

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**объекта незавершенного строительства - нежилого
здания ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м.,
находящегося по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского,
д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды
земельного участка, расположенного под ним, общей
площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки)**

ЗАКАЗЧИК:

ЗАО «СК Строймонтаж»

Дата определения стоимости:

12 октября 2015 года

Регистрационный номер отчета:

ПЭО-22/2015 от 22.10.2015

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

197376, Россия, Санкт-Петербург,

ул. Профессора Попова, 23

Тел. +7(812)718-35-34

Факс +7(812)718-35-43

www.hlbprime.com

22 октября 2015 г.

Конкурсному управляющему
Г-ну Медведеву Г.С..

Уважаемый Глеб Сергеевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № ПЭО-22/2015 от 29 сентября 2015 года сотрудниками ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» проведено определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства - нежилого здания ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки) (далее — Объект оценки).

Право собственности на объект незавершенного строительства (нежилое здание ДДУ), согласно Постановлению Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-52617/2014-ГК от 10.04.2015 и Определению № 09АП-52617/2014-ГК от 22.06.2015, принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж».

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Все необходимые обследования, анализы и расчеты выполнены Оценщиками в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки.

Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, перечислены в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Основываясь на проведенных исследованиях, предположениях и методологии оценки мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д. 98, учетный № 2583/13 (031003097), по состоянию на 12 октября 2015 года, округленно, составляет:

175 800 000 (Сто семьдесят пять миллионов восемьсот тысяч) рублей без учета НДС.

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 10 – 15%.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет последний. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету об оценке, мы готовы предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»
Денис Котов

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
4.1 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЩЕГО ХАРАКТЕРА	7
4.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЧАСТНОГО ХАРАКТЕРА.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
6.1. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	12
6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	19
7.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
7.3. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
7.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7.5. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	29
7.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	37
7.7. СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	39
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	39
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	40
8.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	58
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	59
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	74

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	оценка проводится по Договору на оказание услуг по оценке № ПЭО-22/2015 от 29 сентября 2015 года заключенному между Заказчиком и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»
Объект оценки:	объект незавершенного строительства - нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки)
Обладатель права собственности на объект оценки:	Закрытое акционерное общество «СК Строймонтаж» Адрес: Почтовый адрес: 123100, г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, Деловой комплекс «Федерация» Юридический адрес: 121059, Москва, Брянская ул., д.5 ИНН 7704229640 КПП 773001001 ОГРН 1027700325960, дата присвоения - 17.10.2002
Цель проведения оценки:	определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	обоснование рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Оцениваемые права на объект оценки:	права собственности на улучшение; право краткосрочной аренды на земельный участок (участок застройки)
Обременения, сервитуты:	не выявлены
Балансовая стоимость:	Остаточная балансовая стоимость нежилого здания ДДУ на 05.10.2015 составляет 300 627 479,67 руб.
Наиболее эффективное использование:	по проектному назначению: в качестве ДДУ (после завершения строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию)
Текущее использование объекта оценки:	не используется
Дата определения стоимости (дата проведения оценки):	12.10.2015
Дата составления отчета:	22.10.2015
Курс доллара США на дату оценки по ЦБ РФ:	63,1248 рублей
Курс Евро на дату оценки по ЦБ РФ:	72,0506 рублей
Срок рыночной экспозиции объекта оценки:	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним, составляет двенадцать месяцев
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задаaniem на оценку.
Результаты оценки объекта, полученные при применении различных подходов к оценке:	см. раздел 11
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно:	175 800 000 рублей без учета НДС

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАО «СК Строймонтаж», именуемое в дальнейшем «Заказчик, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Медведева Г.С., действующего на основании Определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-73619/11 от 24.02.2014, с одной стороны, и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Котова Д. И., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку для оказания Исполнителем услуг в соответствии с договором №ПЭО-22/2015 от «29» сентября 2015 г. (далее – Договор).

1. *Объект оценки* объект незавершенного строительства - нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки)
2. *Имущественные права на объект оценки* права собственности на улучшение;
право краткосрочной аренды на земельный участок (участок застройки)
3. *Цель оценки* определение рыночной стоимости
4. *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)»
Согласно ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» значение рыночной стоимости носит вероятностный характер, что предполагает наличие интервала значений рыночной стоимости, совместимых с рыночными данными и не противоречащих им. Однако результатом оценки может являться только определенное значение рыночной стоимости, но не интервал таких значений. Данное ограничение следует из норм Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартов оценочной деятельности и подразумевает, в частности, рекомендательный характер расчетной величины рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, для участников сделки с объектом оценки.
5. *Информация об Оценщике*
Еваокимов Евгений Анатольевич
Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, строение 3) (выписка № 0112 от 27 ноября 2014 года) (включен в реестр оценщиков 26.10.2010г. за рег. № 02019); ответственность Оценщика застрахована в ООО «Ростгосстрах» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Договор №27850020-1007247-134-001183 от 25.09.2015); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №889619 от 29.06.2010г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6750 от 15 мая 2013г.; стаж работы более четырех лет.
Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом.17Н.
6. *Вид стоимости* рыночная стоимость
7. *Дата оценки* 12.10.2015
8. *Срок проведения оценки* установлен п.3.4 Договора № ПЭО-22/2015 от «29» сентября 2015 г.
9. *Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка* Допущения и ограничивающие условия общего характера указываются в разделе 4.1 настоящего отчета об оценке и не зависят от объекта оценки.
Допущения и ограничивающие условия частного характера, на которых должна основываться оценка указываются ниже, а также в разделе 4.2 настоящего отчета об оценке:
 - право собственности на объект незавершенного строительства (нежилое здание ДДУ), согласно Постановлению Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-52617/2014-ГК от 10.04.2015 и Определению № 09АП-52617/2014-ГК от 22.06.2015, принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж». Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке улучшение принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж» на правах собственности, и не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;
 - степень готовности объекта незавершенного строительства определяется на основании предоставленной Заказчиком Справки о состоянии строительства объекта «Общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение» по 2-ой очереди строительства многоэтажного комплекса, учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения ГОУ ВПО ММА им. Сеченова по пр-ту Вернадского вл. 90 (М-Парк) и составляет 82%;
 - в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость;
 - все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»
197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23, лит. А, пом. 17-Н
ИНН 7813601385 КПП 781301001
ОГРН 1147847385730

Генеральный директор

_____/Д. И. Котов/
м.п.

ЗАКАЗЧИК:

ЗАО «СК Строймонтаж»
Почтовый адрес: 123100, г. Москва, Пресненская набережная, д. 12,
Деловой комплекс «Федерация»
Юридический адрес: 121059, Москва, Брянская ул., д.5
ИНН 7704229640 КПП 773001001
ОГРН 1027700325960

Конкурсный управляющий

_____/Г.С. Медведев/
м.п.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке № ПЭО-22/2015 от 29.09.2015, заключенный между ЗАО «СК Строймонтаж» и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка».

Сведения о Заказчике оценки представлены в таблице далее.

Реквизиты Заказчика оценки:	полное наименование: Закрытое акционерное общество «СК Строймонтаж» ИНН 7704229640 КПП 773001001 ОГРН 1027700325960, дата присвоения - 17.10.2002г.
Место нахождения Заказчика оценки:	Адрес: Почтовый адрес: 123100, г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, Деловой комплекс «Федерация» Юридический адрес: 121059, Москва, Брянская ул., д.5

Сведения об Оценщике представлены в таблице далее.

Реквизиты ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» ИНН 7813601385 КПП 781301001 ОГРН 1147847385730, дата присвоения 06.11.2014
Место нахождения ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	197376, Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит.А, пом.17-Н
Страхование гражданской (профессиональной) ответственности ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	ОАО СК «Альянс», договор страхования № ОК10-140595062/1 от 17.12.2014. Период страхования с 01.01.2015 по 31.12.2015, страховая сумма 101 000 000 рублей.
Информация об оценщиках:	Евдокимов Евгений Анатольевич Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, строение 3) (выписка № 0112 от 27 ноября 2014 года) (включен в реестр оценщиков 26.10.2010г. за рег. № 02019); ответственность Оценщика застрахована в ООО «Росгосстрах» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Договор №27850020-1007247-134-001183 от 25.09.2015); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №889619 от 29.06.2010г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6750 от 15 мая 2013г.; стаж работы более четырех лет. Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом.17Н
Информация об отсутствии/наличии обстоятельств, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах представлена в таблице далее.

Е. А. Евдокимов – старший оценщик ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	Степень участия: осмотр объекта оценки, сбор и анализ исходной информации, расчет стоимости объекта оценки, формирование Отчета об оценке. Ответственный исполнитель отчета.
Д. И. Котов - генеральный директор ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Сертифицированный РКО оценщик бизнеса и недвижимости. Кандидат экономических наук	Степень участия: общее руководство работами по оценке, рецензирование Отчета.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

4.1 Допущения и ограничения общего характера

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.
- Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав, включая обременения и сервитуты. Оцениваемые права считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого имущества. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или при изучении документации, относящейся к оцениваемому имуществу, ни за необходимость выявления таковых, которые могут оказать влияние на стоимость. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, за исключением обнаруженных, оказывающих влияние на оцениваемую стоимость.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации. В тех случаях, когда это необходимо, в отчете указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщика.
- Проверка технической документации, юридических документов, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества на дату определения стоимости недвижимости и не является гарантией того, что оценочная стоимость на имущество будет совпадать с ценой на свободном рынке. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме.
- Оценщик не имеет права публиковать настоящий отчет в целом или по частям, ссылок на отчет и данных, содержащихся в отчете, без письменного согласия Заказчика;
- От Оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.

4.2. Допущения и ограничения частного характера

В процессе выполнения работы по оценке стоимости объекта недвижимости возникла необходимость сделать следующие допущения частного характера:

- право собственности на объект незавершенного строительства (нежилое здание ДДУ), согласно Постановлению Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-52617/2014-ГК от 10.04.2015 и Определению № 09АП-52617/2014-ГК от 22.06.2015, принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж». Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке улучшение принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж» на правах собственности, и не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;
- степень готовности объекта незавершенного строительства определяется на основании предоставленной Заказчиком Справки о состоянии строительства объекта «Общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение» по 2-ой очереди строительства многоэтажного комплекса, учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения ГОУ ВПО ММА им. Сеченова по пр-ту Вернадского вл. 90 (М-Парк)» и составляет 82%;
- в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость;
- все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

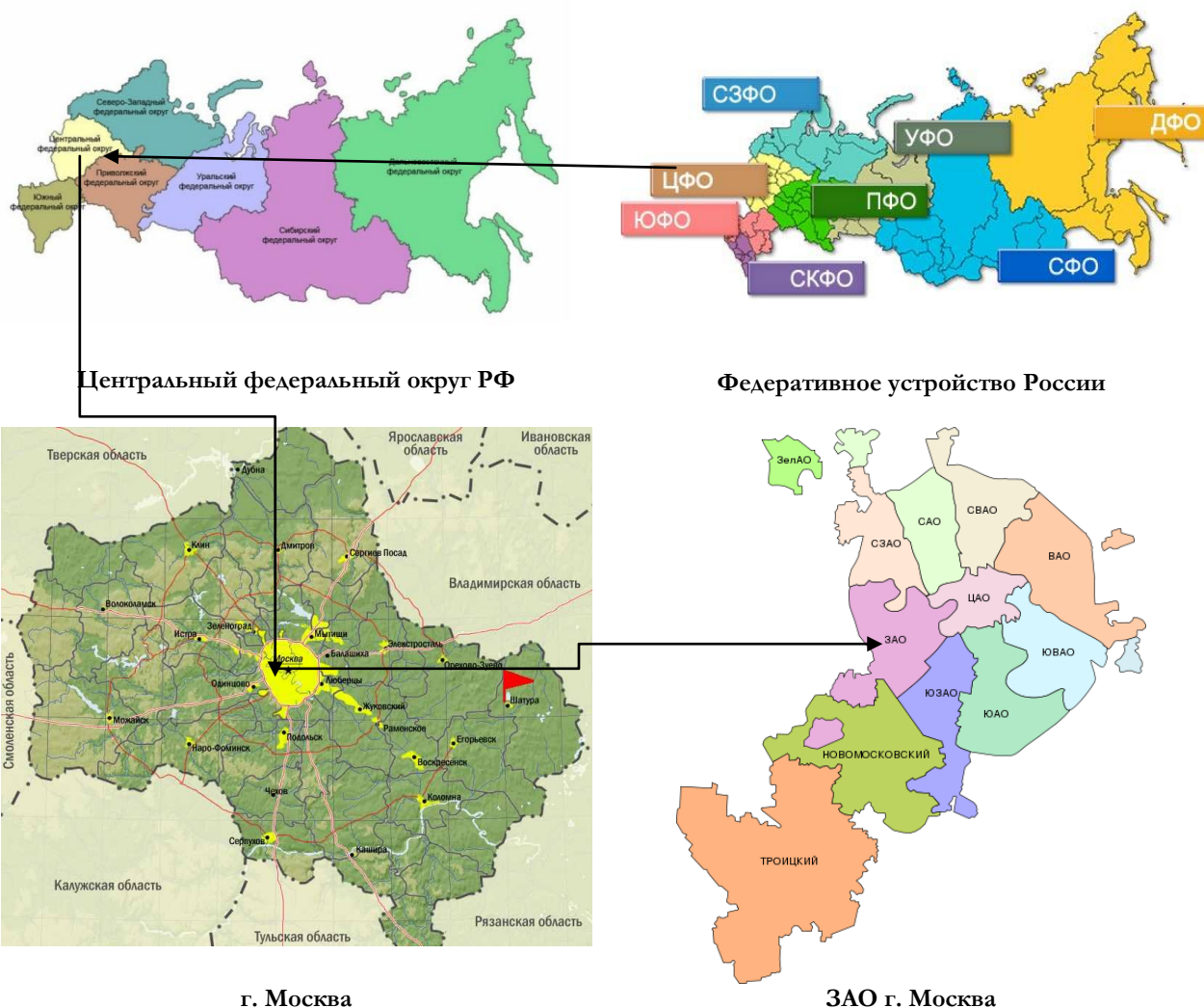
В соответствии с законодательством РФ¹ при оценке имущества Оценщик обязан использовать федеральные стандарты оценки (ФСО) и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297. ▪ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298. ▪ «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299. ▪ «Оценка недвижимости (ФСО №7)» приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия оценщиков» специалистов-оценщиков»	<ul style="list-style-type: none"> ▪ основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»

¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Оцениваемый объект представляет собой объект незавершенного строительства - нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки).



6.1. Описание локального местоположения объекта оценки

Объектом оценки является объект незавершенного строительства - нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки).

Описание ближайшего окружения оцениваемого объекта

Объект оценки расположен на Юго-западе столицы, в экологически благоприятном округе Москвы, в непосредственной близости от Тропаревского лесопарка, на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Вернадского, на территории жилого комплекса бизнес класса - «Миракс парк».

Территория жилого комплекса «Мирак парк» отличается безопасностью и удобством: все транспортные коммуникации здесь находятся под землей. На прилегающей к домам территории нет машин и дорог для автотранспорта, только дорожки и благоустроенный парковый ансамбль.

