже стоимость 1 кв. м участка по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади;
- при заключении сделок купли-продажи имеет место торг, скидка на земельные участки находится в среднем значении составляет 9-12%.

6.5. ВЫВОДЫ

Проведенное исследование рынка земельных участков под застройку в Москве, показало, что стоимость предложения варьируется от 9667 до 66 394 рублей за 1 кв. м.

Диапазон цен предложения к продаже торговых центров в Москве составляет: от 35011 до 21155 руб. за 1 кв. м помещений.

Цены сделок права аренды земельных участков на открытом аукционе в центральной части города Зеленограда составляют от 9 311 до 13901 руб. за кв. м.

По данным специалистов рынка недвижимости г. Москвы, при продаже земельных участков коммерческого назначения скидка на «торг» составляет 10-20%.

Во многом на ценовую политику конкретных объектов влияет его локация: близость к центру города, средняя загруженность автомобильных дорог, ведущих к ТРЦ, имидж района в целом и уровень жизни населения, а также его востребованность. Неоспоримым преимуществом строящегося торгово-развлекательного центра является то, что он является единственным досуговым комплексом такого формата в г. Зеленограде.

По нашему мнению востребованность данных объектов обуславливается общим состоянием объектов и престижностью района.

7. СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствующих разделах настоящего Отчета представлено описание объекта оценки, дан анализ внешних факторов, влияющих на его рыночную стоимость. Основываясь на данной информации, можно указать, в частности, на следующие факторы, влияющие на степень ликвидности оцениваемого объекта и сроки его рыночной экспозиции:

Отрицательные:

- вид объекта: объект незавершенного строительства;
- назначение: развлекательный центр;
- нестабильная текущая экономическая ситуация, снижение покупательской способности.

Положительные:

- расположение в центре г. Зеленограда.

С учетом вышеизложенного, можно сказать, что степень ликвидности объекта оценки является низкой, типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет порядка 12 месяцев.

Данные выводы отражают только мнение оценщика, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание и т.д.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 № 256, при проведении оценки Оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Таким образом, при определении рыночной стоимости обычно используют три основных подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствии со ст. 13 ФСО № 1, доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Согласно ст. 21 ФСО № 1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Сравнительный подход

В соответствии со ст. 14 ФСО № 1, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход

Согласно ст. 15 ФСО № 1, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. В соответствии со ст. 23 ФСО № 1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

8.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки производится в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с разделом VI «Подходы к оценке» ФСО № 7, для оценки объектов недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному

использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) 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;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту

недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Объектом оценки является объект незавершенного строительства, со степенью готовности 80% и приостановлением строительства. На столичном рынке на дату проведения оценки отсутствуют предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, что обуславливает отказ от применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход для определения стоимости объекта незавершенного строительства не применялся.

Доходный подход

В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

По данным Заказчика оценки ввод в эксплуатацию объекта незавершенного строительства в ближайшее время не планируется. Невозможность определения сроков завершения строительства и необходимых затрат, невозможность перепрофилирования оцениваемого объекта под другой вид деятельности обуславливают отказ от применения доходного подхода.

Затратный подход

В соответствии с ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

В случае настоящей оценки затратный подход имеет обоснованное применение, так как, руководствуясь рекомендациями по применению затратного подхода в оценке объектов недвижимого имущества Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», в частности, в части VII. Подходы к оценке, п.24, абз. в) «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

При этом, существует возможность определения затрат на создание и корректной оценки износа объектов строительства (зданий, сооружений), имеющих аналогичные полезные свойства с объектами строительства, входящими в состав объекта оценки.

В затратном подходе стоимость имущества определяется с применением сборников «Ко-Инвест» с последующим пересчетом полученной в базовом периоде стоимости в текущую стоимость на дату оценки. После чего из определенных затрат на воспроизводство/замещение вычитается накопленный износ и устаревания, имеющиеся на объекте оценки. Разница между затратами на воспроизводство/замещение и стоимостью накопленного износа и устареваний объекта оценки представляет собой остаточную стоимость объекта оценки. Остаточная стоимость представляет собой текущую обоснованную рыночную стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта из аналогичных материалов за минусом имеющегося у объекта оценки износа и устареваний. Полученный результат стоимости улучшений с учетом стоимости земельного участка (стоимость участка определяется методом сравнения продаж), находящегося под объектом недвижимости, представляет собой итоговую стоимость имущества затратным подходом.

Вывод: Для проведения расчетов в целях определения рыночной стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки использовался затратный подход.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод средневзвешенного значения. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость оцениваемого имущества, из которой выделяется стоимость земельного участка (равная стоимости участка, полученной методом сравнения продаж).

В случае, когда для определения стоимости применяется один подход, согласование не требуется, а итоговая стоимость принимается равной стоимости, полученной применяемым подходом.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества (за исключением земельного участка на праве собственности) подходами к оценке, содержат налог на добавленную стоимость в размере 18%.

Рыночная стоимость имущества (за исключением земельного участка на праве собственности) также содержит НДС в размере 18%. Размер налога не отражается на итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС. При этом данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Как известно, на российском рынке недвижимости достаточно распространена ситуация переуступки прав аренды на земельные участки или другими словами – «продажа прав аренды». Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, следовательно, реализация прав аренды земельных участков облагается НДС в общеустановленном порядке.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Определение стоимости права аренды на земельный участок проводилось с использованием Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков, утв. Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. №1102-р.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р) в рамках стандартных оценочных подходов могут быть реализованы следующие методы:

1. Основанные на сравнительном подходе: Метод сравнения продаж, Метод выделения, Метод распределения.
2. Основанные на доходном подходе: Метод капитализации земельной ренты, Метод остатка, Метод предполагаемого использования.
3. Основанные на элементах затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка: Метод остатка и Метод выделения.

Каждый из этих методов может привести к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

9.1. ПРИМЕНИМОСТЬ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ

Земельный участок, на котором расположены объекты оценки, относится к сегменту застроенных земельных участков.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (ценах предложения или спроса) с правами на земельные участки, являющиеся аналогами оцениваемого.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Анализ возможности применения: Практика рынка показывает, что продаже подлежат либо незастроенные участки, либо единые объекты (земельный участок и улучшения). На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество объявлений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Таким образом, метод сравнения продаж к оценке объекта оценки применим.

МЕТОДЫ ВЫДЕЛЕНИЯ

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя

оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На практике метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами, а также определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и проведение корректировки каждого аналога;

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

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствуют предложения по продаже единых объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод выделения к оценке объекта оценки неприменим.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и может применяться в следующих случаях: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;

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

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

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

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствуют предложения по продаже единых объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод распределения к оценке объекта оценки неприменим.

МЕТОД ОСТАТКА

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Анализ возможности применения: Исходной предпосылкой применения метода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. Анализ предложения показывает, что среди предложений об аренде в подавляющем большинстве сдаются встроенные помещения, а не единые объекты. Стоит отметить, что использование в такой ситуации информации по предложениям помещений выглядит некорректным, поскольку в данном случае предложение не учитывает вклад земли в формирование стоимости единого объекта. Таким образом, метод остатка к оценке объекта оценки неприменим.

МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод основан на дисконтировании всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. Использование данного метода ограничено следующими критериями:

1. в случае незастроенных земельных участков, затраты на создание улучшений носят достаточно субъективный характер по причине внесения допущений при определении объёмно-планировочного решения возводимых улучшений.
2. в случае застроенных земельных участков прослеживается явная зависимость доходного и затратного подходов; поскольку стандарты оценки требуют учёта всестороннего анализа (использовать в расчёте по возможности затратный, доходный и сравнительный подходы) наиболее целесообразно использовать методы оценки, в которых отсутствует зависимость от различных оценочных подходов.
3. как правило, строительные компании стараются не предавать гласности величину реальной себестоимости строительства. Таким образом, рыночная стоимость строительства улучшений варьирует в достаточно широком диапазоне цен, что приводит к большим погрешностям расчёта.

Учитывая вышесказанное, данный метод способен наименее точно отразить рыночную стоимость земельного участка, и поэтому не применялся.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

Условие применение метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
3. расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Анализ возможности применения: Основой применения метода является наличие информации о рентных доходах от использования земельных участков. На дату проведения оценки достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому, отсутствуют. Таким образом, метод капитализации земельной ренты к оценке объекта оценки неприменим.

Вывод: для определения рыночной стоимости земельного участка был применён метод сравнения продаж.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

9.2.1. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р. Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
3. физические характеристики;
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура.

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

1. условия финансирования сделок с земельными участками;
2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками;
4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Объектом оценки является земельный участок (участок застройки), расположенный по адресу: г Москва, г Зеленоград, между городским прудом и 4-ым микрорайоном.

Согласно главе 5 настоящего отчета текущее использование объекта оценки является оптимальным (участок на дату оценки относится землям населенных пунктов; разрешенное использование – строительства и последующей эксплуатации аквапарка.). Поскольку проведенный анализ рынка земельных участков г. Москвы показал, что на рынке земельных участков г. Москвы предложения по продаже участков под размещение аквапарка отсутствуют, Оценщик в качестве аналогов посчитал возможным использовать предлагаемые к продаже земельные участки под коммерческую (промышленную, общественно-деловую) застройку. С целью приведения их стоимости к стоимости оцениваемого объекта, Оценщиком будут осуществлены соответствующие корректировки на функциональное назначение.

При выборе аналогов проводилось сопоставление по следующим элементам:

- вид имущественного права на оцениваемый земельный участок,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- вид разрешенного использования;
- физические характеристики.

В процессе оценки выявляются и рассматриваются только крупные физические различия.

9.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ХАРАКТЕРА И СТЕПЕНИ ОТЛИЧИЙ КАЖДОГО АНАЛОГА ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В качестве объектов аналогов были рассмотрены предложения о продаже земельных участков в г. Москве.

Предложения о продаже земельных участков, использованные в качестве объектов-аналогов*

№	Дата предложения	Адрес	Общая цена земельного участка, руб.	Площадь земельного участка, кв.м	Цена за 1 кв.м	Выбор и обоснование отказа
1	Март 2018	г Москва, г Зеленоград, 14-й микрорайон, у корпуса 1471	41 000 000	2300	17 826	Используется в качестве объекта-аналога №1
2	Март 2018	г. Москва, проезд Шокальского, вл. 9-9А	130 000 000	1 958	66 394	Не используется в качестве объекта-аналога, так как стоимость данного земельного участка приближена к верхней границе диапазона стоимостей предложений о продаже земельных участков в Москве
3	Март 2018	г. Москва, ул. Грайвороновского, д. 9	200 000 000	20 578	9 719	Используется в качестве объекта-аналога №2
4	Март 2018	г. Москва, Знаменская улица, дом 41	396 550 000	9 209	43 061	Не используется в качестве объекта-аналога, так как на земельном участке расположено капитальное строение. Невозможно определить долю стоимости строения в стоимости единого объекта.
5	Март 2018	г. Москва, ул. Суздальская, вл. 44	80 000 000	6 916	11 567	Используется в качестве объекта-аналога №3
6	Март 2018	г. Москва, Тарный проезд, вл.2	290 000 000	30 000	9 667	Используется в качестве объекта-аналога №4
7	Март 2018	г. Москва, ул. Ижорская 13А, стр.2	55 000 000	4 111	13 379	Используется в качестве объекта-аналога №5

*Копии веб-страниц использованных объявлений представлены в Приложении данного отчета.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта:

Условия финансовых расчетов: *рыночные*
Дата экспозиции: *срок проведения оценки*
Условия продажи: *публичная оферта*
Категория земель: *земли населенных пунктов*
Наличие улучшений: *нет*
Инфраструктура: *имеются все коммуникации*

Сравнительное описание объекта оценки и выбранных аналогов представлено в Таблице № 9.2.