Ближайшее окружение оцениваемого объекта — преимущественно элитная жилая застройка, с включением объектов общественно-делового и социального назначений.

Ниже схематично показано месторасположение Объекта.

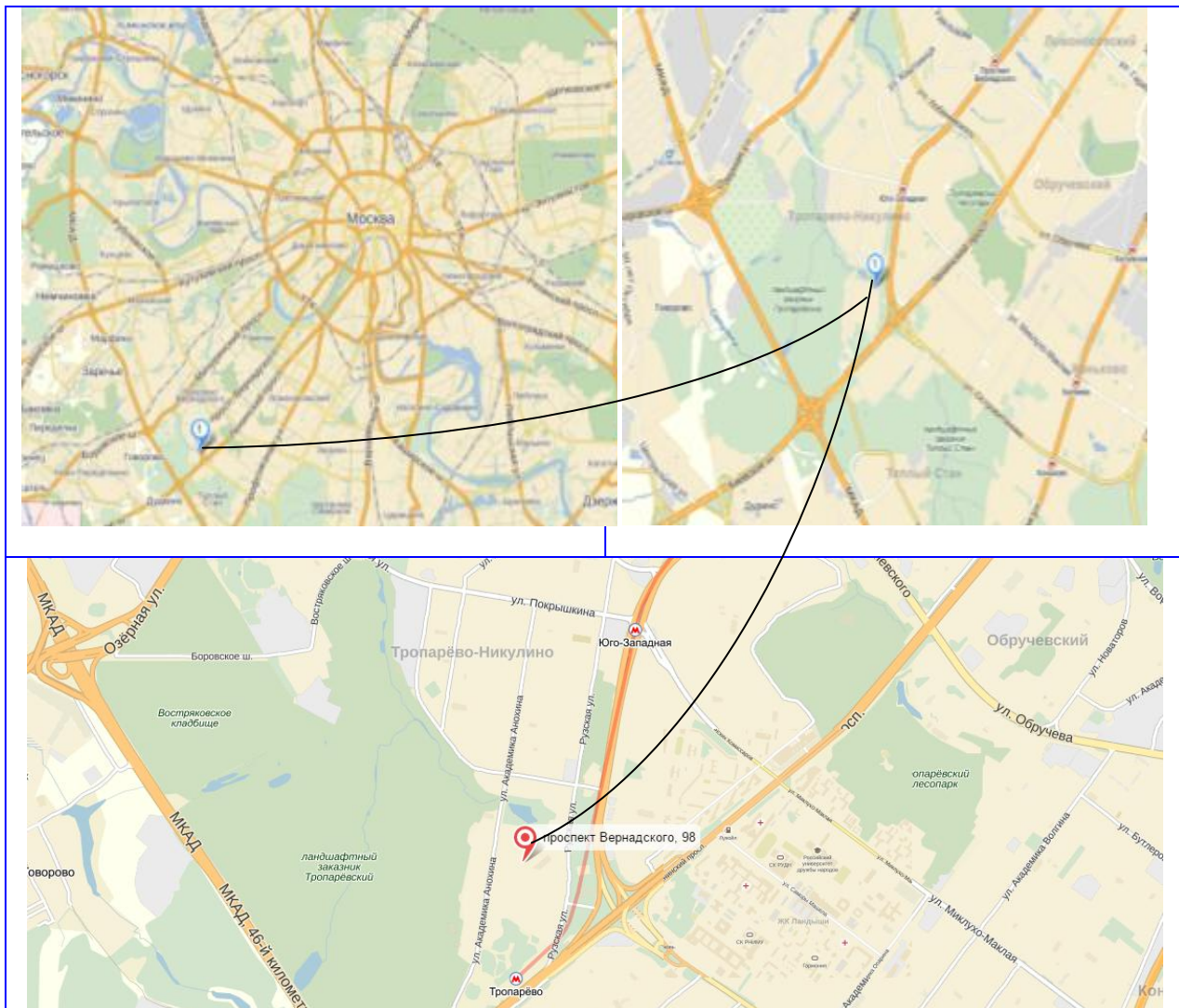


Рис. 6.1.1. Местоположение объекта оценки

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом

Объект оценки находится на расстоянии 650 м от метро Тропарево. По пр. Вернадского и Ленинскому пр. пролегают маршруты общественного транспорта (маршрутные такси, автобусы).

Доступность автомобильным транспортом

Объект оценки расположен на расстоянии около 3 км от МКАД, в хорошей транспортной доступности по Ленинскому проспекту или проспекту Вернадского. Доступ к рассматриваемой территории удобен как на легковом транспорте, так и на грузовом.

Выводы

- Район обладает развитой инженерной и транспортной инфраструктурой.
- В районе объекта оценки преимущественно элитная жилая застройка.
- Общая экологическая обстановка в районе местоположения хорошая.
- Транспортная доступность объекта оценки хорошая.
- Оптимальность расположения объекта оценки при существующем использовании высокая.

6.2. Определение оцениваемых прав

Объектом оценки объект незавершенного строительства - нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки).

Право собственности на объект незавершенного строительства (нежилое здание ДДУ), согласно Постановлению Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-52617/2014-ГК от 10.04.2015 и Определению № 09АП-52617/2014-ГК от 22.06.2015, принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж» (стоит отметить, что документально права собственности необходимо еще оформить). Копии документов представлены в Приложении 3. Как указывалось ранее, в рамках Отчета Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке улучшение принадлежит на правах частной собственности ЗАО «СК Строймонтаж» на правах собственности, и не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;

Земельный участок (участок застройки), входящий в состав Объекта оценки, согласно Договору о предоставлении земельного участка № М-07-507045 от 16.11.2014 и Письму № 33-4-10373/15-(0)-1 от 31.07.2015 Департамента городского имущества города Москвы принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж» на правах краткосрочной аренды (копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении 3 к настоящему отчету).

В таблице ниже приведена информация о правах на имущество, входящих в состав Объекта оценки.

Таблица 6.2.1

Сведения о правах на Объект оценки*

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Правообладатель	Вид права	Правоустанавливающий документ
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание ДДУ)	5 470,08	ЗАО «СК Строймонтаж». Реквизиты приведены ранее в разделе 3 Отчета.	собственность	Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-52617/2014-ГК от 10.04.2015, Определение № 09АП-52617/2014-ГК от 22.06.2015
2	Земельный участок (участок застройки)	1 491,00		краткосрочная аренда	Договор о предоставлении земельного участка № М-07-507045 от 16.11.2014, Письмо № 33-4-10373/15-(0)-1 от 31.07.2015 Департамента городского имущества города Москвы

*Источники: Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-52617/2014-ГК от 10.04.2015, Определение № 09АП-52617/2014-ГК от 22.06.2015, Договор о предоставлении земельного участка № М-07-507045 от 16.11.2014, Письмо № 33-4-10373/15-(0)-1 от 31.07.2015 Департамента городского имущества города Москвы

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является объект незавершенного строительства - нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки).

На основе следующих документов, представленных ниже, были определены количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-52617/2014-ГК от 10.04.2015 .
- Определение № 09АП-52617/2014-ГК от 22.06.2015.
- Распоряжение правительства Москвы «О строительстве уч.-лаб. корпусов, жилого многоэтажного комплекса с объектами социальной инфраструктуры ГОУ ММА им. Сеченова МЗ РФ» № 2446-РП от 31.12.2003.
- Договор о предоставлении земельного участка № М-07-507045 от 16.11.2014.
- Письмо № 33-4-10373/15-(0)-1 от 31.07.2015 Департамента городского имущества города Москвы.
- Градостроительный план земельного участка № RU77-207000-995249 от 29.12.2011, выданный ЗАО «СК Строймонтаж» (утвержден приказом комитета по архитектуре и градостроительству Москвы (кадастровый номер земельного участка 77:07:0014010:42)).

- Свидетельство об утверждении проекта строительства школы и ДДУ АГР №184-4-07 от 23.03.07.
- Заключение МГЭ по проекту школы и ДДУ № 67-П4/07/МГЭ от 13.07.2007.
- Заключение МГЭ по корректировке проекта № 77-ГК/3.1.3.012760 (дело №51- 7П4/08 МГЭ) от 21.07.08.
- Письмо МГЭ о разбивки на этапы № 426-А/08 от 10.11.08.
- Разрешение МГСН на строительство общеобразовательной школы и ДДУ № RU77207000-001113 от 17.09.2007 и № RU77207000-007041 от 10.07.2012.
- Разрешение на строительство от МГСН общеобразовательной школы и ДДУ № ЖШ77207000-007041 от 01.07.2012.
- Архитектурные решения стадии «Проект» по проекту школы и ДДУ № 007/1-07-АР от 2008 г.
- Конструктивные решения по проекту школы и ДДУ № 007-07-КР том 5.1 от 2007 г.
- Технологические решения «Рабочий проект» № 007/2-07-ТХ том 6.1 от 2010 г.
- Технологические решения «Спортивная технология», шифр 42/06- ТХ-1 от 2008 г.
- Справка о состоянии строительства объекта «Общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение» по 2-ой очереди строительства многоэтажного комплекса, учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения ГОУ ВПО ММА им. Сеченова по пр-ту Вернадского вл. 90 (М-Парк)».
- Справка о балансовой стоимости ДДУ, предоставленная Заказчиком.

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Земельный участок (участок застройки) ровный, расположен на одном уровне с прилегающими территориями, перепадов высот не имеет. Все необходимые инженерные сети подведены. На земельном участке расположен объект незавершенного строительства (нежилое здание ДДУ). Подъезд к участку имеет асфальтовое покрытие, которое находится в хорошем состоянии.

Основные характеристики земельного участка были определены на основе визуального осмотра и документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 6.3.1

Краткая характеристика земельного участка

Адрес	г. Москва, пр-т Вернадского, вл. 90
Общая площадь земельного участка, в состав которого входит оцениваемый участок застройки, кв.м	92 689
Площадь оцениваемого участка — участка застройки, кв. м (соответствует площади застройки)	1 491
Кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит оцениваемый участок застройки:	77:07:14010:042
Категория:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка, в состав которого входит оцениваемый участок застройки:	проектирование и строительство второй очереди многоэтажного комплекса «корона-3», учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения
Разрешенное использование оцениваемого участка — участка застройки:	для размещения ДДУ
Обременения:	нет данных
Форма оцениваемого участка — участка застройки	правильная, близка к прямоугольной
Рельеф местности:	ровный
Неблагоприятные условия:	не выявлены

*Источники: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-507045 от 16.11.2014, Письмо № 33-4-10373/15-(0)-1 от 31.07.2015 Департамента городского имущества города Москвы, Справка о состоянии строительства объекта «Общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение» по 2-ой очереди строительства многоэтажного комплекса, учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения ГОУ ВПО ММА им. Сеченова по пр-ту Вернадского вл. 90 (М-Парк)».

Количественные и качественные характеристики улучшения земельного участка

Улучшение земельного участка представляет собой объект незавершенного строительства — нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м.

Как указывалось ранее (см. п. 4.2 Отчета), степень готовности объекта незавершенного строительства определяется на основании предоставленной Заказчиком Справки о состоянии строительства объекта «Общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение» по 2-ой очереди строительства многоэтажного комплекса, учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения ГОУ ВПО ММА им. Сеченова по пр-ту Вернадского вл. 90 (М-Парк)» и составляет 82%.

Текущее использование объекта — не используется, проектное назначение — ДДУ на 260 мест.

Краткое описание здания, а также информация о степени готовности в разрезе конструктивных элементов, представлены далее в таблицах. Необходимо отметить, что поскольку в распоряжении Оценщика отсутствуют сведения об удельных весах конструктивных элементов здания, в рамках Отчета веса конструктивных элементов определялись на основании удельных весов элементов объекта-аналога оцениваемого здания, подобранного с использованием справочника «Общественные здания» 2014 г — Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика» («КО-ИНВЕСТ», 2014 г.), код аналога — ru03.04.000.0080.

Таблица 6.3.2

Описание объемно-планировочных показателей*

Наименование	Характеристика
Объект оценки	объект незавершенного строительства — нежилое здание ДДУ на 260 мест
Адрес	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 98, учетный № 2583/13 (031003097)
Год начала строительства	2012
Общая площадь, кв.м.	2 922,2
Площадь застройки, кв.м.	1 491
Строительный объем здания, куб.м.	22 331
Количество этажей	4-5
Группа капитальности	I

*Источник: Разрешение МГСН на строительство общеобразовательной школы и ДДУ № RU77207000-001113 от 17.09.2007 и № U77207000-007041 от 10.07.2012, Справка о состоянии строительства объекта «Общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение» по 2-ой очереди строительства многоэтажного комплекса, учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения ГОУ ВПО ММА им. Сеченова по пр-ту Вернадского вл. 90 (М-Парк)», результаты визуального осмотра

Таблица 6.3.3

Описание конструктивных элементов здания и их степени готовности*

Конструктивные элементы	Характеристика	Степень готовности	Удельный вес	Степень готовности
Фундаменты	ж/бетонный ленточный	100%	5,99%	100,00%
Стены и их наружная отделка	кирпичные, наружная отделка — пантка	99%	16,98%	99,00%
Перегородки	кирпичные	98%	5,99%	98,00%
Перекрытия	монолитные ж/б	100%	13,02%	100,00%
Крыша	н/д	100%	5,00%	100,00%
Полы	бетонные; бетонная подготовка	50%	13,02%	50,00%
Окна, двери	окна — пластиковые стеклопакеты, двери — комбинированные, мезонитовые	100%	10,99%	100,00%
Внутренняя отделка	в части помещений отсутствует, в части — штукатурка, окраска	50%	9,01%	50,00%
Инженерные коммуникации				
отопление		95%		
вентиляция	приточно-вытяжная	90%	4,84%	92,50%
водопровод	от городской сети	70%		
канализация	сброс в городскую сеть	100%	5,45%	90,00%
горячее водоснабжение	от городской сети	100%		
электроосвещение	скрытая проводка	10%	2,69%	10,00%
слаботочные системы	телефон, телевидение	0%	0,83%	0,00%
пожаротушение	АПС, СО, АУПТ, ВПВ, ДУ	0%		
сигнализация		90%	1,20%	60,00%
лифт		90%		
Прочие работы	благоустройство, мероприятия по доступности для нужд маломобильных групп населения	60%	5,00%	60,00%
Итого, %			100%	82%

*Источник: Справка о состоянии строительства объекта «Общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение» по 2-ой очереди строительства многоэтажного комплекса, учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения ГОУ ВПО ММА им. Сеченова по пр-ту Вернадского вл. 90 (М-Парк)», результаты визуального осмотра

Иные сведения об объекте оценки

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Результаты фотофиксации объекта оценки

Осмотр и фотофиксация объекта оценки были проведены 12 октября 2015 года сотрудником компании ЗАО «Прайм Эдвайс. Оценка». Результаты фотофиксации объекта недвижимости представлены ниже.