Таблица № 9.2

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://zдание.info/3586/3588/object/9164	https://zдание.info/3586/3588/object/20722	https://zдание.info/3586/3588/object/15838	https://zдание.info/3586/3588/object/8825	https://zдание.info/3586/3588/object/14595
Адрес	г Москва, г Зеленоград, между городским прудом и 4-ым микрорайоном	г Москва, г Зеленоград, 14-й микрорайон, у корпуса 1471	г. Москва, ул. Грайвороновского, д.9	г. Москва, ул. Суздальская, вл. 44	г. Москва, Тарный проезд, вл.2	г. Москва, ул.Ижорская 13А, стр.2
Административный округ	ЗелАО	ЗелАО	ЮВАО	ВАО	ЮАО	САО
Район	Матушкино	Крюково	Текстильщики	Новокосино	Царицыно	Дмитровский
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	строительства и последующей эксплуатации аквапарка	Строительства и последующей эксплуатации магазина по продаже товаров смешанного ассортимента	эксплуатации зданий по ремонту мусороперевозочных автомашин, стоянки автотранспорта	участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов	под промышленную застройку	для размещения промышленных объектов
Инженерное обеспечение участка	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации
Кадастровый номер	77:10:0002003:86	77:10:0006002:111	77:04:0002005:10	77:03:0009005:2149	н/д	77:09:002014:14
Площадь земельного участка, кв.	22 000	2300	20 578	6 916	30 000	4 111
Общая цена земельного участка, руб.		41 000 000	200 000 000	80 000 000	290 000 000	55 000 000
Цена за 1 кв.		17 826	9 719	11 567	9 667	13 379
Передаваемые права	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда	собственность	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда

9.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН АНАЛОГОВ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ХАРАКТЕРУ И СТЕПЕНИ ОТЛИЧИЙ КАЖДОГО АНАЛОГА ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ показал, что необходимо будет провести корректировку по следующим элементам сравнения: передаваемое право, тип цены, местоположение и назначение, площадь, инженерные коммуникации. По остальным параметрам введения корректировок не требуется.

Корректировка на передаваемое право

Поскольку оцениваемый участок передается на правах краткосрочной аренды, а подобранные аналоги — на правах краткосрочной аренды, долгосрочной аренды и собственности, необходимо проведение корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2016 года выпуска составила 21% в сторону снижения для участков в собственности и 9% в сторону снижения для участков в долгосрочной аренде.

Расчет корректировки на передаваемые права

Наименование	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Корректировка на тип цены

Используемая для сравнения цена объектов-аналогов представляет собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок является конфиденциальной и труднодоступной. Суммы сделок на вторичном рынке чаще всего не афишируются; стоимость земли в каждом конкретном случае определяется путем переговоров между продавцом и покупателем.

Корректировка на торг определяется на основе опроса специалистов по продаже земельных участков. В среднем скидка на торг для подобных объектов составляет 10-20% (см. раздел 6.5). Все объекты аналоги были скорректированы на среднее значение из данного диапазона – 15%.

Корректировка на местоположение и назначение

Поскольку подобранные аналоги и оцениваемый участок расположены в различных административных округах города, а также имеют различное функциональное назначение, необходимо проведение корректировки. Величина корректировки определялась исходя из среднего уровня удельной кадастровой стоимости земель города Москвы в зависимости от вида разрешенного использования и административного округа расположения (см. таблицу далее по тексту) на основании Постановления городского правительства № 687-ПП от 21.11.2014 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», таблица 2.

Расчет корректировки приведен в таблице 9.3.

Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика – 2016, Том III «Земельные участки», под редакцией: Л.А. Лейфера, стр. 176 из раздела «Физические характеристики объекта»:

Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5,0	≥5,0
Объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5,0	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5,0	0,81	0,87	0,96	1,00

Расчет корректировки приведен в таблице 9.3.

Инженерные коммуникации

Наличие на земельном участке подведенных инженерных коммуникаций – это один из главных ценообразующих факторов стоимости земельного участка, за исключением только сельскохозяйственных земель.

В соответствии с ФОС №7, п.20, «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». При оценке рыночной стоимости земельного участка учитывается не само наличие на участке инженерных коммуникаций (например, трубопроводов, кабелей и пр.), а наличие фактической возможности подключения участка к коммуникациям (при наличии согласованных решений) либо предполагаемая возможность подключения (при прохождении коммуникаций по периметру участка, но отсутствии согласований на подключение). Все объекты-аналоги расположены в местах с развитой инфраструктурой, где подключение к коммуникациям не потребует больших затрат. Инженерные системы, необходимые для функционирования зданий и сооружений в соответствии с их назначением, в том числе системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения учитываются в рыночной стоимости улучшений, расположенных на земельных участках. Корректировка на наличие коммуникаций не проводилась.

9.2.5. КОРРЕКТИРОВКА ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ЦЕН КАЖДОГО АНАЛОГА, СГЛАЖИВАЮЩАЯ ИХ ОТЛИЧИЯ ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Результаты внесения корректировок к цене аналогов представлены в Таблице 9.3.

9.2.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЕМ ОБОСНОВАННОГО ОБОБЩЕНИЯ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН АНАЛОГОВ

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Стоимость 1 кв.м земельного участка была получены как взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса были определены исходя из величины корректировки: чем существеннее корректировка, тем меньший вес присваивался объекту аналогу.

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}$$

где q_j - весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

N - количество объектов-аналогов;

J - порядковый номер объекта-аналога;

A_j - абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений корректировок, примененных к цене данного объекта.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена за 1 кв. м, руб.		17 826	9 719	11 567	9 667	13 379
Передаваемые имущественные права	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда	собственность	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
<i>Корректировка</i>	0,79	0,79	1,00	0,79	0,87	0,87
<i>Корректировка, %</i>		0%	-21%	0%	-9%	-9%
Скорректированная цена руб./кв.м		17 826	7 678	11 567	8 778	12 149
Тип цены	сделка	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
<i>Корректировка</i>		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена руб./кв. м		15 152	6 526	9 832	7 461	10 327
Местоположение	г Москва, г Зеленоград, между городским прудом и 4-ым микрорайоном	г Москва, г Зеленоград, 14-й микрорайон, у корпуса 1471	г. Москва, ул. Грайвороновского, д.9	г. Москва, ул. Суздальская, вл. 44	г. Москва, Тарный проезд, вл.2	г. Москва, ул.Ижорская 13А, стр.2
Средний уровень кадастровой стоимости земель города Москвы в зависимости от назначения и административного округа расположения объекта, руб. за 1 кв. м	13802,31	19367,21	12187,69	12493,79	12791,35	13466,87
<i>Корректировка</i>		-29%	13%	11%	8%	3%
Скорректированная цена руб./кв. м		10 803	7 387	10 864	8 050	10 585
Площадь земельного участка, кв. м	22 000	2 300	20 578	6 916	30 000	4 111
Площадь земельного участка, га	2,20	0,23	2,06	0,69	3,00	0,41
Диапазон площадей	1,0-3,0 га	0,1-0,5 га	1,0-3,0 га	0,5-1,0 га	1,0-3,0 га	0,1-0,5 га
<i>Корректировка</i>	1,00	0,84	1,00	0,88	1,00	0,84
<i>Корректировка, %</i>		-16%	0%	-12%	0%	-16%
Скорректированная цена руб./кв. м		9 075	7 387	9 560	8 050	8 891
Абсолютная валовая коррекция		55%	45%	33%	28%	38%
Относительная валовая коррекция		0,06	0,14	0,11	0,06	0,04
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		1,8	2,2	3,0	3,6	2,6
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м права аренды земельного участка, руб.	8 588					
Итоговая величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, руб.	189 000 000					

Таким образом, стоимость права краткосрочной аренды на оцениваемый земельный участок, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС округленно составляет: **189 000 000 (Сто восемьдесят девять миллионов) рублей.***

*с 01.01.2006 г. передача права, связанного с правом заключения договора, или/и арендного права, рассматривается как реализация имущественных прав (п. 5 ст. 155 НК РФ) и облагается НДС.

Исходные данные и результаты расчетов

Анализ полученных скорректированных цен аналогов		
Стоимость, руб. / кв. м	8 588	
Количество аналогов	5	
Минимальное значение, руб. / кв. м	7 387,0	
Максимальное значение, руб. / кв. м	9 560,0	
Среднее значение, руб. / кв. м	8 593	
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	866,8	
Стандартная ошибка (Sigma*)	387,7	
Доверительная вероятность (P)	95%	
Нормированное отклонение (t)	2,7764	
Предельная ошибка, руб. / кв. м	1 076,3	
Предельная ошибка	13%	
Доверительный интервал, руб. / кв. м	от 7516	... до 9669

Таким образом, предельная ошибка составляет $\pm 13\%$ и не превышает предельно допустимого значения 15%, а рассчитанная Оценщиком стоимость земельного участка в размере 8588 руб. /кв. м, попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таким образом, стоимость права краткосрочной аренды на оцениваемый земельный участок, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС округленно составляет: **189 000 000 (Сто восемьдесят девять миллионов) рублей.**

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Подход формализуется в виде:

$$V = V_L + V_B - D$$

где V_L - стоимость земельного участка,

V_B - восстановительная стоимость улучшений земельного участка,

D – износ.

В соответствии со стандартами оценки понятию восстановительной стоимости соответствует понятие стоимости замещения или воспроизводства без учета износа.

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

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

10.1.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.
2. Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.
3. Определение общего накопленного износа здания и сооружений.
4. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.
5. Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

10.2. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения без учета износа.

10.2.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости замещения. Наиболее часто применяемыми являются:

- метод количественного анализа
- метод сравнительной стоимости единицы имущества
- метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

10.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНИЦЫ ИМУЩЕСТВА

РАСЧЕТ ДЛЯ ЗДАНИЙ

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 кв. м. жилой площади, 1 куб. м. строительного объекта и т. д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = CIn * N, \text{ где:} \quad (10.1)$$

CC – стоимость строительства;

C1п - стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Для расчета восстановительной стоимости объекта оценки использовалась методика расчета по сборникам КО-ИНВЕСТ. Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на 1 января 2016 года произведено по сборникам УПВС (*Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР*).

$$C_c = C_{1969} * K_{1969-1984} * I_{1984-2016}, \text{ где} \quad (10.2)$$

C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2016 года определяется на основании 3 раздела справочника КО-ИНВЕСТ

C_{1969} — показатели стоимости строительства зданий для базового региона, включающего в себя все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления на уровне сметных норм и цен 1969 г.

$K_{1969-1984}$ — коэффициент пересчета сметной стоимости строительства за соответствующий период. Для пересчета сметных цен из уровня 1969 г. в уровень 1984 г. используются Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94).

$I_{1984-2016}$ — индекс текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2016 г. по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984 г. Индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен строительства по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР 15.05.91 г., а также результатов статистического наблюдения за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе восстановительной стоимости строительной единицы оцениваемого объекта из уровня цен по состоянию на 2016 г. с последующим пересчетом в уровень цен на дату проведения оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. 2016».

Таким образом, **восстановительная стоимость** оцениваемого объекта в ценах по состоянию на дату проведения оценки ВС определяется по следующей формуле:

$$BC = C_c * N * K_{кл} * K_{рег} * K_y * I_{01.2016-03.2018} * K_{ин} * K_{НДС}, \quad (10.3)$$

- где:
- C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2016 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ
- N — количество строительных единиц оцениваемого объекта
- $K_{кл}$ — климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям Москвы. $K_{кл} = 1,0$
- $K_{рег}$ — регионально – экономический коэффициент по классам конструктивных систем зданий, учитывающий региональный уровень цен на ресурсы, используемые в строительстве. **$K_{рег} (КС-4) = 1,218$ (КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». 2016.)**
- K_y — коэффициент, учитывающий конструктивные отличия оцениваемого объекта от аналогов, приведенных в сборниках КО-ИНВЕСТ. Относительный коэффициент $K_y = 1,2$ вводится для учета различия в площадях объекта оценки и выбранного аналога.
- $I_{01.2016-03.2018}$ — индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период. Для пересчета сметных цен из уровня 01.2016 на дату проведения оценки используется индексы пересчета сметной стоимости строительства. $K_{смр2018} = 13,550$, см. Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12.01.2018 г. № КЦ/2018-1ти (<http://www.ocenchik.ru/docsm/3072-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-yanvar18.html>); $K_{смр2016} = 11,475$, см. Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. N КЦ/2016-01ти (<http://www.ocenchik.ru/docsf/2482-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-january16.html>). **$I_{01.2016-03.2018} = 1,18083$**
- $K_{ин}$ — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Расчет нормы прибыли предпринимателя проведен с использованием методики: Кузнецов Д.Д. (к.т.н., доцент, СПбГТУ), Озеров Е.С. (д.т.н., профессор, заведующий кафедрой Экономика и менеджмент недвижимости СПбГТУ). Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. $ПП = (n * y_a) / 2 * [1 + (n * y_a) / 3 + C_0 * (1 + 2/3 * n * y_a + 2/3 * n^2 * y_a^2)]$, где (9.4) – доля авансовых платежей (C_0), % – 30% (Согласно применяемой методике (начальные вложения средств обычно не превышают 30% от общей стоимости)
- продолжительность строительства (n) в годах – 3 года (СНиП 1.04.03-85)
- годовая норма отдачи на вложенный капитал при альтернативном способе вложения средств (y_a), % – 7,77% ($y_a = R_0 + R_{рег}$, где: $R_0 = 6,5\%$ (условно безрисковая ставка отдачи на капитал, в качестве которой используется ставка рынка ОФЗ со сроком до погашения до 2 лет по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки (http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc); $R_{рег} = R_0 / 1 * 0,196$ (0,196 - средневзвешенный индекс риска г. Москвы, Россия=1, http://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab02))

Таким образом, величина $K_{пп}$ определялась по формуле 8.4 и составила $K_{пп} = 1,17$.

$K_{ндс}$ — коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость. $K_{ндс} = 1,18$.

Восстановительная стоимость без износа в ценах по состоянию на дату проведения оценки приведена в нижеследующих таблицах № 10.1, 10.2.

Таблица № 10.1

Расчет восстановительной стоимости строений в ценах 2016 г.

Наименование	Стр. ед.	N	С _{ед.} руб.	К _у	К _{тер}	К _{кл}	ВС, руб.	Примечание
Объект незавершенного строительства	кв.м	4 610,3	15 731	1,20	1,218	1	106 001 998	КО-Инвест «Общественные здания» таблица гл.03.11.000.0042

Таблица № 10.2

Расчет восстановительной стоимости строений на дату оценки

Наименование	ВС, руб.	И _{01.2016-03.2018}	К _{пп}	К _{ндс}	ПВС, руб.
Объект незавершенного строительства	106 001 998	1,18083	1,17	1,18	172 809 861

Восстановительная стоимость строения с учетом степени строительной готовности и без учета износа в ценах по состоянию на дату проведения оценки приведена в нижеследующей таблице.

Таблица № 10.3

Расчет восстановительной стоимости строения с учетом ССГ

Наименование	ПВС, руб.	ССГ ПВС, руб.	ПВС _{ССГ} (ст.2*ст.3/100), руб.
1	2	3	4
Объект незавершенного строительства	172 809 861	88,05%	152 159 000

10.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА УЛУЧШЕНИЙ

Расчет накопленного износа объекта оценки выполнен в главе 4 настоящего отчета и в денежном выражении представлен в таблице № 10.4.

Таблица № 10.4

Накопленный износ

Объект оценки	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
Объект незавершенного строительства	0%	0

10.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Стоимость с учетом накопленного износа объекта представлена в нижеследующей таблице.

Таблица № 10.5

Рыночная стоимость с учетом накопленного износа

Объект оценки	ПВС _{ССГ} , руб.	НИ, руб.	ВС с учетом НИ, руб.
Объект незавершенного строительства	152 159 000	0	152 159 000

Заказчиком предоставлена справка о дополнительных затратах по усиленной охране объекта специализированной охранной организацией в размере 5 059 269 руб. с учетом НДС.

Таким образом, восстановительная стоимость Объекта незавершенного строительства с учетом накопленного износа и дополнительных затратах по усиленной

охране объекта составляет на дату проведения оценки с учетом округления 157 218 000 рублей.

10.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С УЧЕТОМ ЗЕМЛИ

Таблица № 10.6

Расчет стоимости объекта с учетом земли

Восстановительная стоимость Объекта незавершенного строительства с учетом износа, руб.	157 218 000
Стоимость права на земельный участок, руб.	189 000 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	346 218 000

10.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, составляет: **346 218 000 руб. РФ.**

Таблица № 10.7

№ п/п	Объект недвижимого имущества	Значение
1	Восстановительная стоимость Объект незавершенного строительства с учетом износа, руб.	157 218 000
2	Стоимость права на земельный участок, руб.	189 000 000
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	346 218 000

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке.

В соответствии с разделом VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В данном разделе отчета Оценщиком сведены все данные, полученные в ходе проведения оценки, и принято окончательное решение о рыночной стоимости оцениваемого Объекта. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки в современных рыночных условиях;

2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ;

3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя / арендатора и / или продавца / арендодателя, прочие реалии спроса / предложения;

4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта оценки, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и т.д.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует совокупности характеристик оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

Стоимость Объекта оценки рассчитывалась с использованием затратного подхода к оценке.

Основным преимуществом затратного подхода является то, что он дает достоверную оценку недвижимости с небольшим сроком фактической жизни или объектов, которые находятся в хорошем состоянии, а также для объектов незавершенного строительства, т.к. в таком случае достаточно просто определить затраты на замещение улучшения и его накопленный износ. Стоимость земельного участка в рамках затратного подхода определялась на основании данных о рыночных аналогах, в расчетах применялся метод сравнения продаж. К недостаткам затратного подхода можно отнести возможность неточного определения прибыли предпринимателя и всех видов износа и устареваний. Эта неточность может внести значительную погрешность в расчеты. Оценщик считает, что затратный подход в рассматриваемом случае в достаточной степени отражает рыночную ситуацию в сегменте рынка, к которому относится Объект оценки.

Для определения рыночной стоимости применяется один подход, согласование не требуется, итоговая стоимость принимается равной стоимости, полученной применяемым подходом.

Результаты расчетов итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлены в расчетной таблице ниже.

Таблица 11.1

Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода, %	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	346 218 000	100%	346 218 000
Сравнительный подход	не применялся	-	-
Доходный подход	не применялся	-	-
Рыночная стоимость Объекта оценки, расчетное значение, включая НДС, руб.			346 218 000
<i>в том числе право аренды на земельный участок</i>			189 000 000
<i>в том числе объект незавершенного строительства</i>			157 218 000

11.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества с учетом округления на дату оценки 03.03.2018 г. составляет

346 218 000 (Триста сорок шесть миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей с учетом НДС

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
3. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с последними изменениями и дополнениями).
4. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297,298,299, от 25 сентября 2014 г. № 611.
5. Международные стандарты оценки МСО 1-3 (8 редакция).
6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек".
7. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22 октября 1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".
8. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
9. С. В. Грибовский "Оценка доходной недвижимости", Санкт - Петербург, Питер, 2001.
10. Е.И. Тарасевич "Оценка недвижимости", С.-Петербург "Издательство СПбГТУ", 1997.
11. С.П. Коростелев "Основы теории и практики оценки недвижимости". Издательство "Русская Деловая Литература". Москва 1998.
12. Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва "ДЕЛО" 1997 г.
13. Д. В. Виноградов. Метод прямой капитализации. доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости. оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами. экономика недвижимости: учебное пособие.
14. Дж. Тейлор "Введение в теорию ошибок", Москва, Мир, 1985.
15. Учебно-практическое пособие "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Москва "ДЕЛО" 1998 г.
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
17. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003.г. N 1102-р).
18. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога. Разработано Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков. Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности от 25.11.2011.
19. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р). "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312) (дата введения 1 июля 1989 г.).
20. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.
21. Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" (утв. постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17 апреля 1985 г. N 51/90) (срок введения в действие 1 января 1991 г., взамен СН 440-79).
22. **Источники рыночной и общей информации**
22. Государственная кадастровая оценка земель Российской Федерации: <http://map.rosreestr.ru/ekon.rf/> (раздел «Кадастровая стоимость земельных участков»).
23. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://www.economy.gov.ru>.
24. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).
25. Сайт объявлений: <https://zdanie.info/>