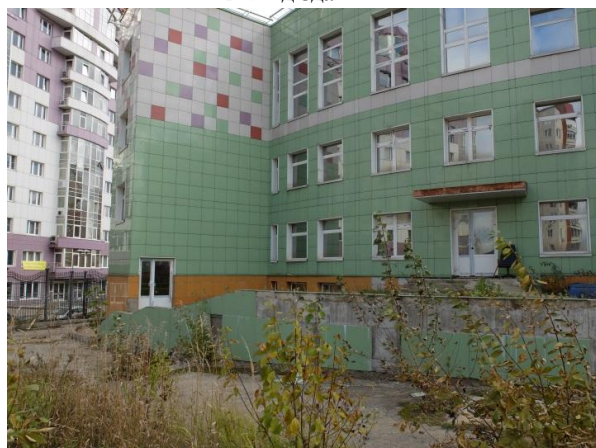
1. Вид здания.



2. Вид здания.



3. Вид здания.



4. Вид здания.



5. Вид здания.



6. Вид здания.



7. Вид внутренних помещений.



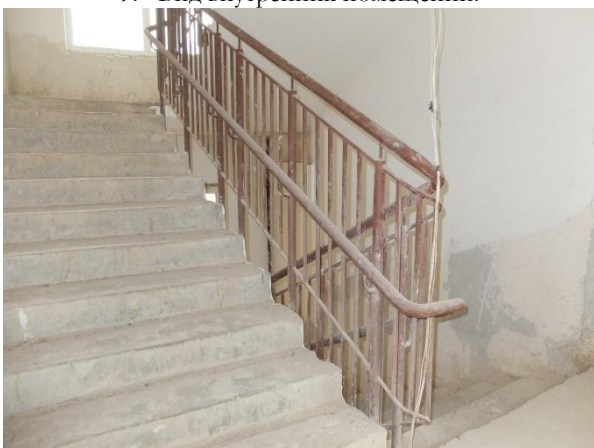
8. Вид внутренних помещений.



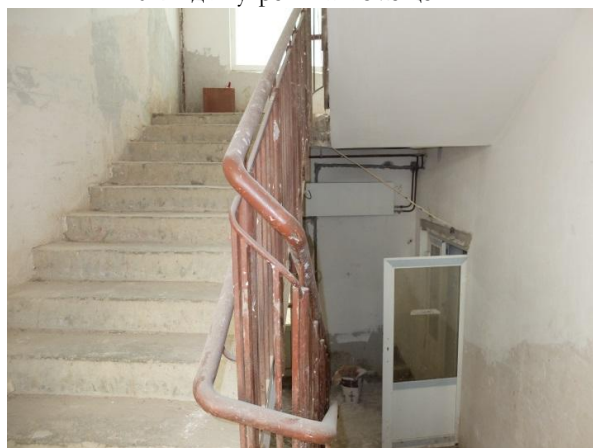
9. Вид внутренних помещений.



10. Вид внутренних помещений.



11. Вид внутренних помещений.



12. Вид внутренних помещений.



13. Вид внутренних помещений.



14. Вид внутренних помещений.



15. Вид внутренних помещений.



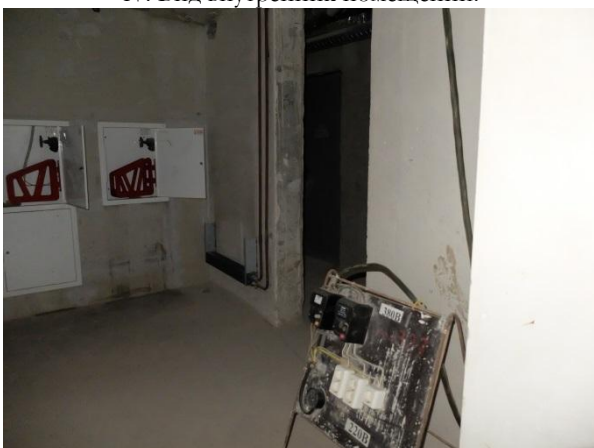
16. Вид внутренних помещений.



17. Вид внутренних помещений.



18. Вид внутренних помещений.



19. Вид внутренних помещений.



20. Вид внутренних помещений.



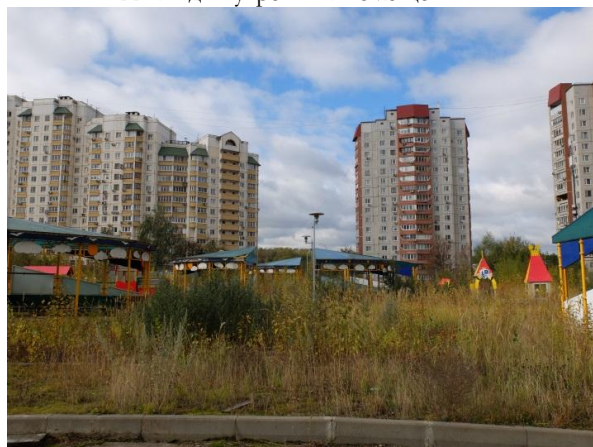
21. Вид внутренних помещений.



22. Вид внутренних помещений..



23. Ближайшее окружение.



24. Ближайшее окружение.



25. Ближайшее окружение.



26. Ближайшее окружение.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе приведен анализ рынка объекта оценки, а также иных внешних факторов, влияющих на его стоимость.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Анализ экономического развития Российской Федерации за 2014 год и 1 пол. 2015 года

В настоящем разделе проведен анализ политической и социально-экономической обстановки в России. В качестве источника сведений для анализа были использованы:

- обзоры Министерства экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/mines/main>),
- база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (Росстат) (<http://www.gks.ru/>);
- статистика Центрального банка РФ (<http://www.cbr.ru/>).

Итоги 2014 года

Далее в таблице представлены ключевые показатели развития экономики РФ за 2014 год.

Таблица 7.1.1.

Основные показатели развития экономики за 2014 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2013 г.		2014 г.	
	декабрь	январь-декабрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	101,6	101,3	100,2	100,6
Индекс промышленного производства	100,4	100,4	103,9	101,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	97,6	97,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (к предыдущему периоду)	101,0	103,7	100,8	105,9
Индекс потребительских цен (к предыдущему периоду)	100,5	106,5	102,6	111,4
Реальная заработная плата	102,7	104,8	95,3	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы	103,4	104,0	92,7	99,0

Источник — Минэкономразвития РФ

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития.

Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России в 2014 году привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

Наибольший спад отмечается в инвестиционной деятельности. Сокращение связано со снижением капитальных вложений субъектов малого предпринимательства. В то же время рост инвестиционной активности крупных и средних организаций в течение года ускорился. По итогам

2014 года инвестиции в основной капитал сократились на 2,5%, что связано в основном с компаниями рыночных секторов в таких видах деятельности как предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, здравоохранение и предоставление социальных услуг, финансовая деятельность, металлургия и деревообрабатывающий комплекс.

Цены на электроэнергию за 2014 год, по оценке Минэкономразвития России, выросли в среднем за год к предыдущему году на 5,6-5,7%, для потребителей кроме населения — на 5,1-5,2%, что в 1,6 раза ниже, чем год назад, на что повлияла отмена в 2014 году очередной индексации оптовых цен на газ и тарифов сетевых организаций.

На потребительском рынке в 2014 году сохранились положительные тенденции, несмотря на то, что в течение года торговый и сервисный сегменты демонстрировали тенденцию замедления деловой активности. Сохранение геополитической напряженности и ожидание возможных негативных последствий санкций и контрсанкций заставляет население отказываться от приобретения многих видов товаров и необязательных услуг или, в лучшем случае, к ограниченному пользованию ими.

Одним из факторов, ограничивающих потребительский спрос, является замедление динамики кредитования физических лиц, которая к концу 2014 года в годовом выражении составила 13,8% против 28,7% в 2013 году.

Инфляция

Экономика России долгие года характеризуется высоким уровнем инфляции, являющимся одной из главных актуальных проблем.

Таблица 7.1.2

Индекс потребительских цен (на конец году в % к концу предыдущего года)

Показатель	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Индекс цен на все товары и услуги	136,5	120,2	118,6	115,1	112,0	111,7	110,9	109,0
Индекс цен на непродовольственные товары	139,2	118,5	112,7	110,9	109,2	107,4	106,4	106,0
Индекс цен на продовольственные товары	135,9	117,9	117,1	111,0	110,2	112,3	109,6	108,7
Индекс цен на услуги	134,0	133,7	136,9	136,2	122,3	117,7	121,0	113,9
Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Индекс цен на все товары и услуги	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4
Индекс цен на непродовольственные товары	106,5	108,0	109,7	105,0	106,7	105,2	104,5	108,1
Индекс цен на продовольственные товары	115,6	116,5	106,1	112,9	103,9	107,5	107,3	115,4
Индекс цен на услуги	113,3	115,9	111,6	108,1	108,7	107,3	108,0	110,5

Источник - www.gks.ru

В 2014 году потребительская инфляция за годовой период составила 11,4%, на 4,9 п.п. превысив прошлогоднее значение. Инфляция, выйдя на двухзначное значение, стала самой высокой после 2008 года. Повышательный тренд наблюдался на протяжении всего года. Так, с 6,1% в начале года к июлю инфляция ускорилась до 7,5% за годовой период, что в основном было связано с продовольственными товарами, рост цен на которые ускорился с 6,5% в начале года до 9,8% к середине года. Основными факторами роста цен на продукты стали рост мировых цен на молочную продукцию и сахар-сырец, торговые ограничения на импорт свинины, а также первая волна ослабления курса рубля с конца 2013 года. После введения контрсанкций в начале августа, ограничивших импорт ряда продуктов, со второй половины августа инфляция заметно ускорилась и в октябре достигла 8,3%.

В последние два месяца года инфляция быстро набирала темп из-за произошедшего резкого ослабления рубля при возросшей волатильности данного процесса. Ежемесячные темпы инфляции повысились в 2-3 раза и в декабре достигли 2,6%, превысив пиковое значение (2,3%) в период кризиса 2008 – 2009 годов. В результате вклад девальвации рубля в инфляцию 2014 года втрое превысил вклад продовольственного эмбарго в результате принятых контрсанкций.

Население

Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2014 г. составила 146,2 млн. человек (из них 2,4 млн. человек проживало в Крымском федеральном округе). С начала года численность населения России увеличилась на 179,3 тыс. человек, или на 0,12%.

Уровень общей безработицы (по методологии МОТ) за девять месяцев 2014 г. составил 5,1% экономически активного населения. По итогам обследования населения по проблемам занятости, численность экономически активного населения за девять месяцев 2014 г. составила 75,4 млн. человек, что на 190,6 тыс. человек меньше, чем за соответствующий период прошлого года

Численность занятых в экономике за девять месяцев текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 66,6 тыс. человек и составила 71,5 млн. человек.

Существенной причиной отсутствия выраженных позитивных тенденций на потребительском рынке остается усиливающийся дефицит платежеспособного спроса, связанный с замедлением роста реальных располагаемых денежных доходов населения, высоким уровнем цен, ослаблением национальной валюты, негативными процессами в мировой экономике.

Динамика реальных располагаемых доходов населения в 2014 году была неравномерной: в I квартале снижение в годовом выражении составило 3,4%, во II и III кварталах — рост на 0,7% и 2,1% соответственно. Отрицательная динамика реальных располагаемых доходов населения в ноябре-декабре 2014 г. (96,1% и 92,7% к соответствующим месяцам 2013 года) сильно повлияла на оценку IV квартала и года в целом. В IV квартале реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,5%, а по итогам года — на 1% по сравнению с 2013 годом.

Номинальный прирост заработной платы на протяжении всего 2014 года был ниже уровня 2013 года, что на фоне постепенного ускорения инфляции привело к нарастающему отставанию в темпах роста реальной заработной платы: от роста на 4,4% в I квартале до снижения на 2,0% в IV квартале относительно соответствующего периода 2013 года. В целом за 2014 год, по оценке Росстата, прирост реальной заработной платы составил 1,3% (в 2013 году — 4,8%).

Динамика производства

Динамика индекса промышленного производства в посткризисный период (с 2010 года) характеризуется замедлением роста производства.

Таблица 7.1.3

Индекс промышленного производства (в % к предыдущему году)

Показатель	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Индекс промышленного производства	108,9	108,7	102,9	103,1	108,9	108,0	105,1	106,3
Добыча полезных ископаемых	104,0	106,4	106,0	106,8	108,7	106,8	101,4	102,8
Обработывающие производства	112,8	110,9	102,0	101,1	110,3	110,5	107,6	108,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	98,8	104,0	101,4	104,8	103,3	101,1	100,9	103,4
Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Индекс промышленного производства	106,8	100,6	89,3	107,3	105,0	103,4	100,4	101,7
Добыча полезных ископаемых	103,3	100,4	97,2	103,8	101,8	101,0	101,1	101,4
Обработывающие производства	110,5	100,5	84,8	110,6	108,0	105,1	100,5	102,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	99,4	100,6	97,3	102,2	100,2	101,3	97,5	99,9

Прирост промышленного производства по итогам 2014 года составил 1,7% и был обеспечен ростом добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств при снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

В сфере деятельности «Обработывающие производства» в 2014 году прирост производства ускорился до 2,1% против 0,5% в 2013 году.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось в 2014 году на 0,1% против снижения на 2,5% в 2013 году.

В промышленности в 2014 году прирост цен производителей третий год подряд отстает от потребительской инфляции. За год рост на 5,9% что в 1,9 раза ниже роста потребительских цен (в 2013 году рост на 3,7% отставал в 1,8 раза). Относительно низкая динамика цен обусловлена прежде всего сокращением внутреннего спроса, перешедшим в стагнацию в 2014 году. Небольшое повышающее воздействие на динамику в прошедшем году оказало ослабление курса рубля, повлиявшее на рост издержек на импортное сырье и отдельные экспортно ориентированные материальные ресурсы.

Валютный рынок

В январе-октябре 2014 года произошло значительное ослабление валют стран с формирующимися рынками, включая российский рубль, по отношению к доллару США. По итогам 2014 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 71,9% в сравнении с курсом на 31.12.2013, до 56,2584 руб. за доллар на 31.12.14, курс евро к рублю – на 51,97%, до 68,3427 руб. за евро.

Таблица 7.1.4

Курсы валют

Показатель	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14
Курс доллара США, руб./\$	30,2442	30,4769	32,1961	30,3727	32,7292	56,2584
Курс Евро, руб./евро	43,3883	40,3331	41,6714	40,2286	44,9699	68,3427

Источник - <http://www.cbr.ru/>

Ставка рефинансирования и ключевая ставка

Ставка рефинансирования ЦБ РФ остается неизменной с сентября 2012 года и составляет 8,25% (установлена Указанием Банка России от 13 сентября 2012 г. № 2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»).

В связи с реформами по переходу к инфляционному таргетированию как к конституциональному механизму проведения денежно-кредитной политики, а также в целях постепенного снижения инфляции, что необходимо для повышения инвестиций Банком России в качестве инструмента кредитно-денежной политики России в сентябре 2013 года была введена ключевая ставка. Роль ставки рефинансирования отошла на второй план.

Совет директоров Банка России 30 января 2015 года принял решение снизить ключевую ставку с 17,00% до 15,00% годовых, а ставку рефинансирования оставить на уровне 8,25%.