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Рис.1



Рис.2



Рис.3



Рис.4



Рис.5



Рис.6



Рис.7



Рис.8



Рис.9



Рис.10



Рис.11



Рис.12



Рис.13



Рис.14



Рис.15



Рис.16



Рис.17



Рис.18



Рис.19



Рис.20



Рис.21



Рис.22

13.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51233-0000006

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «26» мая 2017 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Филиал в г. Владимир <small>Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	ЗАО "Консультант-Сервис" <small>Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица</small> <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<small>Полное наименование юр.лица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <small>Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования</small>
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3., 11.4.4. Правил страхования заказчик/третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000,00 сто миллионов рублей <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	100 000 000,00 сто миллионов рублей <small>Цифрами и прописью</small>
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	Не установлена, по каждому страховому случаю <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	25 000,00 двадцать пять тысяч рублей <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается в рассрочку 3-мя платежами: первый платеж в размере 8 333,33 руб. в срок до 09.06. 2017 г., второй платеж в размере 8 333,33 руб. – в срок до 09.07.2017г., третий платеж в размере 8 333,34 руб. – в срок до 09.08.2017г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	С 10.06.2017г. по 09.06.2018г. <small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</small>
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «26» мая 2017 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	« 05» июня 2017 г. город Владимир

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ЗАО «Консультант-Сервис»
Адрес местонахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Адрес местонахождения	г. Рязань, ул. Старореченская, д.2, корп.3, к.66
Почтовый адрес:	г. Владимир, ул. Мусоргского, д.1а, 600015	Почтовый адрес:	390044, г. Рязань, Московское ш., д. № 20, оф. 600/1
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	6229036978 КПП 622901001
БИК	044525187	БИК	044525593
Расчетный счет	40701810400060000009	Расчетный счет	40702810102530001223
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АО «Альфа-Банк» г. Москва
Кор. счет	3001810700000000187	Кор. счет	30101810200000000593
Представитель Страховщика	 Чуйко А.Е. <small>Подпись</small>	Представитель Страхователя	 Бирюкова Н.Б. <small>Подпись</small>
На основании	доверенности №б/н от 06.02.2017г.	На основании	Устава 
М.П.		М.П.	 <small>Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и поняты.</small>



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Бредихина Софья Вячеславовна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 180381, выдан 26.08.2008г.
ТП №2 отдела УФМС России по Московской обл. в городе Королёве
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«30» декабря 2016г., регистрационный № 010125
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 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «30» декабря 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0022958 *



ДИПЛОМ

МВ № 862651

Настоящий диплом выдан Сергею Вячеславовичу Сергеевко

в том, что она в 1980 году поступила в Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова и в 1985 году окончила полный курс названного университета

по специальности „Прикладная математика“

Решением Государственной экзаменационной комиссии от 12 июня 1985 г. Сергеевко С.В. присвоена квалификация математика





ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 0003426/0329027/17 ОО

«29» декабря 2017 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 0003426-0329027/17ОО от «29» декабря 2017 г. (далее – Договор страхования) с **Бредихиной Софьей Вячеславовной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

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

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействием) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай -.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю -.


4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «30» декабря 2017 года до 24 часов 00 минут «29» декабря 2018 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик ООО «СК «Согласие»
г. Щелково Директор ТА Щелково
Департамента агентских продаж по МО


Володкевич Н.А.
(подпись) Ф.И.О
Доверенность № 234-Д/17 от 06.03.2017г.

ОРИГИНАЛ

13.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

13.3.1. АНАЛОГИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объект-аналог 1

login BMS Business Partner Portal Почта
zдание.info > Продажа участков > Участки под строительство > Продажа земельного участка в Зеленограде

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЗЕЛЕНГРАДЕ лот № 9164
ЗЕЛЕНГРАД, М ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ



площадь: 2 300 м²
цена за м²: 17 826 руб.
цена всего: 41 000 000 руб.

Продается земельный участок площадью 23 сотки, расположенный в г. Зеленоград, 35 минут езды от станции метро Пятницкое шоссе.
Участок промышленного назначения.
Получено ГПЗУ на 1090 кв.м.

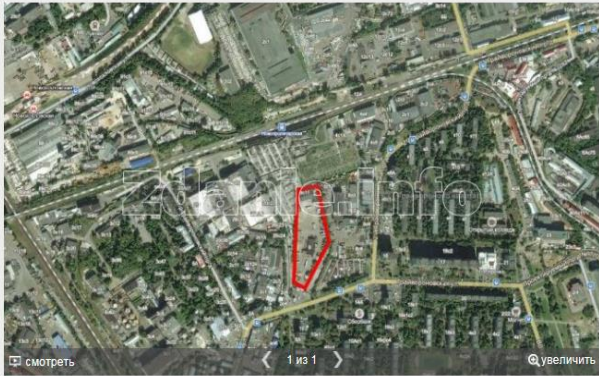
Дополнительные характеристики

- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Земельный участок 0,23 га в аренде
- ✓ Только пятно застройки

<https://zдание.info/3586/3588/object/9164>

Объект-аналог 2

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МОСКВЕ НА УЛ. ГРАЙВОРОНОВСКОГО лот № 20722
МОСКВА, ЮВАО, М ТЕКСТИЛЬЩИКИ, УЛ ГРАЙВОРОНОВСКАЯ, Д 9, СТР 1



площадь: 20 578 м²
цена за м²: 9 719 руб.
цена всего: 200 000 000 руб.

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 20 578 кв.м (2,05 га), находящийся в собственности, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновского, д. 9.

Данный участок примыкает к жилой застройке и имеет удобную транспортную доступность от станции метро Текстильщики и станции МЦК Новохоловская.

Получено ГПЗУ на 13677,3 кв.м, ограничение по высоте 35 метров. На данном участке возможно строительство: апартаментов, гостиницы, физкультурно-оздоровительного комплекса.

Дополнительные характеристики

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Назначение земли — земли населенных пунктов
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Земельный участок 2,05 га в собственности

<https://zдание.info/3586/3588/object/20722>

Объект-аналог 3

ПРОДАЖА ПРАВ АРЕНДЫ (ППА) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М. НОВОКОСИНО лот № 15838
МОСКВА · ВАО · М НОВОКОСИНО · УЛ СУЗДАЛЬСКАЯ · ВЛД 44



смотреть 1 из 10 увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
6 916 м²	₽ 11 567	₽ 80 000 000

Продается право аренды земельного участка площадью 6916 кв. м. Расположение объекта: г. Москва, ВМО Новокосино, Суздальская улица, вл. 44. 2 км от МКАД в сторону Москвы по Носовихинскому шоссе.

Разрешенное использование согласно ГПЗУ:
– участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006),
– объекты размещения помещений и технических устройств крытого физкультурно-оздоровительного комплекса (100604).

Возможна продажа с готовым проектом (проектная документация прошла экспертизу).

Дополнительные характеристики

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Вид поава на участок — в аренде
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение
- ✓ Земельный участок 0,7 га в аренде

<https://zdanie.info/3586/3588/object/15838>

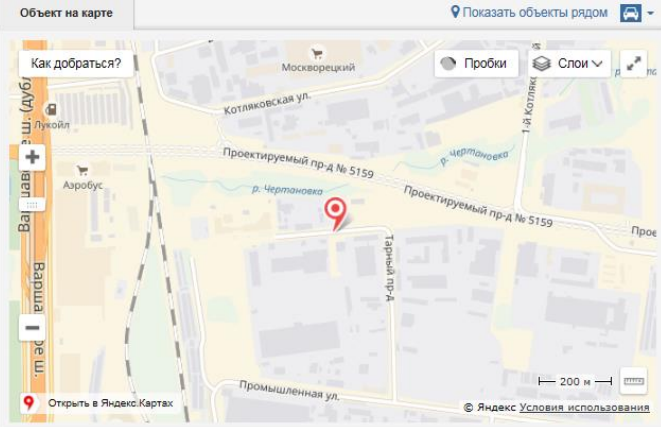
Объект-аналог 4

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М. ЧЕРТАНОВСКАЯ лот № 8825
МОСКВА · ЮАО · М ЧЕРТАНОВСКАЯ · ПРОЕЗД ТАРНЫЙ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
30 000 м²	₽ 9 667	₽ 290 000 000

Предлагается на продажу земельный участок, расположенный в 20 минутах ходьбы от станции метро Чертановская, на Тарном проезде. Общая площадь — 3 га. Назначение — свободное. Продажа от собственника. Без комиссии.

Объект на карте Показать объекты рядом



КАК ДОБРАТЬСЯ?
Лухойл
Аэробус
Варшавский пр-д
Промышленная ул.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Собственник объекта

Алексей

+7 (495) 640-43-55, +7 (916) 656-19-76

- Сохранить объект
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

<https://zdanie.info/3586/3588/object/8825>

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, МЕТРО АЛТУФЬЕВО лот № 14595
 МОСКВА · САО · М.АЛТУФЬЕВО · УЛИ ИЖОРСКАЯ · Д.13А

площадь	ЦЕНА М² <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €	ЦЕНА ВСЕГО <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €
4 111 М²	₽ 13 379	₽ 55 000 000

Продается земельный участок площадью 4111 кв.м в районе станции метро Алтуфьево, на ул.Ижорская. Участок предназначен под застройку нежилых помещений, складов, объектов временного проживания. ГПЗУ 2013г. Максимальная высота застройки 25 метров. Ограничений по площади застройки нет (в границах участка).

Дополнительные характеристики

- ✓ Нужен ремонт / реконструкция
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — Земли населенных пунктов
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Электроснабжение — мощность 30 кВт
- ✓ Несколько провайдеров связи
- ✓ Земельный участок П 41 га в аренде

<https://zдание.info/3586/3588/object/14595>

13.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

77:10:0002003:086

№ М - 1 0 - 5 0 5 8 8 9

(Номер договора)

1 7 0 5 2 0 0 7

(Число) (Месяц) (Год)

77:10:02003:086

(Кадастровый №)

10/01/03584

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

17.05.07

ДОГОВОР
КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Зеленоградского административного округа города Москвы Конькова Валерия Ивановича, действующего на основании Положения и доверенности от 30 декабря 2005 года № 33-И-3/5-(213), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Актера», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Сухова Константина Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Зеленоградского административного округа от 19 мая 2003 года № 539-РП (рег. ДЗР № РД4-2907/3 от 21 мая 2003 года) «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Актера» земельного участка между городским прудом и 4-ым микрорайоном», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок (категория земель – земли населённых пунктов) площадью 22 000 (двадцать две тысячи) кв.м, именуемый в дальней-

шем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Зеленоград, между городским прудом и 4-ым микрорайоном, предоставленный в пользование на условиях аренды для проектирования и начала строительства аквапарка (объект бытового обслуживания).

1.2. Приведенное в п.1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка поворотными точками. План границ земельного Участка (Приложение № 2) и Ситуационный план (Приложение № 2-а) являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади используемого Участка, оформляется дополнительным соглашением Сторон.

1.4. На Участке расположено:

- незавершенное строительством здание;
- двухэтажное железобетонное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Срок действия Договора аренды с 15 мая 2007 года по 13 мая 2008 года.

2.2. Правоотношения по настоящему Договору возникают с даты присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы и прекращаются исполнением обязательств по Договору, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

2.3. В случае использования **Арендатором** земельного участка с согласия **Арендодателя** после окончания срока действия этого Договора, **настоящий Договор прекращает свое действие с момента заключения Договора аренды на новый срок.**

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата начисляется с 15 мая 2007 года и вносится **Арендатором** ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, **не позднее 5-го числа первого месяца отчетного квартала.** Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в настоящий Договор.

Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится **Арендодателем** до сведения **Арендатора** в письменной форме.

3.3. **Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором** в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы, коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе при индексации ставок арендной платы в следствии инфляции, полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы **без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.** Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится **Арендатором** на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.4. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г.Москве не применяются в случае, когда **Арендатор** передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу при этом данная обязанность **Арендатора** уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. Обеспечить беспрепятственный доступ к объектам смежного землепользования и инженерным коммуникациям.

4.1.2. Пересадку и вырубку имеющихся на участке зеленых насаждений осуществлять по согласованию с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы в соответствии с проектом благоустройства.

4.1.3. Использование части земельного участка в литерях АБДА, расположенной в водоохранной зоне, осуществлять в соответствии с требованиями постановления Правительства Москвы от 19 октября 1999 года № 958 (в ред. Постановления Правительства Москвы от 03 апреля 2001 года № 307-ПП) «Об утверждении временного положения о водоохранных зонах водных объектов, расположенных на территории г.Москвы, и их прибрежных защитных полосах и программы градостроительных работ по установлению границ водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос».

4.1.4. До окончания срока действия Договора аренды представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы экспертное заключение отдела экологического контроля Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы и согласование с Московско-Окским бассейновым водохозяйственным управлением Министерства природных ресурсов Российской Федерации по размещению сооружений в границах водоохранной зоны.

4.2. **Арендатору** запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного Участка без согласия **Арендодателя**, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Расторгнуть Договор досрочно в установленном законом порядке.

5.2. Совершать с согласия **Арендодателя** сделки с правом аренды Участка в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или вклада в общее имущество при организации простого товарищества (вклада в совместную деятельность) без образования юридического лица право аренды земельного участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка;

- сдать арендуемый Участок в субаренду;

- совершать другие сделки с правом аренды Участка в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

При обращении к **Арендодателю**, для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в **Департаменте земельных ресурсов города Москвы**, **Арендатор** обязан представить **Арендодателю** соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.3. На возмещение убытков, причиненных по вине **Арендодателя**.

5.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.5. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально вносить арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию **Арендодателя** представлять в **Департамент земельных ресурсов города Москвы** платежные документы о внесении арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям **Арендодателя**, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, строительных или иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Разрешать предприятиям, учреждениям и организациям, осуществляющим геодезические, геологосъемочные, поисковые, кадастровые, землеустроительные и другие исследования и изыскания, проведение этих работ в соответствующем порядке на основании решения уполномоченного органа власти.

5.10. Регистрировать в **Департаменте земельных ресурсов города Москвы** сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно, в **десятидневный срок**, уведомить **Арендодателя** об изменении юридического и почтового адресов, наименования, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения **Арендатором** этих условий Договора извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением **Арендодателя** **Арендатора** о соответствующих изменениях.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно в установленном законом порядке, в случае нарушения **Арендатором** условий Договора, в том числе:

- самовольного строительства на земельном участке;
- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;
- осуществления **Арендатором** без согласия на то **Арендодателя** сделок с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения **Арендатором** без согласия **Арендодателя** недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. На возмещение убытков, причиненных **Арендатором**.

6.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.4. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность **Арендатора**, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.6. В **десятидневный** срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов, а также сообщить об этом **Арендатору** письменно по адресу, указанному в настоящем Договоре.

7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** неустойку (пеню) в размере **0,2 процента** от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с **6-го числа первого месяца отчетного квартала** по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

7.3. В случае **самовольной передачи** **Арендатором** своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в качестве вклада в общее имущество при организации простого товарищества (вклада в совместную деятельность) или вклада в уставной капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия **Арендодателя**, либо использования земельного участка не по целевому назначению **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у **Арендатора**) по арендной плате за землю.

7.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине **Арендатора** обязательств, указанных в четвертом разделе «Особые условия Договора» **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у **Арендатора**) по арендной плате за землю.

7.6. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновную сторону от устранения допущенных нарушений.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а

также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. До истечения срока действия Договора **Арендатор** обязан принять меры к освобождению Участка и вернуть **Арендодателю** Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка, за исключением случая взыскания задолженности по арендной плате и пени.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений Стороне предоставляется один месяц со дня направления уведомления.

В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения условий Договора, спор решается в судебном порядке в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

10.4. Все приложения, указанные в настоящем Договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Арендная плата (Приложение № 1).
2. План границ земельного участка (Приложение № 2).
3. План земельного участка (Приложение № 2-а).

Приложение № 1 к Договору
№ М-10-505889
от «17» мая 2007г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-10-505889-001

Наименование арендатора	Общество с ограниченной ответственностью «Актера»
Адрес участка	г. Зеленоград, между городским прудом и 4-ым микрорайоном
Землеустроительное дело	№ 10/01-03584
Кадастровый номер участка	77:10:02003:086

1. Исходные данные при расчете ежегодной арендной платы за земельный участок.
 - 1.1. Площадь земельного участка всего (S) кв.м 22000
 - 1.2. Кадастровый квартал 77:10:02003
 - 1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земли по кадастровому кварталу и виду функционального использования (УД) руб./кв.м 4 433,00
 - 1.4. Кадастровая стоимость всего земельного участка $S_k = S \times УД$ руб. 97 526 000,00
 - 1.5. Ставка арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка % 1,5
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок
- 2.1. Ежегодная арендная плата $A = S_k \times 0,3\%$ руб. 1 462 890,00
3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:
Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 774801001, УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) р/с № 40101810800000010041 в Отделении I Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 БИК 044583001 КБК 071 11 1 05011 02 0101 120, ОКАТО 45 272 585 000
Банк получателя:
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
ФЛС № М-10-XXXXXX-XXX. НДС не облагается.

Примечания:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 13 декабря 2005 года № 1024-ПП (Приложение 1, графа 5) и от 25 апреля 2006 года № 273-ПП (приложение 1, строка 4.2, графа 3).
2. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5-го числа первого месяца отчетного квартала. Пени за просрочку платежа составляют 0,2% в день от суммы задолженности.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ:

ОТ АРЕНДАТОРА:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Зеленоградского административного округа города Москвы

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Актера»

М.П.

« _____ »

В.И. Коньков

200__г

К.Ю. Сухов

200__г

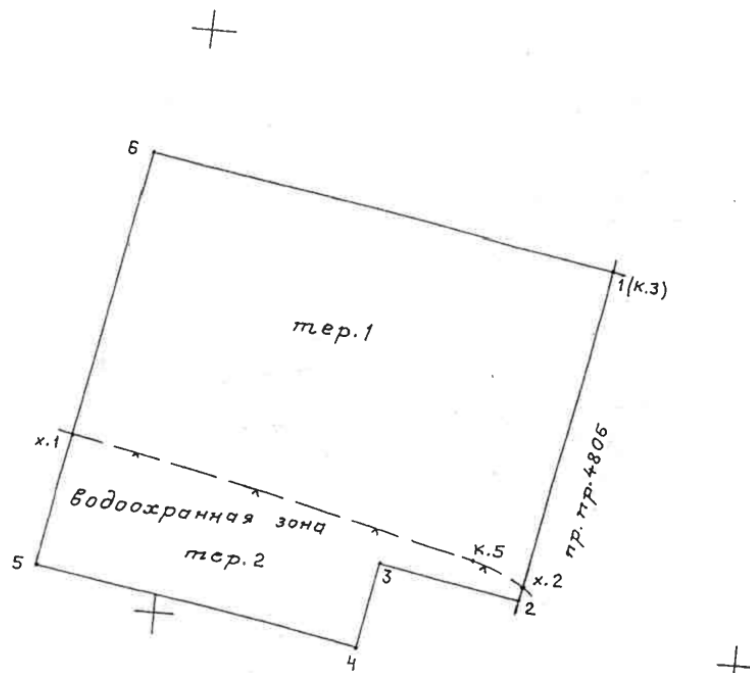
Приложение № 2 к Договору
№ М-10-505889
от «17» мая 2007г.

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Общество с ограниченной ответственностью «Актера»

Адрес: г. Зеленоград, между городским прудом и 4-ым микрорайоном

Кадастровый № 77:10:02003:086



М 1: 2000

Начальник ТОРЗ

м.п.



/Коньков В.И./

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

созданием здания, расположенного по адресу: Г. Москва, Зеленоград г, Березовая аллея, д 15, строение 1

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью "Актера" (ОГРН: 1057735006328, ИНН: 7735128056)
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженерере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Плоткин Михаил Владимирович

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-11-101

Контактный телефон 8(926)386-44-14

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 111675, Москва г, Лухмановская ул, дом 13, кв. 165; michplo@yandex.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО Холдинг "Геодезия"

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 8 июля 2014 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	№ 77/501/14-652916 от 2 июля 2014 г., документ выдан Филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра по Москве".
2	Разрешение на строительство	№ RU771156000-008176 от 28 июня 2013 г., документ выдан Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгорстройнадзор), действителен по 31 декабря 2013 г.
3	Справка для разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	№ 02 93 13 0003948 от 7 марта 2014 г., документ выдан Территориальным бюро технической инвентаризации Савёловское.
4	Проектная документация. Раздел: Архитектурные решения. Генплан	№ 03-300-053, документ выдан ООО "СТС Конструктор".

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания
Система координат Московская

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Акварпарк1	2 разряд	35 901,98	-17 868,67
2	Акварпарк2	2 разряд	35 827,54	-17 939,68
3	Акварпарк3	2 разряд	35 844,73	-17 981,54

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Электронный тахеометр CX-105L	Серия СИ № 004480 от 18.05.2012 г.	№ 044322 от 22 августа 2013 г.