Принятое 15 декабря 2014 года Банком России решение о резком повышении ключевой ставки привело к стабилизации инфляционных и девальвационных ожиданий в той мере, в какой рассчитывал Банк России. Наблюдаемый всплеск инфляции вызван ускоренной подстройкой цен к произошедшему ослаблению рубля и носит ограниченный во времени характер. В дальнейшем инфляционное давление будет сдерживаться снижением экономической активности.

Итоги I полугодия 2015 года

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и -1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

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

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения – 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года). Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

Влияние политических и социально-экономических условий в стране на рынок недвижимости

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки²

В качестве основных тенденций можно обозначить следующие:

- Для российской экономики 2014 год стал одним из самых неблагоприятных за последние 10 лет. Приток капитала в Россию в виде портфельных и прямых инвестиций, депозитов и кредитов не покрывает потребность страны в инвестировании.
- Политическая и экономическая неопределенность, валютные колебания оказали влияние на настроения инвесторов, активность которых заметно снизилась. В настоящее время иностранные игроки занимают выжидательную позицию, фокусируясь на активах за пределами России.
- Факторы политического, нормативно-правового и административного характера вызывают беспокойство игроков рынка. Одними из основных препятствий для появления и развития новых проектов являются длительные сроки рассмотрения и продолжительный процесс получения разрешения на строительство, возведения инфраструктуры и запуска производства, а также высокий уровень управленческого риска.
- Рассматривая распределение спроса по профилям инвесторов, можно заметить увеличение активности финансового сектора и снижение доли девелоперских и нефтегазовых компаний в структуре инвестиционных сделок. В 2014 г. на рынке доминировали банки и инвестиционные фонды, их доля превысила 50% по сравнению с 30% в 2013 г. Около 40% сделок совершалось девелоперскими компаниями. Наименее активными игроками стали нефтегазовая отрасль и промышленный сектор — совокупно они обеспечили менее 10% инвестиционного спроса.
- Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки повышаются.
- В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства примут решение приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2014 года стало снижение объема инвестиций и строительства.
- Замедление роста экономики, ограниченность и высокая стоимость заемного финансирования, а также напряженная политическая обстановка — факторы, значительно повлиявшие на инвестиционный климат России в 2014 году, продолжают оказывать давление на настроения инвесторов и сейчас. Вместе с тем появляются и позитивные сигналы. Цены на нефть стабилизировались, заметно снизилась волатильность курса рубля: рубль укрепился на 33% по сравнению с низкими значениями в середине декабря прошлого года.
- Ставки капитализации продолжают реагировать на сложившуюся ситуацию на рынке, обусловленную снижением ставок аренды, высокой стоимостью финансирования, увеличившимися уровнями риска, а также нестабильностью валютного курса.

² Источники информации: www.zdanie.info, www.finam.ru.

По последним данным Росстата, экономический кризис не только усиливается, но и расширяется территориально. При общем спаде промышленного производства в России на 1,5% за январь-апрель 2015 г. он охватил 36 регионов (в 2014 г. — 18 регионов). Более сильным был спад в обрабатывающей промышленности (-3%), как и его география — 42 региона. Это показывает, что процесс импортозамещения сталкивается с теми же самыми барьерами плохих институтов, которые препятствуют развитию всей российской экономики. Кроме того, развитие импортозамещения невозможно без роста инвестиций, а они продолжают сокращаться.

Данные за 1 пол. 2015 г. показывают, что рост промышленного производства сохраняют, в первую очередь, регионы с высокой долей отраслей ВПК, финансируемых из бюджета (Тульская, Владимирская, Брянская, Ульяновская, Кировская области, республики Марий Эл, Удмуртия и др.), производства минеральных удобрений, в основном идущих на экспорт (Новгородская обл.), а также некоторые регионы добычи нефти и газа (Ненецкий АО, Сахалинская, Астраханская области). Среди регионов, в которых были созданы новые обрабатывающие производства, удалось сохранять позитивную динамику только Тюменской области и Приморскому краю, а сильнее всего «просели» Калужская и Калининградская области, Республика Мордовия. Практически прекратился импортозамещающий рост в регионах юга с развитой пищевой промышленностью. Устойчив и значителен спад промышленности в агломерациях федеральных городов.

География спада инвестиций расширяется: в 1 пол. 2015 г. он охватил 46 регионов (в 2014 г. — 41 регион), а по динамике инвестиций за 1 пол. 2015 г. без учета малого предпринимательства — 54 региона (данные по Крыму отсутствуют). Сильный спад инвестиций в 2015 г. имели половина регионов Дальнего Востока, Северо-Запада и Сибири, расширилась зона спада в Приволжском ФО, в Центре и на Северном Кавказе.

Рост инвестиций сохранялся в развивающихся нефтегазодобывающих регионах (Красноярский край, Иркутская, Сахалинская область, Ненецкий АО), пытались удержать планку некоторые инвестиционно активные регионы (Белгородская, Калининградская, Воронежская области), рост показывают и регионы с крупными проектами, финансируемыми из федерального бюджета (в Амурской области строится космодром) или им поддерживаемые (в слаборазвитой Тыве строится железная дорога). Эти и некоторые другие регионы стали лидерами роста инвестиций также из-за эффекта низкой базы.

Инвестиционный спад второй год подряд сопровождается снижением объемов строительства во всех федеральных округах, за исключением Северо-Кавказского, а также сохранявших небольшой рост в 2014 г. Центрального и Приволжского. В 1 пол. 2015 г. существенный спад строительства произошел и в Крымском ФО, что указывает на инвестиционные проблемы этой территории.

Продолжает снижаться оборот розничной торговли, спад охватил почти все регионы.

В целом динамика розничной торговли — четкий индикатор сильного сжатия платежеспособного спроса населения и потребления по всей стране, а в 21 регионе спад за 1 пол. 2015 г. составил 10-20%.

Кризис продолжается, многие аналитики пытаются спрогнозировать развитие дальнейшей ситуации. При этом какой-либо четкой картины, что ждать от кризиса 2015 года, насколько сильным и глубоким он станет, представить невозможно.

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости остается крайне низкой: у инвесторов сегодня нет однозначного понимания, как будет развиваться ситуация в дальнейшем, и на какие уровни доходности необходимо ориентироваться. Поэтому многие из них берут паузу, откладывая принятие решений до лучших времен. При этом есть пласт активных инвесторов, которые ищут возможность купить объекты с существенной скидкой на «низком» рынке. Такая картина сохранится до конца 2015 года.

Спрос на аренду объектов коммерческой недвижимости падал в первом квартале года. «Существенная доля компаний-арендаторов приостановила либо пересмотрела свои планы по развитию бизнеса, ряд компаний вообще закрылся, что, естественно, привело к продолжающемуся падению спроса на качественные офисы, склады и торговые помещения».

Эксперты полагают, что ключевым трендом 2015 года на рынке коммерческой недвижимости является стремление всех участников к оптимизации затрат на существование и развитие.

Тенденции дальнейшего развития макроэкономической ситуации³

- Сложная экономическая ситуация в России, которая в конце 2014 г. на фоне роста политических рисков усугублялась опережающим оттоком капитала и значительным ослаблением рубля,

³ Источники информации: www.zdanie.info, www.finam.ru.

несомненно, оказывает определенное давление на рынок недвижимости и строительную индустрию.

- Среди угрожающих факторов — усугубление политических рисков, ухудшение макроэкономических показателей и связанный с ними рост объема выводимых с российского рынка средств. Перечисленные факторы будут способствовать снижению количества сделок с участием иностранного капитала, при этом есть ожидания роста интереса со стороны китайских и азиатских инвесторов.
- Отрицательная динамика на рынке недвижимости в условиях неустойчивого состояния мировой экономики может оказать негативное влияние на цены на недвижимость, что в дальнейшем будет препятствовать восстановлению ставок капитализации, и с большой долей вероятности можно ожидать их роста на 1-1,5 п.п. по итогам 2015 года.
- На рынке недвижимости по-прежнему присутствует фундаментальный спрос, что способствует последующему восстановлению рынка.
- В условиях восстановления экономики, дополнительное предложение, имеющееся сейчас на рынке, исчезнет довольно быстро, что приведет к скорому превышению спроса над предложением, но это перспектива не 2015 года, а более поздних периодов.
- На фрагментированном рынке с высоким уровнем конкуренции и уже теперь достаточно большим объемом предложения, где некоторые игроки неизбежно начнут испытывать финансовые проблемы, вероятность ценовой конкуренции и демпинга только возрастет, девелоперы будут вынуждены абсорбировать увеличение затрат на 10 – 15%, а не перекладывать это увеличение на плечи покупателей.

7.2. Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (www.moscow.gks.ru), а также данным официального сайта Правительства г. Москвы (www.mos.ru).

Социально-экономическое положение г. Москвы по итогам января-августа 2015 года

Таблица 7.2.1

Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы по итогам января-августа 2015 года

Наименование показателя	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2014 в % к январю-августу 2013
	август 2015	январь-август 2015	август 2015	январь-август 2015	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			89,8 ¹⁾	88,3 ¹⁾	101,2 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	1491,1	11872,3	95,3	97,1	137,0
обрабатывающие производства	424085,5	3107315,7	104,5	95,6	125,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	36817,8	371194,1	102,1	101,6	102,5
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	28725,6	269771,1	97,2	100,5	105,1
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	3459,2	61804,1	158,6	105,3	93,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	117476,6	843469,6	114,5	91,6	110,7
обрабатывающие производства	317539,5	2372340,6	103,7	102,0	133,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	34218,8	350353,0	101,3	100,7	102,4
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	26991,4	232328,1	95,9	98,2	105,4

Наименование показателя	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2014 в % к январю-августу 2013
	август 2015	январь-август 2015	август 2015	январь-август 2015	
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	4439,8	93202,6	149,6	108,0	95,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	49008,4	391402,9	94,3 ¹⁾	100,3 ¹⁾	105,9 ¹⁾
Инвестиции в основной капитал по крупным организациям	41666,1	416981,2	82,4 ¹⁾	100,3 ¹⁾	101,4 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	195,2	2243,6	101,9	112,7	132,5
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	97753,4	780235,3	104,6 ⁴⁾	106,6 ⁴⁾	100,8 ⁴⁾
Объем услуг связи ³⁾	45192,3	359733,4	98,4 ¹⁾	100,6 ¹⁾	103,2 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	358061,5	2882770,7	85,9 ¹⁾	89,3 ¹⁾	102,2 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	13894,0	114018,1	92,7 ¹⁾	91,9 ¹⁾	100,6 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	115409,3	875582,4	93,5 ¹⁾	96,2 ¹⁾	99,5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	111,6 ⁵⁾	117,6	116,8	107,2
Средняя численность работающих в экономике, тыс. человек ⁶⁾	3432,1	3434,5	99,4	100,3	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	35,2	x	150,3	x	92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{8) #)}	x	x	84,7	98,3	93,1
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾					
номинальная, рублей	64926,7	62703,4	104,7	105,3	110,2
реальная	x	x	89,1	90,2	102,8
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		9,0 ¹⁰⁾		...	-

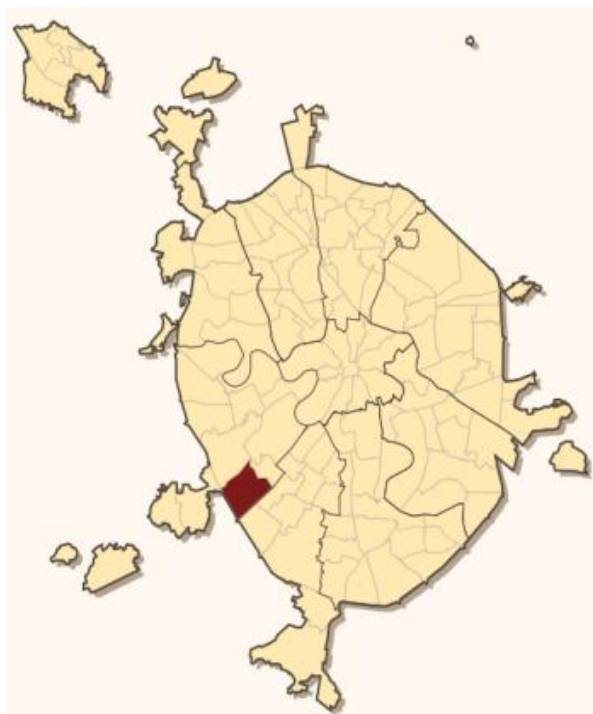
Источник - www.moscow.gks.ru

Краткая характеристика административного района

Согласно административно-территориальному делению г. Москвы, оцениваемый объект расположен в районе Тропарево-Никулино Западного административного округа города.

Тропарево-Никулино — один из самых престижных, экологически чистых и благоустроенных районов Западного административного округа г. Москвы.

Граница района проходит по оси Ленинского проспекта, далее по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), осям: ул. Озерной, Мичуринского пр-та, осям: прудов и р. Самородинка до Ленинского пр-та. Территория района — 1126 га, в том числе озелененные территории в составе природного комплекса — 530 га. По данным Росстата, численность населения составляет 120 000 человек.



Экология района

Тропарево-Никулино — один из самых экологически чистых районов Западного административного округа Москвы. В районе нет промышленных предприятий. Почти половину площади района занимает озелененная территория в составе природного комплекса.

Социальная инфраструктура

В районе 10 общеобразовательных школ, 3 центра образования, 1 гимназия, 1 прогимназия. Сеть дошкольных учреждений представлена 16 детскими садами, одним детским домом, двумя учебно-

воспитательными комплексами. Кроме того, в районе функционирует Центр детского творчества «Созвездие», территориальная клубная система «Оптимист», представленная 4 клубами, в которых проводятся занятия и мероприятия для детей и взрослых. Характерная черта района — учреждения науки. Здесь находятся 6 высших учебных заведений, из них 3 академии.

Район характеризуется разнообразным набором учреждений культуры — это: театр «На Юго-Западе», Большой и Малый залы Дома концертных организаций в Олимпийской деревне, Музей обороны Москвы и другие объекты.

Транспортная доступность

В районе 2 станции метро: «Тропарево» и «Юго-Западная». В центре района расположена станция метро «Юго-Западная». Транспортный узел образуют также множество маршрутов автобусов и три маршрута троллейбусов.

Основные транспортные магистрали — проспект Вернадского и Ленинский проспект.

Жилая недвижимость

Изначально Тропарево – это жилой район экспериментальной застройки, здесь построены дома, многие из которых впоследствии пошли «в серию», а некоторые так и остались в единичных количествах.

Жилой фонд:

- 9-12-14-этажки конца 1960-х-1970-х гг.;
- Несерийные экспериментальные каркасно-монолитно-панельные дома 1990-2000-х гг.;
- Монолитно-кирпичные жилые комплексы бизнес-класса 2000-2010-х гг.: ЖК «Олимп» и ЖК «Чемпион парк» в Олимпийской Деревне-1980, ЖК «M-Park» (MIRAX Park), ЖК «Корона», «Корона-Эйр», ЖК «Елена», ЖК «Академ-Палас», ЖК «Академия Люкс» на проспекте Вернадского.

Промышленность

Промышленных предприятий в районе нет.