2	Аппаратура геодезическая спутниковая Spectra Precision ProMark 220	Серия СИ № 010741 от 14.07.2013 г.	№ 035174 от 17 января 2014 г.
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
—	—		
Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
—	1	геодезический метод	
	2	геодезический метод	
	3	геодезический метод	
	4	геодезический метод	
	5	геодезический метод	
	6	геодезический метод	
	7	геодезический метод	
	8	геодезический метод	
	9	геодезический метод	
	10	геодезический метод	
	11	геодезический метод	
	12	геодезический метод	
	13	геодезический метод	
	14	геодезический метод	
	15	геодезический метод	
	16	геодезический метод	
	17	геодезический метод	
	18	геодезический метод	
	19	геодезический метод	
	20	геодезический метод	
	21	геодезический метод	
2. Точность определения координат характерных точек контура здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	
1	2	3	
—	1	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	2	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	3	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	4	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	5	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	6	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	7	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	8	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	9	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	10	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	11	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	12	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	
	13	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$	

	14	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$
	15	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$
	16	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$
	17	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$
	18	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$
	19	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$
	20	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$
	21	$\sqrt{(0,07^2 + 0,03^2)}$

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mт), м
1	2	3	4
—	—	—	—

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mт), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
—	1	35 893,27	-17 965,91	0,09
	2	35 889,10	-17 941,44	0,09
	3	35 886,09	-17 924,90	0,09
	4	35 880,93	-17 921,60	0,09
	5	35 878,15	-17 921,32	0,09
	6	35 862,92	-17 922,76	0,09
	7	35 862,04	-17 918,07	0,09
	8	35 857,59	-17 919,10	0,09
	9	35 853,92	-17 920,78	0,09
	10	35 849,59	-17 925,09	0,09
	11	35 847,84	-17 927,85	0,09
	12	35 846,23	-17 930,83	0,09
	13	35 845,29	-17 934,68	0,09
	14	35 844,69	-17 938,04	0,09
	15	35 844,67	-17 940,21	0,09
	16	35 846,01	-17 947,91	0,09
	17	35 840,32	-17 948,91	0,09
	18	35 840,76	-17 955,75	0,09
	19	35 843,15	-17 962,38	0,09
	20	35 846,83	-17 968,86	0,09
	21	35 850,40	-17 973,21	0,09

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	—
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	77:10:0002003:86

4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	77:10:0002003
5	Адрес (описание местоположения) здания	Г. Москва, Зеленоград г, Березовая аллея, д 15, строение 1
	Иное описание местоположения	—
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	развлекательный центр комплекса "Аквапарк"
8	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	—
9	Материал наружных стен здания	Монолитные, Из мелких бетонных блоков
10	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	2014
11	Площадь здания (Р), м ²	4 610,0

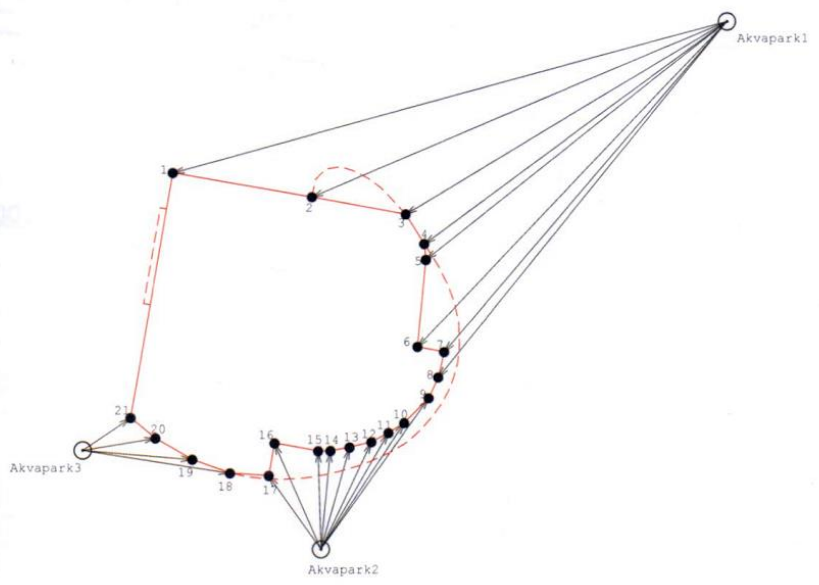
Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен для предоставления в Мосгосстройнадзор для получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию. Печатная форма технического плана соответствует приказу МЭР № 86 от 25.02.2014. Сведения об объекте получены из справки для разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданной савеловским территориальным бюро технической инвентаризации, разрешения на строительство и проектной документации.

Определение координат контура здания проводилось в два этапа:

1. Определение пунктов опорной сети спутниковой геодезической аппаратурой, с применением корректирующей информации СНГО, предоставленной ГУП "Мосгоргеотрест" согласно договору № 8/11002-14 от 01.02.2014 г. ;
2. Определение координат характерных точек контура здания от опорных пунктов с электронным тахеометром.

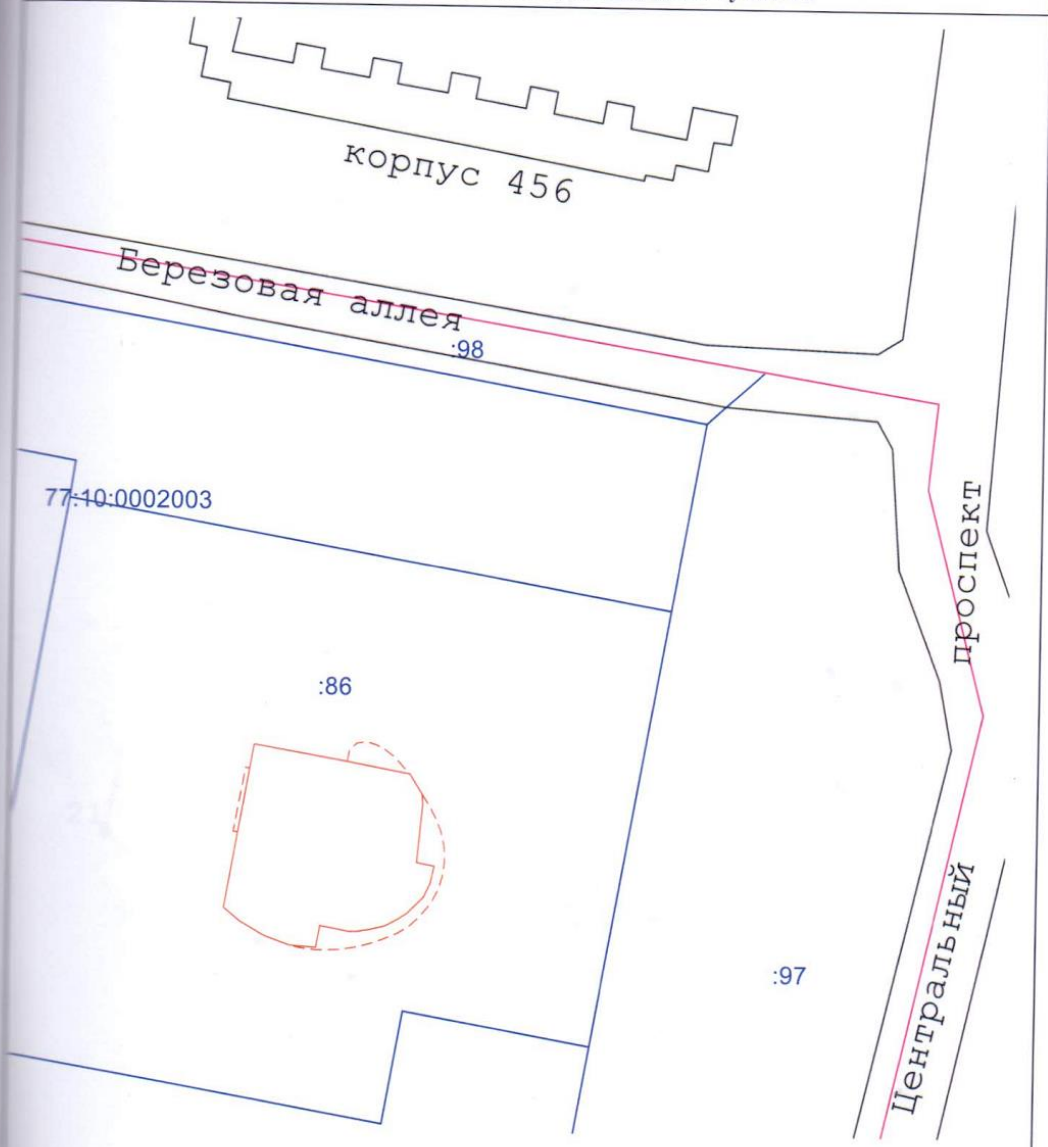
Схема геодезических построений



Условные обозначения:

- 9. - характеристическая точка
- - вновь образованная часть контура сооружения
- (red dashed line) - направление геодезических построений при определении координат характеристических точек контура здания
- (with 'Акварпарк1' label) - опорные точки съемочной сети

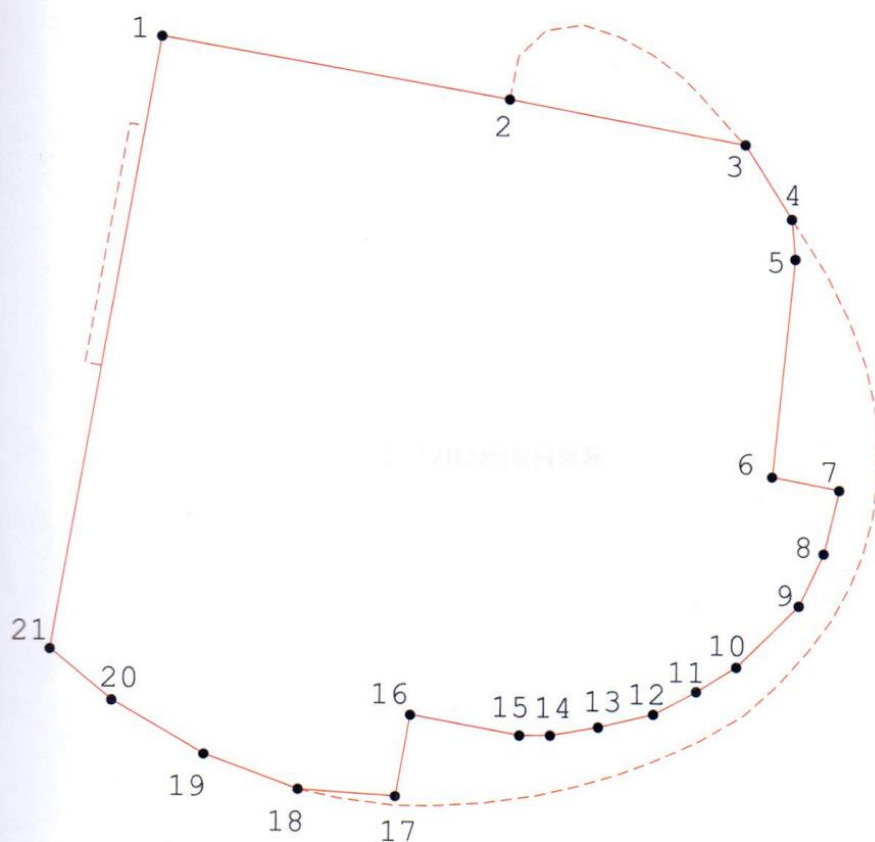
Схема расположения здания на земельном участке



Условные обозначения:




- - вновь образованная часть контура сооружения
- - граница кадастрового квартала
- 77:10:0002003 - номер кадастрового квартала
- - граница земельного участка
- : - кадастровый номер участка

Чертеж контура здания



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

-  - вновь образованная часть контура сооружения
-  - вновь образованный надземный конструктивный элемент здания
-  9 - характерная точка контура здания



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**



ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059; телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № **21458**

экз. № 1

Кому: **Общество с ограниченной ответственностью "Актера"**

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации для юридических лиц))

124460, Москва, г. Зеленоград, корп. 1205, н.п. 1,
тел. 796-97-97

ИНН/КПП 7735128056/773501001

(его почтовый индекс и адрес, ИНН/КПП)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77156000-008176

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

Руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

строительство объекта капитального строительства

здание развлекательного центра комплекса "Аквапарк"

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

Общая площадь (кв.м):	4293,0	Площадь участка (га):	2,2	Количество этажей:	2	Верхняя отметка (м):	13,0
Объем (куб.м):	23000,0	в том числе подземной части (куб.м):		Пропускная способность (чел. в смену):	80	Вместимость предприятий общественного питания (мест):	262
Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):				Удельная стоимость 1 кв.м площади (тыс. руб.):			

краткие проектные характеристики:

1-я очередь

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: **Москва, ЗелАО, район Матушкино, Зеленоград, между городским прудом и 4-ым микрорайоном**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до **«31» декабря 2013 г.**

Заместитель председателя

(должность уполномоченного сотрудника Комитета государственного строительного надзора города Москвы, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)



А.Б. Пирогов

(расшифровка подписи)

«28» июня 2013 г.
М.П.