Торговая недвижимость

Крупные объекты инфраструктуры — торговые центры:

- ТЦ «Альмирал»;
- ТЦ «Звездочка»;
- ТЦ «Гелиос»;
- ТЦ «Премьера».

Офисная недвижимость

Помещения под офисы в районе Тропарёво–Никулино предлагаются в сталинках и ультрасовременных жилых комплексах, таких как ЖК «Елена», где офисные помещения занимают первые два этажа, офисно-жилой комплекс «Парк Плейс Москоу». Также на границе района расположены офисный центр «Очаково» и офисный центр «Вернадский».

7.3. Юридические ограничения использования объекта оценки

Общие требования градостроительного законодательства

Как указывалось ранее, оцениваемый участок представляет собой участок застройки, который входит в состав земельного участка площадью 92 689 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка, в состав которого входит оцениваемый участок застройки: проектирование и строительство второй очереди многоэтажного комплекса «корона-3», учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения (источник информации: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-507045 от 16.11.2014, Письмо № 33-4-10373/15-(0)-1 от 31.07.2015 Департамента городского имущества города Москвы, копии приведены в Приложении 3 Отчета).

В свою очередь параметры застройки и функциональное зонирование территории определены Градостроительным планом земельного участка № RU77-207000-995249 от 29.12.2011 (копия

приведена в Приложении 3 Отчета), согласно которому оцениваемая территория предназначена для размещения объектов социального назначения — ДДУ.

Таким образом, разрешенное использование оцениваемого участка (участка застройки): для размещения ДДУ.

Согласно Генеральному плану города Москвы (<http://mka.mos.ru/specialists/documents/general-plan.php>), оцениваемый объект расположен в жилой функциональной зоне: зоне жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки. Фрагмент Генерального плана города Москвы представлен далее.

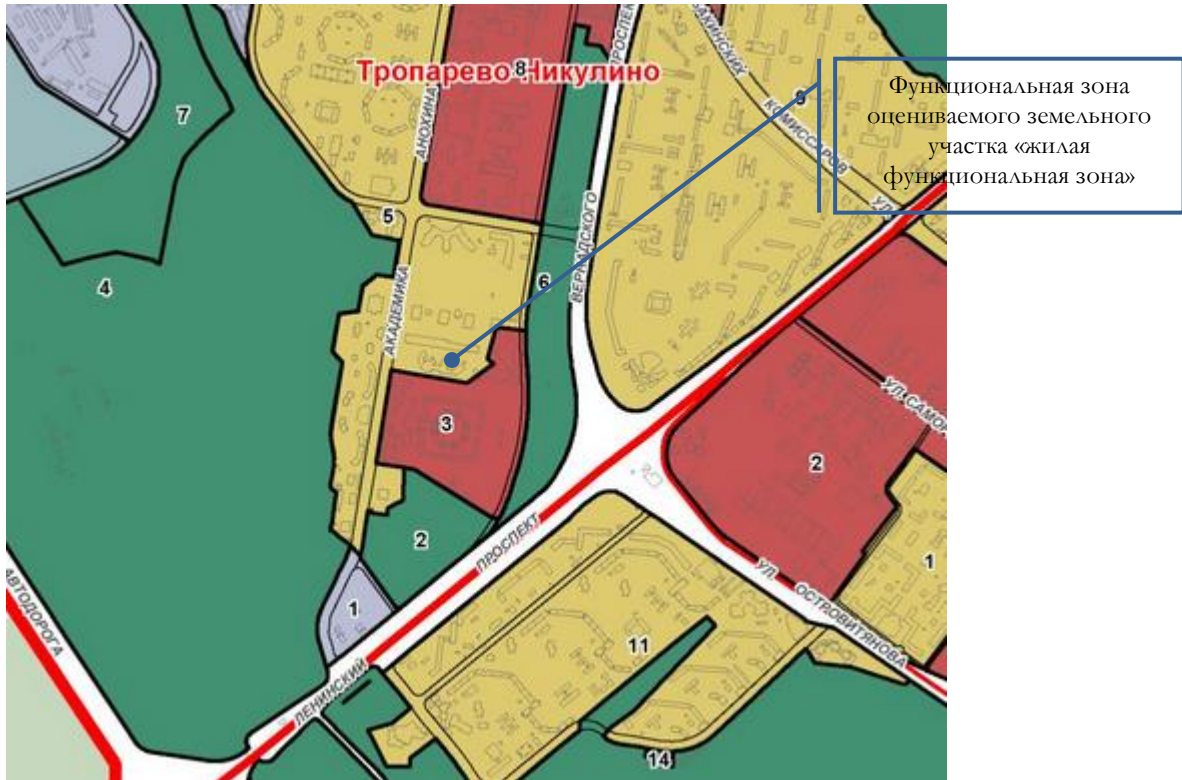


Рис. 7.3.1 Карта границ функциональных зон
(Источник: Комитет по градостроительству и архитектуре)

Проект правил землепользования и застройки города Москвы по состоянию на дату оценки находится на стадии рассмотрения (не утвержден).

Обременения объекта оценки

Данные о наличии обременений отсутствуют

В рамках Отчета, согласно принятым допущениям частного характера (см. п. 4.2 Отчета), Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц

7.4. Ограничения физического характера для использования объекта оценки

При определении физической возможности использования объекта недвижимости необходимо принимать во внимание состояние грунта и подъездные пути, риск стихийных бедствий и техногенных катастроф, инженерную обеспеченность района, социальную обстановку, состояние и близость соседних зданий.

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы и инструментального осмотра объекта недвижимости. На основе визуального осмотра не выявлено

каких-либо препятствий физического характера для реализации строительных проектов на данной территории и/или эксплуатации зданий.

7.5. Обзор рынка недвижимости г. Москвы

Источники информации

<http://rrg.ru/analytic/review/rent-february-2015>; <http://www.cre.ru/rus/analytics/3/61/6601/>;
www.torgi.gov.ru, www.avito.ru, www.spb.cian.ru, www.rosrealt.ru, www.komesto.ru, www.novosel.ru и др.

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки

Согласно п. 10 ФСО № 7, 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.

Объектом оценки выступает объект незавершенного строительства - нежилое здание ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки). Поскольку рынок продажи недвижимого имущества подобного назначения (детских дошкольных учреждений, школ, и т.п.), а также объектов незавершенного строительства, не развит, в данной главе будет рассмотрен рынок земельных участков коммерческого назначения г. Москвы, приведены сведения о затратах на строительство объектов, подобных оцениваемому, а также проведен анализ рынка офисной (административной) недвижимости, как наиболее близкого сегмента к сегменту оцениваемого объекта, с целью выявления ориентировочной стоимости оцениваемого объекта и тенденций на рынке недвижимости г. Москвы в целом.

Рынок недвижимости социального (детских дошкольных учреждений, школ и т.п.) назначения

Поскольку, как указывалось выше, рынок подобной недвижимости не развит, предложения практически отсутствуют, а встречающиеся единичные объявления о продаже зданий детских садов, как правило, предлагаются к покупке с целью их дальнейшего перепрофилирования или реконструкции под административное или иное коммерческое назначение, в настоящем Отчете Оценщик приводит только сведения о затратах на строительство подобных объектов.

Согласно данным справочника «Общественные здания» 2014 г. — Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика» («КО-ИНВЕСТ», 2014 г.), стоимость строительства зданий детских садов и школ в Московской области составляет от 6 091 до 14 429 руб./куб.м без учета НДС (в ценах 2014 г.) и зависит от строительного объема здания, а также его конструктивных систем. Нижняя граница диапазона соответствует стоимости строительства школы (без спортивного зала), строительным объемом до 3 тыс. куб.м, класс конструктивной системы — КС-7, верхняя граница диапазона — детскому саду строительным объемом до 1 тыс. куб.м, класс конструктивной системы — КС-2.

Рынок офисной (административной) недвижимости

После масштабного ввода в конце 2014 г. и в I квартале 2015 года наблюдается замедление темпов роста рынка офисной недвижимости. Общий объем предложения увеличился относительно предыдущего отчетного периода лишь на 0,8%. Ввод во II квартале 2015 года оказался самым низким за последние несколько лет, а ставки аренды упали во всех классах офисной недвижимости Москвы.

За 1 пол. 2015 года в Москве было введено 123 тыс. кв. м G/A офисной недвижимости, что на 78% ниже предыдущего отчетного периода — 2 пол. 2014. Так как практика рынка показывает, что конец года — самый активный сезон сдачи объектов, такое падение, возможно, не было бы столь удручающим, но, отмечают эксперты, показатель 2015 года самый низкий за последние несколько лет. Например, в прошлом году он составил 65 тыс.кв. м.

В итоге, к концу 1 пол. 2015 г. предложение на офисном рынке Москвы выросло всего на 0,8% и составило 15 076 тыс. кв. м. Больше половины, 54% от общего объема ввода, пришлось на класс B+, 46% — класс A.

Что касается рынка в целом, то незначительный ввод не смог заметно повлиять на расстановку «сил». Также как в конце 2014 года, на сегодняшний день 46% общего объема офисных площадей относится к классу В+, 28% — к классу А, на В и С приходится 18% и 8%, соответственно. Однако аналитики NAI Besar отмечают новые тренды в поведении арендаторов, которые наметились еще в конце 2014 года и окончательно сформировались в I пол. 2015 года.

Первый тренд — миграция за ТТК крупных арендаторов, ранее занимавших высококлассные офисы в центре Москвы. Компании стремятся сократить издержки, а арендодатели, которые сегодня вынуждены идти на встречу арендаторам, снижая арендные ставки, не могут, тем не менее, снижать их бесконечно, неся обременения в виде кредитных обязательств и расходов на содержание зданий. В итоге компании покидают площади внутри Садового кольца.

Еще один в чем-то противоположный тренд — переезд арендаторов в офисы более высокого класса, который отмечается в офисах сегментов С и В. По словам экспертов, арендная политика владельцев бизнес-центров сегодня настолько гибка, что зачастую разница в ставках на офисы классов С и В или В и В+ становится несущественной. Многие арендаторы пользуются этой возможностью, чтобы переехать на более качественные площади, особенно, если договор аренды заключается на несколько лет и не предусматривает последующего увеличения арендной платы.

Если говорить о показателях крупнейших сделок аренды, то хотя в I пол. 2015 года не было отмечено экстремально крупных, несколько заметных все же состоялось. В классе А холдинг «Локомотивные технологии» полностью арендовал БЦ «Яковоапостольский» (ГВА 10,4 тыс. кв. м, GLA 6 тыс. кв. м), расположенный недалеко от станции метро «Курская». Еще одной интересной сделкой в классе А стала аренда первого офиса в новом МФК «Око», девелопера Capital Group, в ММДЦ «Москва-Сити». Его первым арендатором стала международная консалтинговая компания CBRE, чья штаб-квартира займет 1,25 тыс. кв. м на 14-м этаже комплекса. В классе В+ наиболее крупной сделкой стала аренда компанией «ПСК «Ремпуть» 1,4 тыс. кв. м в ДЦ «Автозаводский».

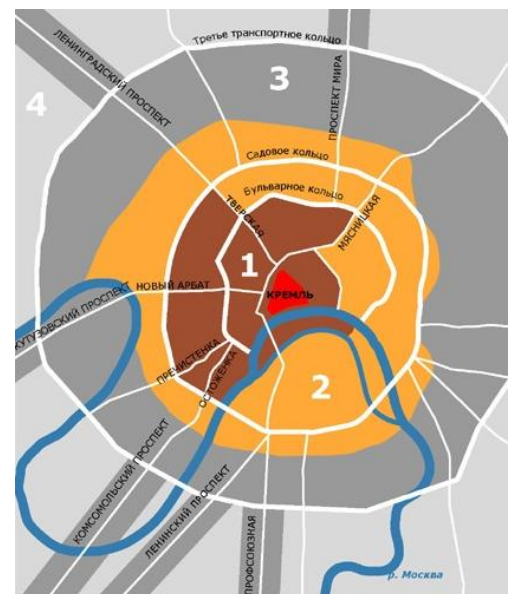
Снижение инвестиционной активности — одно из очевидных последствий нестабильности на российском рынке. Между тем, московский рынок офисной недвижимости может похвастаться несколькими крупными инвестиционными сделками. В частности, структуры совладельца сети «Магнит» Алексея Богачева приобрели 50 тыс. кв. м в 8-этажной башне делового комплекса «Парк Победы». На втором месте по объему выкупленных площадей находится покупка швейцарским фондом «Eastern Property Holdings» одного из самых лучших бизнес-центров класса А Москвы — БЦ «Эрмитаж плаза» (ГВА 41,9 тыс. кв. м). На третьем месте — приобретение американским фондом «Hines» одного из офисных зданий МФК «Метрополис» (класс А, ГВА 32 тыс. кв. м). Правда, изначально компания анонсировала покупку всей офисной части комплекса (двух зданий) и в связи с кризисом сократила свои планы. Также из-за валютных колебаний и роста стоимости заемного финансирования сорвались две ранее объявленные крупные сделки: ГК «Регион» отказалась от покупки БЦ «Мерседес-Бенц плаза» ГВА 20 тыс. кв. м, а компания «Экспоком» — от покупки ТОК «Новинский пассаж», принадлежащего структурам ВЭБа.

На основе рыночных данных можно выделить основные «зоны престижности» в г. Москве⁴

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка;
- Патриаршие пруды и район между М. Никитской ул. и Новым Арбатом;
- Старый Арбат и близлежащие переулки.

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья. Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2. В



⁴ <http://garfilt.ru/content/view/8.html>

состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена. В *состав Зоны 3* входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена.

Продажа

Объем предложения офисных помещений на продажу в 1 пол. 2015 г. вырос на 31% по количеству и на 34% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 1 016 объектов общей площадью 1 533 тыс. кв.м и общей стоимостью 6,003 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре увеличилось на 40%, а общая площадь – на 69% до 224 объектов площадью 239 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам снизилась на 3% и составила 7 309 \$/кв.м. Снижение цены было связано как со снижением на 4% цен по объектам, экспонируемым уже давно, так и с выходом в крупного и относительно дешевого офисного объекта на Ветошном пер. (26 587 кв.м, 6 400 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 29% как по количеству, так и по общей площади и составил 792 объекта общей площадью 1 294 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июне снизилась на 6% до 3 289 \$/кв.м. На цену повлиял выход ряда таких крупных и дешевых объектов, как на ул.Перова Поля (17 000 кв.м, 1 587 \$/кв.м), ул.Нижегородской (26 115 кв.м, 1 964 \$/кв.м) и на Ленинградском пр-те (50 790 кв.м, 1 342 \$/кв.м).

Снижение цен на офисные помещения объясняется превышением спроса над предложением на фоне наблюдающего снижения деловой активности.

Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По оценкам аналитиков средневзвешенные ставки во 2 кв. 2015 г. находятся в диапазоне от 10 % до 11% (источник: бюллетень RWAY №241, апрель 2015 г., стр. 69).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Среди ценообразующих факторов для административной (офисной) недвижимости можно выделить следующие:

- *местоположение:* включает в себя такие критерии как район расположения «зона престижности», близость от станции метрополитена, характеристика окружения объекта. Величина влияния данного фактора составляет до 30%;
- *расположение относительно «красной» линии:* расположение по «красной» линии предпочтительнее, чем расположение внутри квартала. Величина влияния данного фактора составляет до 30%;
- *условия парковки:* наиболее привлекательны объекты имеющие собственную организованную парковку, далее идут объекты с возможностью парковки на прилегающей территории, наименее привлекательны объекты с возможностью парковки только вдоль прилегающей проезжей части. Величина влияния данного фактора составляет до 20%;
- *общая площадь объекта:* существует обратно пропорциональная зависимость между показателями и удельной стоимости объекта недвижимости и его общей площадью. Степень влияния данного фактора на величину арендной ставки особняков под офисное использование незначительна ввиду высокого спроса. Можно выделить основные группы до 5000 кв.м и более 15 000 кв.м величина влияния данного фактора между группами составляет до 30%;
- *состояние здания/помещения:* чем лучше состояние здание/помещение, тем более длительный период возможно не проводить ремонтные работы, что следовательно избавляет арендатора/собственника от дополнительных затрат. Величина влияния данного фактора между объектами находящимися в хорошем и отличном состоянии составляет 7,5%.

- *уровень/состояние внутренней отделки:* хорошее и отличное состояние отделки избавит потенциального собственника/арендатора от дополнительных затрат. Величина влияния данного фактора составляет до 20%.

Рынок земельных участков коммерческого назначения в Москве

С конца прошлого века Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков. При этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе.

В условиях такого дефицита собственники земельных участков крайне ответственно подходят к вопросу о наилучшем и наиболее эффективном использовании участков — строить ли на нем торговый центр, бизнес-центр, жилое или административное здание, автостоянку и т.п.

В целом земельный рынок г. Москвы (и России в целом) характеризуется особой правовой средой. Если здания и сооружения в основной массе находятся в собственности, то земельные участки могут находиться в частной собственности при условии, что они не отнесены к землям, изъятым из оборота и ограниченным в обороте. Земли, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности.

Основной особенностью рынка земельных участков в г. Москва является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности.

Правом собственности на землю в г. Москва преимущественно обладает город, в лице правительства столицы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже, несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москве в частную собственность), аренда остается основной формой землепользования.

Таким образом, рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако, редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет.

Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы — одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

В настоящее время право аренды земельного участка в г. Москва является весьма ликвидным активом. С правами аренды можно совершать следующие виды гражданско-правовых сделок: залог права аренды (ипотека), купля-продажа, внесение в уставный капитал, субаренда. Стоимость права аренды земельного участка определяется экономическими выгодами и обязательствами, которые принимает на себя правообладатель.

При этом экономические выгоды зависят не только от физических характеристик (размер, форма, рельеф, ландшафт участка, инженерно-геологические условия застройки), но и от правового статуса земельного участка (целевого назначения (категории земель), разрешенного использования, наличия ограничений и обременении и пр.).

Как правило, именно правовое положение земельного участка определяет его стоимость и стоимость права аренды.

Важную роль при формировании стоимости земельных участков в г. Москва играют факторы, которые определяют стоимость городских земель и ее дифференциацию в пределах территории города. К ним относят:

- разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной инфраструктурой и социальной инфраструктурой;
- экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;

- уровень инженерной освоенности территории;
- инженерно-геологические условия;
- другие факторы.

При оценке влияния отдельных факторов на стоимость земельных участков должно приниматься в расчет целевое назначение земельных участков с учетом их разрешенного использования. Среди специфических черт городских земель А.П. Сизов в своей работе «Мониторинг и охрана городских земель» выделяет:

- многообразие целей использования (многофункциональность);
- малый размер городских земель;
- пространственная концентрация объектов недвижимости;
- повышенное значение подземного пространства;
- высокая степень техногенного, антропогенного воздействия на земли всех видов функционального назначения;
- высокая степень запечатанности (застроенности) естественной поверхности земель;
- жесткая функциональная взаимозависимость состояния земельных участков друг от друга.

Главные особенности рынка земельных участков в г. Москва заключаются в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством.

В распоряжении Оценщика имеются аналитические данные компании Swiss Appraisal. опубликованные в аналитическом издании RWAY № 203, 2012 г. (http://rway.ru/FileHandler.aspx?guid=1_Osobennosti_ocenki_ZU_v_Moskve_Fevr2012.pdf).

Учитывая отсутствие в открытых источниках какой-либо иной аналитической информации, в том числе даже косвенных данных о динамике развития рынка, а также приведенный в исследовании большой диапазон разброса цен на участки, Оценщик принимает информацию по состоянию на 2012 г. к рассмотрению в качестве индикативной.

Таблица 7.5.1

Распределение участков, выставленных на продажу в Москве по местоположению

Наименование	Значение
В пределах ТТК	0,10
Между ТТК и МКАД	0,58
За МКАД	0,32

Источник: Аналитическое издание RWAY

Таблица 7.5.2

Диапазон стоимости продажи (прав собственности и долгосрочной аренды) участков в Москве в зависимости от местоположения

Наименование	Мин., долл. США/сотка	Макс., долл. США/сотка	Сред., долл. США/сотка
В пределах ТТК	3 000,0	4 380 556,0	1 112 371,0
Между ТТК и МКАД	357,0	378 480,0	77 543,0
За МКАД	382,0	177 323,0	50 501,0

Источник: Аналитическое издание RWAY

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

Если посмотреть на функциональное назначение выставленных на продажу участков, то здесь ситуация выглядит так:

Таблица 7.5.3

Распределение долей продаж участков разного функционального назначения в общем количестве предложений

Местоположение	Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	Промышленное назначение	Логистика, автосервис, автомойка	Жилльное строительство, гостиницы	Объекты образования	Паркинги	Дачное, садоводческое
В пределах ТТК	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Между ТТК и МКАД	44,1%	20,6%	23,5%	5,9%	2,9%	2,9%	0,0%
За МКАД	15,8%	10,5%	5,3%	52,6%	0,0%	0,0%	15,8%

Источник: Аналитическое издание RWAY

Основное количество предложений в границах ТТК — это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры.

При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности).

Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения — это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. на Котельнической набережной. Наиболее интересные земельные участки внутри ТТК с точки зрения редевелопмента по данным CRE приведены в таблице ниже.

Таблица 7.5.4

Наиболее интересные земельные участки внутри ТТК с точки зрения редевелопмента

Объект	Собственник	Размер, га	Планы развития (функции/площадь)
Болотный остров	Участок на продаже, им интересуются ГК «Гаппир», DB Development, «Авгур Эстейт», Capital Group и «NBM-Стройсервис»	3	Проект будет предложен инвесторам за 9 млрд. руб. (примерно 257 млн долл.)
«Тверская плаза» IC, ПА и IV	AFI Development	1,98	Офисная недвижимость — 169,7 тыс. кв.м; торговая недвижимость
«Серп и Молот»	«Дон-Строй Инвест»	80	Жилая недвижимость — 500 тыс. кв.м; офисы, объекты инфраструктуры, парки и скверы для отдыха
Улица Мантулинская, 7 (территория Краснопресненского завода)	ГК ПИК	7	Жилая недвижимость — 100 тыс. кв.м; апартаменты — 3,5 тыс. кв.м; торговая недвижимость — 12 тыс. кв.м
Арт-квартал	State Development	510	Планируется построить 2,4 млн кв.м недвижимости, реконструировать 700 тыс. кв.м
«Москвич» (деловой район «Метрополия»)	«Метрополь Девелопмент»	22	Офисная недвижимость класса А — 200 тыс. кв.м; жилая недвижимость — 200 тыс. кв.м; торгово-развлекательный центр — 100 тыс. кв.м; парковочная зона — 15 тыс. машиномест
«Трехгорная мануфактура»	ОАО «Трехгорная мануфактура»	9,3	Жилая недвижимость — 88 180 кв.м; офисная недвижимость — 196,1 тыс. кв.м; лофты — 55,5 тыс. кв.м

Источник: CRE, № 15, 2014 г.

По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под деловые, торговые и бизнес-центры — между ТТК и МКАД их доля вдвое меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения.

Между ТТК и МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство, паркинги, объекты образования, но их доля не существенна.

Участки под деловые, торговые и бизнес-центры также имеются, но их доля существенно снизилась по сравнению с другими районами, что вполне понятно, так как основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Диапазоны цен на участки разного функционального назначения, проанализированные на основе предложений на продажу участков между ТТК и МКАД, являющейся наиболее представительной по сравнению с другими выборками, приведены в таблице 15 далее.

Из таблицы далее можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку — торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы. Участки под паркингами и объектами образования не включены в анализ ввиду статистической недостаточности выборки, по ним приведены только средние значения для получения приблизительного индикатора рыночных цен.

Таблица 7.5.5

Диапазоны стоимостей продаж участков разного функционального назначения, расположенных между ТТК и МКАД

Показатель	Мин., долл. США/сотка	Макс., долл. США/сотка	Сред., долл. США/сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543,0	378 480,0	107 269,0
Промышленное назначение	6 644,0	89 936,0	38 564,0
Логистика, автосервис, автомойка	10 714,0	102 389,0	10 224,0
Жилищное строительство, гостиницы	83 333,0	300 000,0	191 667,0
Объекты образования	-	-	16 280,0
Паркинги	-	-	50 725,0

Источник: Аналитическое издание RWAY

Участки под застройку логистическими объектами, автомойками и автосервисами предлагаются по ценам примерно втрое меньшим, чем участки под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. Несколько ниже оцениваются участки под промышленную застройку, но в целом цены за такие участки лишь немногим уступают ценам на участки под логистику, автосервис, автомойку.

По оценкам специалистов рынка недвижимости г. Москвы, стоимость земельных участков в центральной части г. Москвы, выставленных на продажу в состоянии «как есть», лежит в диапазоне от 150 до 400 тыс. долл. за сотку.

По данным специалистов рынка (ГК «Акрус», тел.: 8 (916) 146-29-34, Тронева Елена, представитель собственника, www.an495.ru, тел.: 8 (499) 390-54-22, Всеволод, представитель собственника, www.zdanie.info, тел.: 8 (963) 621-58-18, Роман, представитель собственника) скидка на торг при продаже земельных участков в среднем составляет 10-20%.

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

- *общая площадь земельного участка:* существует обратно пропорциональная зависимость между показателями и удельной стоимости объекта недвижимости и его общей площадью. Наиболее востребованными являются участки площадью до 5 000 кв.м. Влияние данного фактора может достигать 50%;
- *наличие на участке строений:* наличие функционально устаревших зданий и сооружений, понижает его стоимость земельного участка, поскольку расходы по сносу берет на себя новый собственник. Напротив, наличие строений, использование которых возможно в дальнейшем по назначению — повышает. Влияние данного фактора определяется параметрами строений, расположенных на участке;
- *передаваемые права:* стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной), право аренды, как правило, стоит дешевле на 5-30% права собственности;
- *назначение:* является основным фактором, определяющим потенциал использования, и, соответственно, стоимость участка; в зависимости от назначения стоимость может отличаться в разы;

- *местоположение*: подразумевает под собой совокупность таких аспектов, как, расстояние от, от крупных транспортных магистралей (ЧТК, ТТК, МКАД), характер застройки, расположение на красной линии или в глубине квартальной застройки и др.; в зависимости от местоположения стоимость может отличаться в разы;
- *инженерная обеспеченность*: подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями, выше цен предложений неоснащенных земельных участков, влияние до 35%;
- *наличие проектной документации и разрешения на строительство*: отсутствие готового пакета документов требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, влияние до 40%.

Коммерческие условия на рынке недвижимости в районе расположения Объекта оценки

В целях подбора объектов недвижимости, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, Оценщиком была проанализирована информация о предложениях по продаже земельных участков. Источниками информации послужили следующие сайты частных и коммерческих объявлений:

- <http://www.beboss.ru>;
- <https://www.avito.ru>;
- <http://zдание.info>;
- <http://msk.afy.ru> и др.

Также значительная доля информации была получена посредством проведенного интервьюирования представителей рынка недвижимости рассматриваемого сегмента. В результате проведенного исследования было установлено, что на рынке земельных участков г. Москвы предложения по продаже участков под размещение объектов социального назначения (детских дошкольных учреждений, школ, и т.п.) отсутствуют, в связи с чем 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 (см. п. 8.3 раздела 8 Отчета).

Цены предложений земельных участков под общественно-деловую и промышленную застройку, расположенные в ЗАО и других административных округах г. Москвы (СЗАО, ЮАО), находятся в диапазоне от 8 800 до 27 000 руб./кв.м.

Вместе с тем, необходимо отметить, что цены предложения, указанные в открытых источниках, как правило, изначально завышены на так называемый «торг». По данным специалистов рынка недвижимости г. Москвы, при продаже земельных участков коммерческого назначения скидка на «торг» составляет 10-20%.

7.5.5 Выводы по анализу рынка

- Тяжелая экономическая ситуация 2015 года отразилась на рынке недвижимости г. Москвы. Аналитики отмечают резкий спад продаж в большинстве сегментов в связи с нестабильностью валютного курса, а девелоперы, в свою очередь, придумывают различные акции и предложения, чтобы не потерять покупателей.
- Рынок недвижимости социального назначения (детских дошкольных учреждений, школ, и т.п.) не развит, предложения практически отсутствуют, а встречающиеся единичные объявления о продаже зданий детских садов, как правило, предлагаются к покупке с целью их дальнейшего перепрофилирования или реконструкции под административное или иное коммерческое назначение,
- Стоимость строительства зданий детских садов и школ в Московской области составляет от 6 091 до 14 429 руб./куб.м без учета НДС (в ценах 2014 г.) и зависит от строительного объема здания, а также его конструктивных систем.
- По состоянию на дату оценки наблюдается замедление темпов роста рынка недвижимости города.

- С конца прошлого века Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков. При этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе.
- На рынке земельных участков г. Москвы предложения по продаже участков под размещение объектов социального назначения (детских дошкольных учреждений, школ, и т.п.) отсутствуют.
- Цены предложений земельных участков под общественно-деловую и промышленную застройку, расположенные в ЗАО и других административных округах г. Москвы (СЗАО, ЮАО), находятся в диапазоне от 8 800 до 27 000 руб./кв.м.
- По данным специалистов рынка недвижимости г. Москвы, при продаже земельных участков коммерческого назначения скидка на «торг» составляет 10-20%.

7.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Согласно п. 13 ФСО № 7, 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Учитывая, что участок принадлежит ЗАО «СК Строймонтаж» на правах краткосрочной аренды, юридически допустимые варианты его использования устанавливаются Договором о предоставлении земельного участка № М-07-507045 от 16.11.2014, в котором однозначно установлено целевое назначение участка: проектирование и строительство второй очереди многоэтажного комплекса «корона-3», учебно-лабораторных корпусов с объектами вспомогательного и обслуживающего назначения. В свою очередь параметры застройки и функциональное зонирование территории определены Градостроительным планом земельного участка № RU77-207000-995249 от 29.12.2011 (копия приведена в Приложении 3 Отчета), согласно которому оцениваемая территория предназначена для размещения объектов социального назначения — ДДУ.

Таким образом, единственное юридически разрешенное использование оцениваемого участка (участка застройки): для размещения ДДУ.

Поскольку единственным юридически разрешенным вариантом использования участка является размещение ДДУ, проведение дальнейшего анализа наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка не требуется.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его использование для размещения ДДУ.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой

При выборе наиболее эффективного использования необходимо учесть факт, что объектом оценки является объект незавершенного строительства — нежилое здание ДДУ, необходимое для обеспечения жителей жилого комплекса бизнес класса «Миракс парк» социальной инфраструктурой.

Также, нельзя не учесть, что согласно имеющемуся в распоряжении Оценщика Градостроительному плану земельного участка № RU77-207000-995249 от 29.12.2011, оцениваемая территория предназначена для размещения объектов социального назначения — ДДУ, что является юридическим ограничением для использования имущества под иную функцию. Следовательно, данное имущество может быть использовано под ДДУ.

Таким образом, с учетом возможностей по использованию, физических характеристик объекта и его архитектурно-планировочных особенностей, *физически возможно, юридически разрешено, финансово оправдано и максимально эффективно* использование объекта оценки по проектному назначению: в качестве ДДУ (после завершения строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию).

7.7. 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: социальное;
- нестабильная текущая экономическая ситуация, снижение покупательской способности.

Положительные:

- расположение на территории элитного жилого комплекса;
- расположение в престижном районе г. Москвы.

С учетом вышесказанного, 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 наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание и т.д.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

8.1. Краткий обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- подход сравнительный (сравнительный анализ продаж),
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания.⁵

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними⁴. На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.⁶

⁵ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

⁶ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

8.2. Обоснование применяемых подходов

Обоснование отказа от реализации сравнительного подхода

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

Поскольку, как указывалось ранее в п. 7.5 раздела 7 Отчета, рынок продажи недвижимого имущества подобного назначения (детских дошкольных учреждений, школ, и т.п.), а также объектов незавершенного строительства, не развит, предложения практически отсутствуют, а встречающиеся единичные объявления о продаже зданий детских садов, как правило, предлагаются к покупке с целью их дальнейшего перепрофилирования или реконструкции под административное или иное коммерческое назначение, сравнительный подход в данном случае не применим.

Однако, с целью выявления ориентировочного значения стоимости оцениваемого объекта, Оценщик в таблице ниже проводит найденные им предложения о продаже отдельно стоящих зданий, расположенных в г. Москве. Подробные характеристики объектов и копии источников информации приведены в Приложении 1 Отчета.

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	1	2	3	4	5	6
Объект недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Адрес	г. Москва, ул.Берзарина, д. 12	г. Москва, Кировоградская ул.	г. Москва, Симферопольском шоссе, 5	г. Москва, ул.Горчакова, д.11	г. Москва, Зюзинская ул	г. Москва, Куркинское ш.
Площадь, кв.м	5 152	16 108	867	11 654	7 700	2 847
Состояние	хорошее	нормальное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложения, руб.	752 400 000	660 000 000	89 000 000	1 798 000 000	785 000 000	330 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	146 040	40 973	102 653	154 282	101 948	115 911
Корректировка на торг, %	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Цена предложения, руб./кв.м с НДС, скорректированная с учетом торга	116 832	32 779	82 122	123 425	81 558	92 729
Источники информации	http://zдание.info/2452/2487/object/1373	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_16108_m_530579908	http://zдание.info/2385/2402/object/1571	http://zдание.info/2385/2402/object/8761	http://zдание.info/2385/2402/object/7560	http://zдание.info/2452/2487/object/5043
Минимальное значение удельной стоимости, руб./кв.м с НДС						32 779
Максимальное значение удельной стоимости, руб./кв.м с НДС						123 425
Минимальное значение удельной стоимости, руб./кв.м без НДС						27 779
Максимальное значение удельной стоимости, руб./кв.м без НДС						104 598
Минимальная граница диапазона ориентировочной стоимости объекта оценки, округленно, руб. без НДС						152 000 000
Максимальная граница диапазона ориентировочной стоимости объекта оценки, округленно, руб. без НДС						572 000 000

Как видно из таблицы выше, удельный показатель стоимость найденных предложений о продаже отдельно стоящих зданий, расположенных в г. Москве, с учетом скидки на торг, находится в

диапазоне от 32 до 123 тыс. руб./кв.м.

Учитывая, что оцениваемый объект представляет собой объект незавершенного строительства и имеет назначение – ДДУ, Оценщик полагает, что его стоимость должна быть приближена к нижней границе диапазона — 152 000 000 руб. без учета НДС.

Необходимо также отметить, что указанное ориентировочное значение не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использовано в качестве поверочного к итоговому результату оценки.

Обоснование отказа от реализации доходного подхода

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Таким образом, использование доходного подхода возможно при условии, что объект может быть использован в качестве доходной недвижимости. Объектом оценки является объект незавершенного строительства, который после завершения строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию предполагается использовать в качестве ДДУ — социальной недвижимости. Учитывая тот факт, что рынок аренды подобных объектов, как и рынок продажи, не развит, а также что по состоянию на дату оценки строительство объекта не завершено, доходный подход в данном случае не применим.

Таким образом, в данной работе для расчета рыночной стоимости Объекта оценки был использован затратный подход. При этом, рыночная стоимость входящего в состав Объекта оценки земельного участка, определялась с использованием сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

8.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Стоимость оцениваемого объекта затратным подходом равна стоимости улучшений за вычетом всех форм износа плюс стоимость земельного участка.

$$C_{\text{затр}} = V_{\text{стоим}} - K_{\text{накоп}} + Z_{\text{стоим}}$$

где: $V_{\text{стоим}}$ – полная восстановительная стоимость (полная стоимость замещения) объекта с учетом предпринимательского дохода, руб.;

$K_{\text{накоп}}$ – накопленный износ, руб.;

$Z_{\text{стоим}}$ – стоимость земельного участка, руб.

Таким образом, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом включает в себя следующие этапы:

- Расчет рыночной стоимости земельного участка:
 - определение стоимости земельного участка сравнительным подходом;
 - определение стоимости земельного участка доходным подходом;
 - согласование полученных результатов, расчет итоговой рыночной стоимости земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка:
 - расчет стоимости восстановления объектов недвижимости;
 - расчет прибыли предпринимателя;
 - расчет накопленного износа;
- Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом.

8.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

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

Методы определения стоимости земельных участков

При определении рыночной стоимости земельных участков обычно используют несколько основных методов:

- **сравнения продаж** (применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса));
- **метод 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. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию);
- **метод распределения** (применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию);
- **метод капитализации земельной ренты** (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- **метод остатка** (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- **метод предполагаемого использования** (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Так как рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

Подбор объектов сравнения

Объектом оценки является земельный участок (участков застройки), расположенный по адресу: г. Москва, пр. Вернадского, д. 98, учетный № 2583/13 (031003097).

Согласно главе 7 настоящего отчета текущее использование объекта оценки является оптимальным (участок на дату оценки относится землям населенных пунктов; разрешенное использование – для размещения ДДУ). Поскольку проведенный анализ рынка земельных участков г. Москвы показал, что на рынке земельных участков г. Москвы предложения по продаже участков под размещение объектов социального назначения (детских дошкольных учреждений, школ, и т.п.) 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.

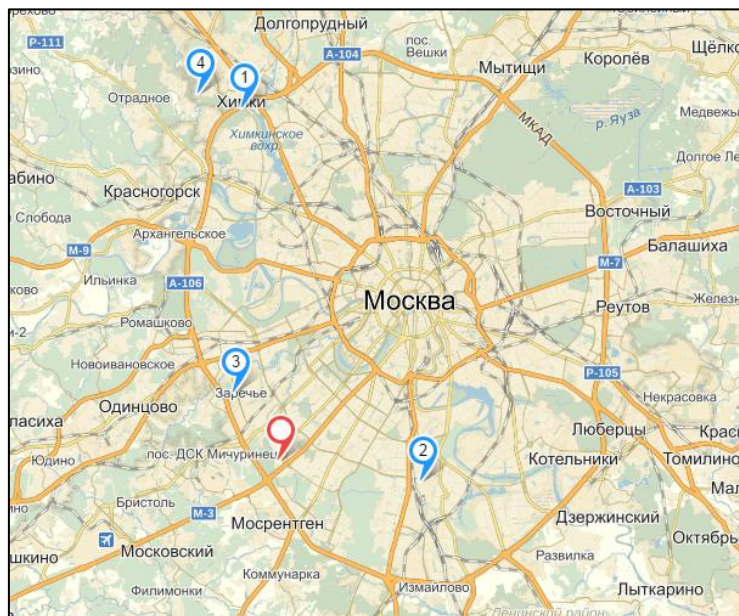
Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки⁷. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков (коммерческое), площадь (не менее 1 000 кв.м. и не более 5 Га), местоположение (на территории

⁷В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

г. Москвы). Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Росриэлт (<http://www.rosreal.ru/>), доска объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), портал недвижимости: <http://zдание.info/>, <http://msk.afy.ru/> и т.д. Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в табл. 8.3.1.2.1 и в Приложении 1 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).



ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Объект недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Административный округ	СЗАО	ЮАО	ЗАО	СЗАО
Район	Северное Тушино	Московречье-Сабурово	Очаково-Матвеевское	Куркино
Адрес	г. Москва, на пересечении МКАД и ул.Свободы, первая линия.	г. Москва, в 20 минутах ходьбы от станции метро Чертановская, на Тарном проезде	г. Москва, ул. Рябиновая, вл. 26-28	г. Москва, Куркинское ш.

Рис. 8.3.1.1.1 Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте
 (Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 8.3.1.2.1. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было не достаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка.

8.3.1.1. Описание проведенных корректировок

На рисунке 8.3.1.1.1 представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектов. Для устранения различий между объектами-аналогам и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- вид использования;

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. 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 2014 года выпуска, раздел 3.2, стр. 149, и составила 21% в сторону снижения для участков в собственности и 9% в сторону снижения для участков в долгосрочной аренде.

Таблица 8.3.1.1

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

Источник — Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. 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 7.5). Все объекты аналоги были скорректированы на среднее значение из данного диапазона – 15%.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

Вторая группа элементов сравнения:

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 8.3.1.3 далее по тексту.

Корректировка на общую площадь участка. Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки меньшей площади являются более ликвидными и в силу этого стоимость их при пересчете на квадратный метр выше, чем у объектов большей площади. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, раздел 3.3, стр. 132:

Таблица 8.3.1.2

Расчет корректировки на передаваемые права

Диапазон площадей объекта аналога, Га	Диапазон площадей объекта оценки, Га				
	менее 0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	свыше 3,0
менее 0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
свыше 3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Источник — Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года

Корректировка на возможность инженерного обеспечения. Данный фактор учитывает возможную величину затрат потенциального покупателя на подведение коммуникаций к участку. Поскольку у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов различия по данному фактору отсутствуют, корректировка не проводилась.

8.3.1.2. Определение стоимости объекта сравнительным подходом

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.

Расчет стоимости оцениваемого участка представлен далее в таблице 8.3.1.3.

Расчет стоимости земельного участка

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	О0	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Объект недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Административный округ	ЗАО	СЗАО	ЮАО	ЗАО	СЗАО
Район	Тропарево-Никулино	Северное Тушино	Московречье-Сабурово	Очаково-Матвеевское	Куркино
Адрес	г. Москва, пр. Вернадского, д. 98, учетный № 2583/13 (031003097)	г. Москва, на пересечении МКАД и ул.Свободы, первая линия.	г. Москва, в 20 минутах ходьбы от станции метро Чертановская, на Тарном проезде	г. Москва, ул. Рябиновая, вл. 26-28	г. Москва, Куркинское ш.
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	для размещения ДДУ	под общественно-деловую застройку	под промышленную застройку	под промышленную застройку	под общественно-деловую застройку
Цена, руб.		100 000 000	290 000 000	252 000 000	164 124 480
Наличие построек	условно нет	нет	нет	скважины, складской модуль, недостроенный двухэтажный гараж	нет
Цена, руб., без учета построек (стоимость построек определена исходя из их доли в стоимости единого объекта по данным продавца)		100 000 000	290 000 000	176 400 000	164 124 480
Цена, руб./кв.м.	x	20 000	9 667	8 820	26 906
Источники информации	x	Roel group, (926) 129-89-33, Дмитрий	собственник, (916) 656-19-76, Алексей	собственник, (495) 925-58-05 (доб. 11232), Сергей Олегович	АН Президент Рязани, (916) 020-98-84, Полина Георгиевна
		http://zдание.info/3586/3588/object/2193	http://zдание.info/3586/3588/object/8825	http://zдание.info/3586/3588/object/3579	http://msk.afy.ru/object/land/200711626.html
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые имущественные права	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда (на 49 лет)	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (до мая 2020)	собственность
Коэффициент, учитывающий различия по данному фактору	0,79	0,87	0,87	0,79	1
корректировка, %	x	-9%	-9%	0%	-21%
скорректированная цена, руб.	x	18 161	8 778	8 820	21 255
Условия финансирования		x		единовременная оплата без предоставления коммерческого кредита со стороны продавца	
Условия продажи (торг)		цена сделки		цена предложения на открытом рынке	
корректировка, %	x	-15%	-15%	-15%	-15%
скорректированная цена, руб.	x	15 437	7 461	7 497	18 067
Расходы, сделанные сразу же после покупки		x		в ходе анализа не выявлены	
Рыночные условия		x		коммерческие предложения актуальны на дату оценки	
Вторая группа элементов сравнения					
Местоположение	ЗАО	СЗАО	ЮАО	ЗАО	СЗАО
Вид использования	для размещения ДДУ	под общественно-деловую застройку	под промышленную застройку	под промышленную застройку	под общественно-деловую застройку

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Средний уровень кадастровой стоимости земель города Москвы в зависимости от назначения и административного округа расположения объекта	22 852	33 972	12 791	13 052	33 972
<i>корректировка, %</i>		-33%	79%	75%	-33%
Площадь, кв.м.	1 491	5 000	30 000	20 000	6 100
Коэффициент, учитывающий различия по данному фактору	1,04	1,04	1,41	1,41	1,12
<i>корректировка, %</i>		0%	-26%	-26%	-7%
Инженерное обеспечение участка	есть все необходимые коммуникации	централизованные системы электроснабжения (500 кВт), горячего / холодного водоснабжения, канализации и отопления	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения, %	x	-33%	52%	49%	-40%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения, руб.	x	-5 053	3 910	3 661	-7 205
<i>суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения (абсолютная валовая коррекция), %</i>	x	33%	105%	101%	40%
<i>коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции</i>		3,05	0,95	0,99	2,51
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м		10 384	11 372	11 158	10 863
<i>Взвешенная корректировка</i>	x	41%	13%	13%	33%
Итоговое значение		4 228	1 445	1 468	3 631
Рыночная стоимость округленно, руб./кв.м.	10 800				
Рыночная стоимость округленно, руб.	16 100 000				

Таким образом, стоимость права краткосрочной аренды на оцениваемый земельный участок, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС округленно составляет:

16 100 000 (Шестнадцать миллионов сто тысяч) рублей.*

*: 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.