0293130013918

СПРАВКА

для разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

По данным территориального бюро технической инвентаризации
Савёловскоена 7 марта 2014 г. вновь построенное здание в г. Москве по адресу:
Зеленоград, Берёзовая аллея, 15, стр.1или строительный адрес: Москва, ЗелАО, район Матушкино,
между городским прудом и 4-ым микрорайоном

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ строки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации
1	Количество этажей	шт.	2
2	Количество секций	секций	-
3	Общий строительный объем	куб. м	23000
	В том числе надземной части	куб. м	-
4	Общая площадь	кв. м	4610.3
5	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	кв. м	-
6	Площадь нежилой части по назначению		
7	культ-просветит.	кв. м	1858.3
8	обществ.питания	кв. м	2553.1
9	прочая	кв. м	198.9
10	Кроме того площадь помещений, не вошедших в общую площадь здания.	кв. м	-
11	Количество квартир всего	шт./кв.м.	-
В том числе:			
12	Однокомнатные	шт./кв.м.	-
13	Двухкомнатные	шт./кв.м.	-
14	Трехкомнатные	шт./кв.м.	-
15	Четырехкомнатные	шт./кв.м.	-
16	Более чем четырехкомнатные	шт./кв.м.	-

Начальник ТБТИ

Подпись

М.П.

Е.В.Кузнецова

Ф.И.О.

Ломаносова Г.А.



02 93 13 0003948



ООО «СТС Конструктор»
127299, Москва, ул. Клары Цеткин, д. 7А
Тел. 156 1890, факс 156 4661
e-mail: convice@stc.ru www.convice.ru

Государственная лицензия

№ Д 269188

Регистрационный номер:

ГС-1-77-01-26-0-7743044321-007826-1

от 16.01.03

Государственная лицензия

№ Д 157405

Регистрационный номер:

ГС-1-77-01-21-0-7743044321-001412-1

от 8.02.02

**Корректировка проекта 1-ой очереди
строительства комплекса «АКВАПАРК» -
развлекательного центра по адресу: г. Зеленоград
(участок между городским прудом и мкр.4)**

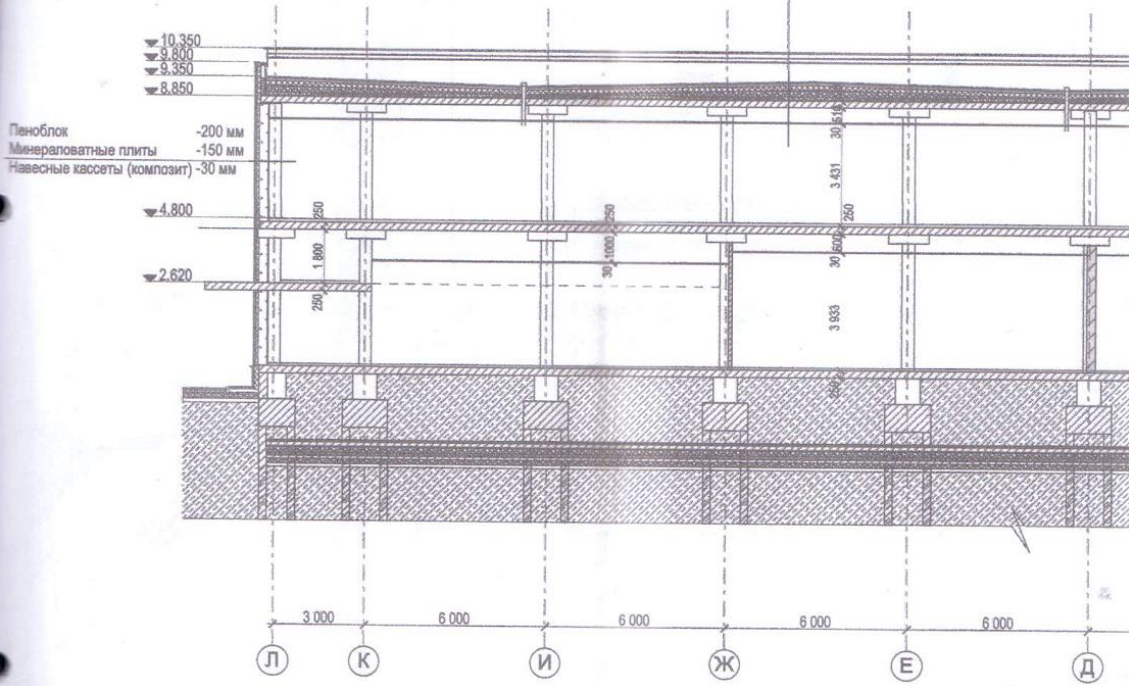
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

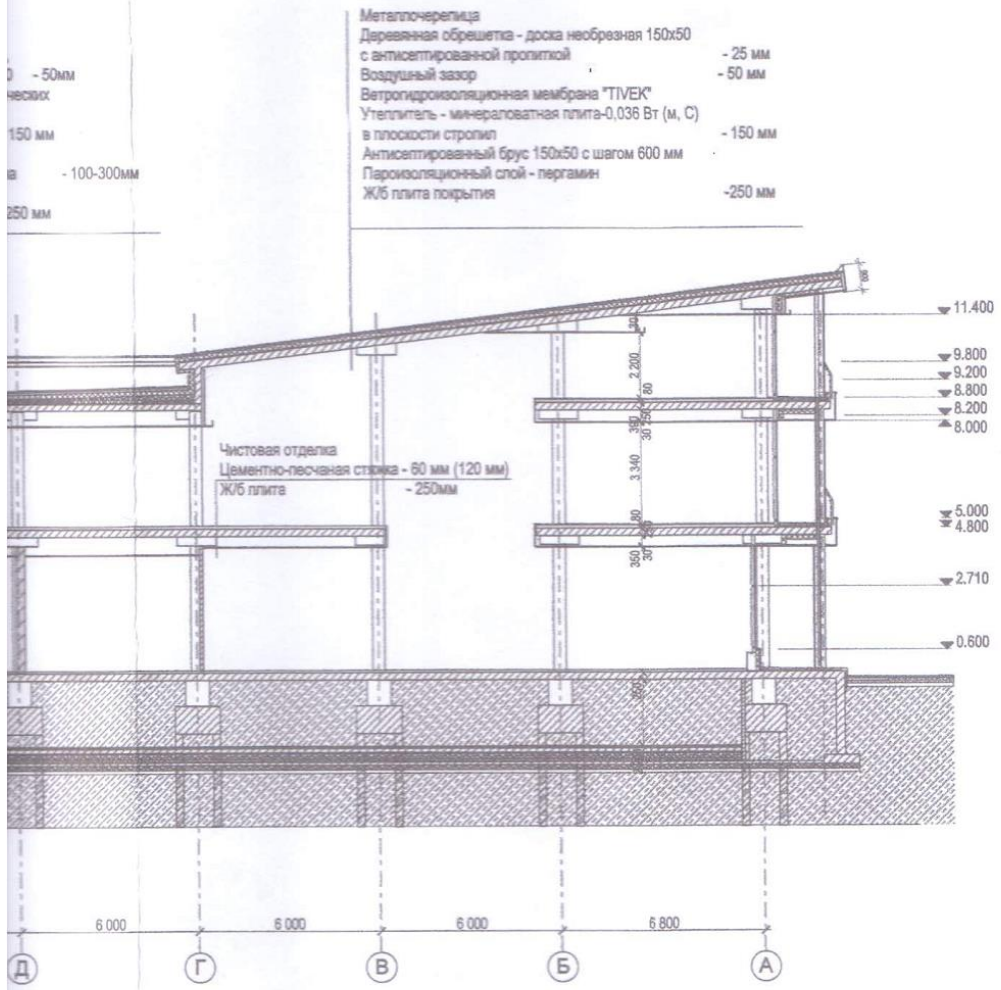
**Раздел: АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ
ГЕНПЛАН**

03-300-053

РАЗРЕЗ 1-1

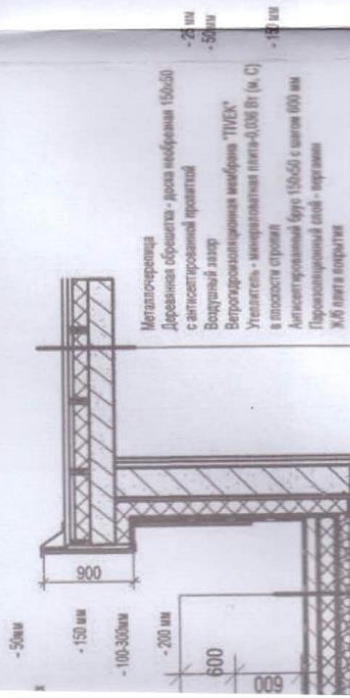
2 слоя гидроизола (ТЕХНОНИКОЛЬ)
 Цементно-песчаная стяжка $\gamma = 1800 \text{ кг/м}^3$,
 армированная дорожной сеткой 5/5/100/100 - 50
 Геотекстиль- дорнит нетканый из синтетических
 волокон (ТУ 21-29-81-81)
 Пенополистерол М-35 Т lite $\gamma = 35 \text{ кг/м}^3$ - 150 мм
 Пароизоляция - 1 слой пергамина
 Керамзит 1800 кг/м^3 для создания уклона
 с проливкой цем.-песчаным молоком
 Ж/б плита покрытия $\gamma = 1800 \text{ кг/м}^3$ - 250 мм





						03-300-053 -АР корректировка			
						Заказчик : ООО "АКТЕРА" адрес: г.Москва, Зеленоград			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР	Стадия	Лист	Листов
							п	9	
ГАП		Ризванова О.Л.				РАЗРЕЗ 1-1	ООО СТС "Конструктор"		
Архитектор		Ризванова О.Л.							

Сечение Б-Б

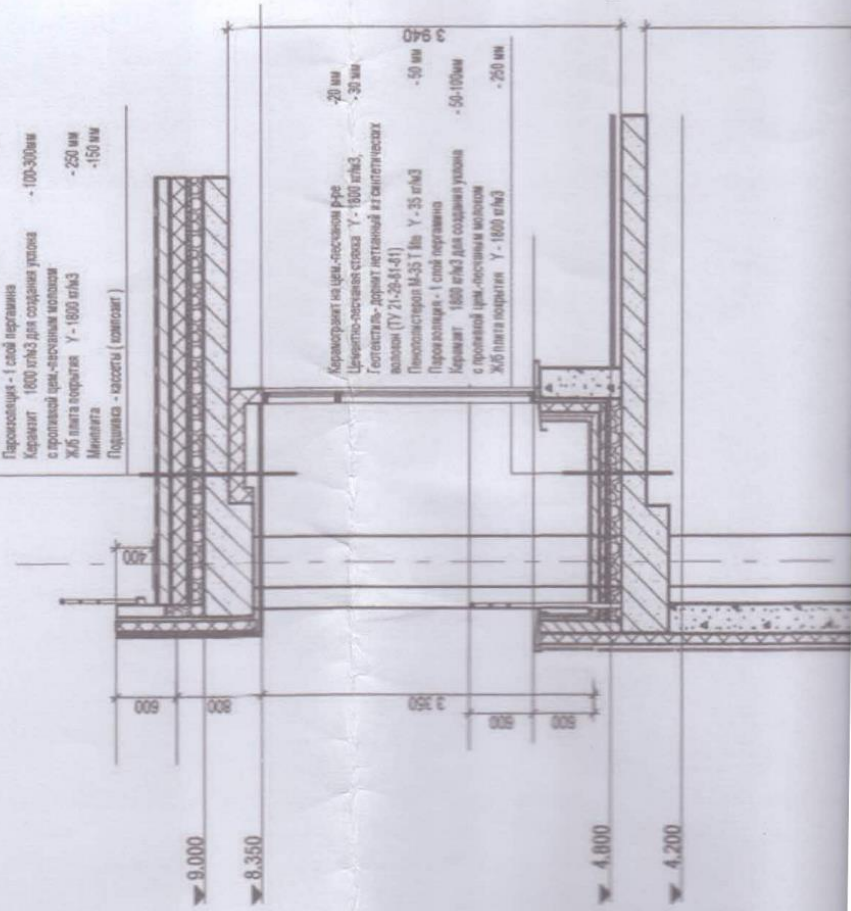


- 5мм
- 150 мм
- 100-300мм
- 200 мм
- 600
- 600
- Металлокаркас
- Деревопанель обрешетка - дуба толщиной 150х50 с антисептированной пропиткой
- Воздушной зазор
- Ветроизоляционная мембрана "TIVEX"
- Утеплитель - минераловатная плита 150х50 (г. С) в плоскости стропил
- Антивибрационный брус 150х50 с шагом 600 мм
- Пароизоляционный слой - пергамин
- Ж/Б плита покрытия
- 20 мм
- 50 мм
- 150 мм

- Карнизный нащельник - 15 мм
- Цементно-песчаная стяжка - 60-80 мм
- Керамическая плитка - 250 мм
- Мембрана - 150 мм
- Подшивка-ваксыги - 30 мм

Область герметизируется на цементно-песчаной стяжке М150 - 20 мм
Термоизоляционная плита - 1 слой на высоту 300 мм
Структурный слой по стене - 20 мм
Мембрана - 150 мм

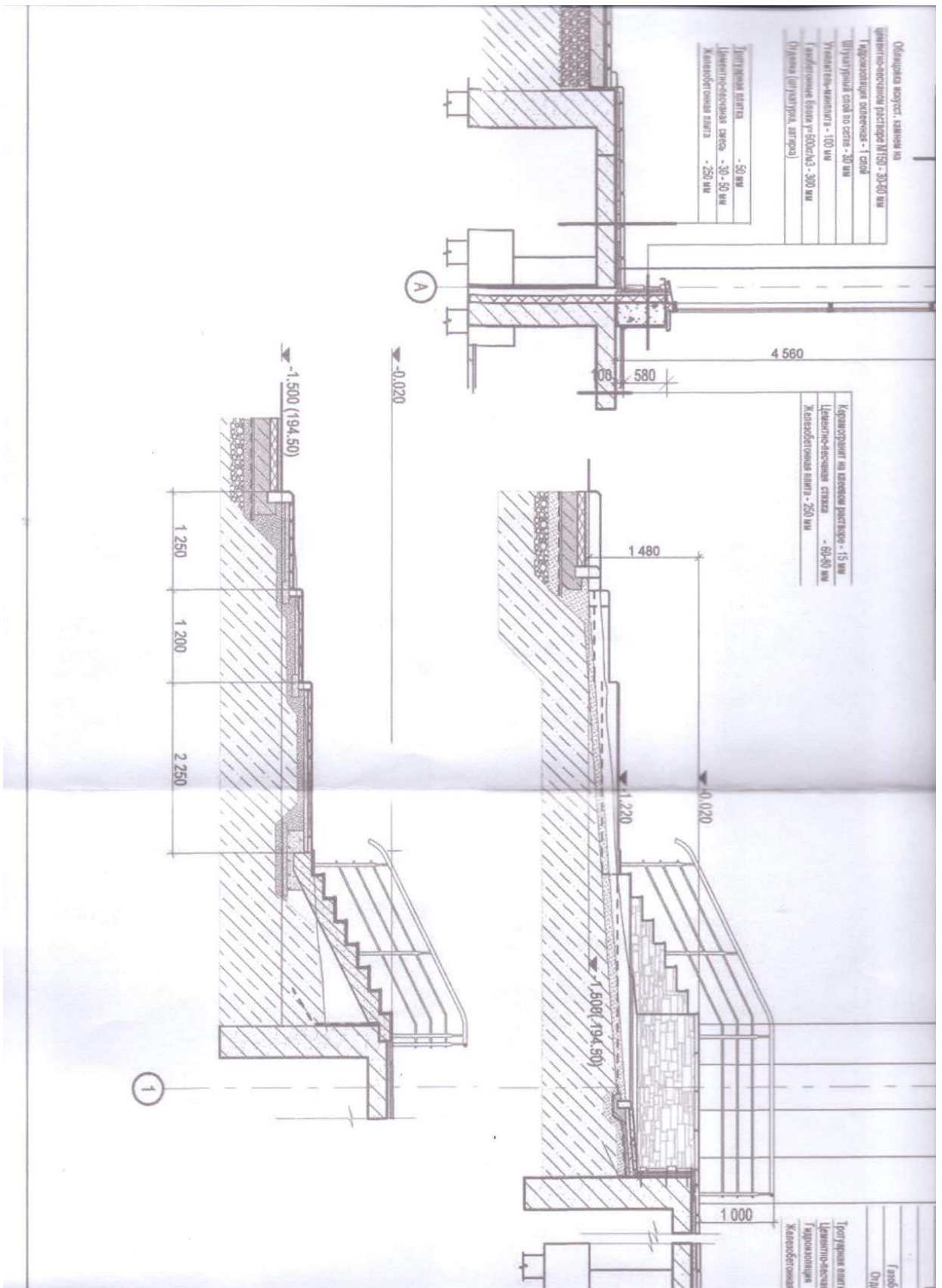
Сечение В-В



- 2 слоя гидроизоляции (ТЕХНОНИКОЛЬ)
- Цементно-песчаная стяжка У - 1600 мм/м3, армированная дорожной сеткой S55/100/100
- Гидроизоляция - дорнит нетканый из синтетических волокон (ТУ 21-26-81-81)
- Пенополистирол М-35 Т Вл У - 35 мм/м3
- Пароизоляция - 1 слой пергамин
- Керамзит - 1800 мм/м3 для создания уклона с проливной трассой-свечными колодцами
- Ж/Б плита покрытия У - 1800 мм/м3
- Мангала
- Подшивка - вахсыги (толщина)
- 50мм
- 150 мм
- 100-300мм
- 250 мм
- 150 мм

- Карнизный нащельник ФФФ
- Цементно-песчаная стяжка У - 1600 мм/м3, армированная дорожной сеткой S55/100/100
- Гидроизоляция - дорнит нетканый из синтетических волокон (ТУ 21-26-81-81)
- Пенополистирол М-35 Т Вл У - 35 мм/м3
- Пароизоляция - 1 слой пергамин
- Керамзит - 1800 мм/м3 для создания уклона с проливной трассой-свечными колодцами
- Ж/Б плита покрытия У - 1800 мм/м3
- Ст/Б С
- 20 мм
- 30 мм
- 50 мм
- 50-100мм
- 250 мм

9.000
8.350
3.350
4.000
4.200





Всего пронумеровано, прошнуровано
подлинно печатью 74 листов
Плотнин М.В.
Инженер

Инвестор: _____ (организация, адрес, телефон, факс)
 Форма по ОКУД 0322001
 по ОКПО _____

Заказчик: ООО "АКТЕРА", 124460, г. Зеленоград, корп. 1205, н.п. 1 (организация, адрес, телефон, факс)
 по ОКПО 13545422

Генподрядчик: ООО "Марк и Энгель", 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д.8 (организация, адрес, телефон, факс)
 по ОКПО 56616701

Стройка: Здание развлекательного центра комплекса "Акваларк", г. Зеленоград, между городским прудом и 4 микрорайоном.

Вид деятельности по ОКДП _____
 Договор подряда (контракт) номер 1-10
 дата 30 06 2010
 Вид операции _____

Номер документа	Дата составления
1	03.04.2017

Отчетный период	
с	по
01.07.2010	31.03.2017

СПРАВКА о стоимости выполненных работ и затрат

Номер по порядку	Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполняемых работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.		
			с начала проведения работ	с начала года	в т.ч. за отчетный период
1	2	3	4	5	6
	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ	X	161 039 615,10		161 039 615,10
	в том числе:				
1	Услуги охраны		4 287 516,00		4 287 516,00
2	СМР	X	156 752 099,10		156 752 099,10
	Итого				161 039 615,10
	Сумма НДС				28 987 130,72
	Всего с учетом НДС				190 026 745,82

Заказчик: _____
 М.П. _____
 Генеральный директор (должность) _____ (подпись) _____
 Ф.М. Косыхин (расшифровка подписи)

Генподрядчик: _____
 М.П. _____
 Генеральный директор (должность) _____ (подпись) _____
 А.А. Макеев (расшифровка подписи)