8.3.2. Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения.

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.⁸

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.⁹

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого объекта со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости воспроизводства (восстановления), поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным к постройке новым.

Анализ использования разновидностей определения полных затрат в условиях России показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация методов затратного подхода:

- *метод сравнительной единицы* предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы (место в гараже, кв.м. площади, ед. объема и т.д.) в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона;
- *модульный метод* заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены и т.д. Далее определяются затраты для одного или нескольких основных модулей, оценивается их примерный вклад и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ;
- *метод единичных расценок* заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки существующих смет;
- *метод аналогов* основан на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений и сооружений и корректировке этой информации на отличия по своим техническим характеристикам и на время строительства. В рамках этого метода могут быть использованы как текущие, так и базисные цены.

В рамках вышеприведенных методов существуют также метод расчета в текущих региональных рыночных ценах (ресурсный) и метод расчета затрат в ценах базисного года (базисно индексный метод).

Учитывая отсутствие сметной документации на оцениваемый объект недвижимости возможно использовать в данной работе метод сравнительной единицы. При этом расчет будет проводиться в рыночных ценах (т.е. использованием ресурсного метода).

Расчёт стоимости воспроизводства

Для расчета стоимости строительства оцениваемого улучшения был использован метод сравнительной единицы, основанный на использовании укрупненных показателей стоимости строительства объекта-аналога, согласно сборнику «Общественные здания» 2014 г — Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика» («КО-ИНВЕСТ», 2014 г.).

Представленная в справочниках «КО-ИНВЕСТ» информация предназначена для использования при определении затрат на замещение оцениваемых зданий в рамках затратного подхода. Затраты на замещение определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты незавершенного строительства. Сферой применения справочников является преобладающая часть регионов России.

Расчёт стоимости строительства проводился по следующему алгоритму:

1– подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;

⁸ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

- 2– определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
- 3– подбор укрупнённого стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объёмом, площадью);
- 4– определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- 5– расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов;
- 6– расчёт стоимости объекта.

Необходимые данные для определения конструктивной системы и класса качества берутся из технического паспорта, а так же по справочным таблицам, приведённым в справочнике «КО-Инвест».

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения объектов оценки были подобраны типовые объекты-аналоги из имеющихся в справочнике «КО-Инвест».

Определены параметры (конструктивные особенности и различия в конструктивных решениях; различия в объёме, региональных уровнях цен, изменение цен после издания справочника) подлежащие корректировке и проведен расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов.

Таблица 8.3.2.1.

Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС – 1
	Древесина	КС – 2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС – 3
	Железобетон в каркасных системах	КС – 4
	Сталь	КС – 5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС – 6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС – 7

Принципы подхода к корректировкам справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания или сооружения предусмотрена возможность корректировок справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемых объектов объектам-аналогам по объёмно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по улучшениям, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем улучшений.

Решение вопроса об объёме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами аналогичного объекта недвижимости.

На основании анализа параметров выявляются факторы (вводятся в расчёт поправки), вызывающие изменение затрат на замещение оцениваемых зданий.

Объект аналог представлен ниже в таблице.

Таблица 8.3.2.2

Аналог здания для объекта оценки по справочнику КО-Инвест «Общественные здания 2014»

Назначение и общая характеристика объектов	Техническая характеристика объектов							Справочная стоимость объекта в целом, руб.
	Объем куб.м.	Общая площадь тыс.кв.м	Особенности конструктивного решения	Класс конструктивного решения	Класс качества	Единица измерения	Код аналога	
Детские сады	До 5000	-	С центральным отоплением от внешних источников теплоснабжения или с печным отоплением	КС-1	Econom	1м3	О3.3.3.052	8 488,0
								100%

Продолжение таблицы 8.3.2.2

Справочная стоимость 1 ед.измерения объекта, руб.																
Строительные конструкции											Инженерное оборудование					
фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытия	кровли	проёмы	полы	отделка	прочие	спец. конструкции	отопление и вентиляция	водоснабжение и канализация	электроосвещение	слаботочные устройства	прочее	
508,57	-	1 441,47	508,57	1 104,86	424,34	932,00	1 104,86	764,77	424,34	101,63	401,40	462,97	228,00	70,32	-	
5,99%	-	16,98%	5,99%	13,02%	5,00%	10,99%	13,02%	9,01%	5,00%	1,20%	4,84%	5,45%	2,69%	0,83%	-	

Поскольку имеются отличия в конструктивных особенностях и в технических характеристиках оцениваемого объекта и подобранного аналога, в расчетах были применены следующие корректировки.

Таблица 8.3.2.3

Применение корректировок к справочной стоимости объектов-аналогов

№	Наименование показателей и поправок	Детское дошкольное учреждение
	Общая площадь объекта оценки, кв.м.	5 470,08
	Объем объекта оценки, куб.м.	22 331
	Класс качества	Econom
	Источник для расчетов	КО-Инвест О 14
	Код аналога	ru03.04.000.0080
	Конструктивная система объекта оценки	КС-1
	Объем аналога, куб.м.	5 000
1	Справочный показатель, руб.	8 488,00
	Единицы измерения	куб.м.
2	1-я группа поправок, руб. (+,-)	
	- на отсутствие части наружных стен	0
	- на различие в высоте этажа	0
	- на различие в количестве перегородок	0
	- на наличие подвалов	0
	- на учёт специальных работ и оборудования	0
	- различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
	- на различие в конструктивных решениях:	
	- каркас	0
	- наружных стен (материал стен)	0
	- перегородки и сантехкабины	0
	- кровля	0
	- перекрытия, покрытия	0
	- заполнение проемов	0
	- полы	0
	- отделка	0
	- прочие	0
	- отопление и вентиляция	0
	- водоснабжение и канализация	0
	- электроосвещение	0
	- слаботочные устройства	0
	- газоснабжение	0
	<i>Итого по 1-й группе поправок</i>	<i>0</i>
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- на различие в объеме	0,86
	- стоимостной коэффициент	1,00
	- на климат	1,00
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
	- на зональное различие в уровне цен	1,00
	<i>Региональные коэф. стоимости строительства табл. 2.2.1. КО-ИНВЕСТ № 92 (для г. Москва)</i>	<i>1,194</i>
	<i>Приrost цен на СМР за 3 кв. 2015 г. (КО-ИНВЕСТ № 92, стр. 71)</i>	<i>1,0093</i>
	- на изменение цен после издания справочника и поправка на регион	1,21
	Общий корректирующий коэффициент по 2-й группе поправок (произведение)	1,04
4	Скорректированный показатель стоимости, руб.	8 797

Ниже в таблице представлено описание применяемых корректировок.

Таблица 8.3.2.4

Применяемые корректировки к объекту оценки

Корректировка	Формула	Показатели	Примечание		
Вторая группа поправок					
Корректировка на различие в объемах	$V_o/V_{спр}, S_o/S_{спр}$:		Соотношения строительных объемов оцениваемого здания и объектов-аналогов было сделано на основании таблицы 1.5 раздела 1 «Рекомендации по использованию» справочника.		
	На разницу в объеме				
	На разницу в площади				
	V_o/V_c	K_o		S_o/S_c	K_o
	< 0,10	1,24		< 0,25	1,25
	0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2	
	0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1	
	0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1	
		V_o и V_c – объем соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения; S_o и S_c – площадь соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;			

Корректировка	Формула	Показатели	Примечание
Общая поправка, включающая изменение цен после издания справочника и поправку на регион	При определении данной корректировки был применен следующий алгоритм: <ul style="list-style-type: none"> корректировка на изменение цен и региональное различие в ценах была получена согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» № 92, 2015 г. таблица 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2015 по сравнению с 01.01.2014» для г. Москвы; корректировка на прирост цен на СМР за 01.07.2015 г. до даты оценки была получена согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» № 92, 2015 г., стр. 71, график прогноза изменения цен на СМР. 		
Скорректированный показатель стоимости	$C_{кп} = K_1(C_{сг} + \sum \Delta C_i)$	$C_{кп}$ – скорректированный показатель стоимости; $C_{сг}$ – справочный показатель; $\sum \Delta C_i$ – итог по первой группе поправок; K_1 – корректирующий коэффициент по второй группе поправок	
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки	$C = C_{кп} \times V$ или $C = C_{кп} \times S$	C – стоимость показателя стоимости по оцениваемому зданию на дату оценки; V, S – строительный объём или общая площадь оцениваемого здания	

Необходимо отметить, что показатели стоимости включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Применение корректировок к справочной стоимости объекта аналога и расчет полной восстановительной стоимости здания приведен в таблице ниже.

Поскольку степень готовности оцениваемого здания — 82%, то рассчитанная стоимость строительства объекта была скорректирована с учетом степени готовности.

Таблица 8.3.2.5.

Расчет полной восстановительной стоимости улучшения

Показатель	Детское дошкольное учреждение
Общая площадь, кв. м.	5 470,1
Объем, куб.м	22 331
Высота здания	Есопом
Источник для расчётов	КО-Инвест О 14
Код аналога	ru03.04.000.0080
Единица измерителя	куб.м.
Площадь аналога, кв. м.	5 000
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	8 488,00
в ценах на дату оценки с учетом поправок	8 797
Степень готовности, %	82,1%
Стоимость строительства на дату оценки, руб., с учетом степени готовности	161 218 321
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС, с учетом степени готовности	190 237 619

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определить как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости (см. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – Стр.306). Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя (там же, стр.306):

- метод аналогов – метод оценки путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли;
- метод экспертного опроса – метод оценки путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект;
- метод вмененных издержек – метод оценки, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости.

В настоящей работе применялся метод вмененных издержек в связи с тем, что он является «одним из наиболее продвинутых методов оценки прибыли предпринимателя» (см. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – Стр.306). Прибыль предпринимателя в данном случае зависит от:

1. ставки дохода на капитал;
2. динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
3. продолжительности строительства.

Прибыль предпринимателя, ожидаемая от реализации проекта строительства, определялась как разность аккумулированной суммы инвестиций разных этапов строительства с учетом дохода на капитал и суммы инвестиций без учета стоимости денег во времени.

Определение ставки доходов на капитал

Для определения ставки доходов на капитал в рамках настоящей работы применялась практика расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения. Данный метод «основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости».

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости» (см. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – Стр.161).

Для определения значений премий за риск инвестирования в недвижимость использовалась шкала таких премий (премии за риск вложения в оцениваемый объект, премия за степень ликвидности, премия за инвестиционный менеджмент), приведенная в монографии – Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – Стр.166-168.

Результаты расчета прибыли предпринимателя, приведены в следующих таблицах.

Таблица 8.3.2.6

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	«эталонная» доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем отчете используется средняя ставку эффективной доходности по среднесрочным облигациям федерального займа РФ (ОФЗ) и государственным казначейским облигациям (ГКО), на дату оценки.	сайт Банка России: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?PrId=gkoofz_mr	x	10,46%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей значительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, исследованы в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	1%	2%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг		2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А+, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-РА»)	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, исследованы в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	1%	3%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-РА»)		2%	
	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-РА»)		3%	
	застрахована часть рисков		4%	
Премия за инвестиционный менеджмент	риски не застрахованы	5%	4%	
	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности	1%		
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника	2%		
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	3%		
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление	4%		
	объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	5%		
Ставка дисконтирования, округленно			x	19,46%

Продолжительность строительства

Необходимо отметить, что данная составляющая прибыли предпринимателя учитывает также время на приобретение участка, оформление необходимых документов и подключение коммуникаций.

Продолжительность строительства здания определена по СНиПу 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». В результате продолжительность строительства оцениваемого здания составила 4 квартала.

Динамика вложения денежных средств

Динамика вложения денежных средств также описана в вышеуказанном СНиПе, а также принята на основе рыночных данных и приведена в таблице далее.

Таблица 8.3.2.7

Расчет прибыли предпринимателя

Показатель	Кол-во	Кварталы			
		4	3	2	1
Продолжительность стр-ва, квартал	4				
Кварталы		4	3	2	1
Ставка дисконтирования (норма доходности), %	19,46%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Квартальный график стр-ва, %		15,0%	39,0%	30,0%	16,0%
График строительства, %		15,0%	54,0%	84,0%	100,0%
Квартальная прибыль предпринимателя, %		0,7%	2,5%	3,8%	4,5%
Итоговая прибыль предпринимателя	11,50%	к сметной стоимости строительства			

Расчет накопленного износа

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов зданий. Общий физический износ складывается из двух составляющих – *устраняемого и неустраняемого*.

Неустраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически невозможно или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость здания (добавленный доход). Практически НФИ определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств

Устраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически возможно и затраты на устранение которого меньше, чем добавленная стоимость здания или добавленный доход. Его называют также отложенным ремонтом. Позициями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования. Практически стоимость отложенного ремонта определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как стоимость ремонтно-строительных работ по устранению дефектов и повреждений.

Поскольку оцениваемый объект уже несколько лет находится в состоянии недостроя, то было решено учесть физический износ, который определялся экспертно на основании визуального осмотра и составил 15% (см. табл. ниже).

Таблица 8.3.2.8

Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Степень готовности	Износ элемента	Удельный физ. износ, %
Фундаменты	5,99%	100,00%	10%	0,6%
Стены и их наружная отделка	16,98%	99,00%	10%	1,7%
Перегородки	5,99%	98,00%	10%	0,6%
Перекрытия	13,02%	100,00%	10%	1,3%
Крыша	5,00%	100,00%	10%	0,5%
Полы	13,02%	50,00%	10%	1,3%
Окна, двери	10,99%	100,00%	10%	1,1%
Внутренняя отделка	9,01%	50,00%	10%	0,9%
Инженерные коммуникации				
отопление			10%	0,5%
вентиляция - приточно-вытяжная (находиться в пространстве подшивочного потолка в коридорах)	4,84%	92,50%	10%	0,0%
водопровод - от городской сети			10%	0,5%
канализация - сброс в городскую сеть	5,45%	90,00%	10%	0,0%
горячее водоснабжение			10%	0,0%

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Степень готовности	Износ элемента	Удельный физ. износ, %
электроосвещение - скрытая проводка	2,69%	10,00%	5%	0,1%
слаботочные системы	0,83%	0,00%	0%	0,0%
пожаротушение (АПС,СО, АУПТ,ВВ,ДУ)	1,20%	60,00%	10%	0,1%
сигнализация			10%	0,0%
лифт			10%	0,0%
Прочие работы (Благоустройство, мероприятия по доступности для нужд маломобильных групп населения)	5,00%	60,00%	10%	0,5%
Итого, %	100%	82%		10%

Функциональное устаревание – потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам (С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – Стр.316).

В теории оценки считается, что «стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ» (Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – Стр.230). Вместе с этим в ряде работ делается оговорка: «Принято считать, что если при определении рыночной стоимости затратным подходом в качестве базовой используется стоимость замещения, то практически все виды функционального устаревания, присущие объекту недвижимости, устраняются автоматически. Это утверждение верно только в том случае, если существующий объект соответствует наиболее эффективному использованию, а при расчете стоимости замещения объемно-планировочные решения не претерпевают существенных изменений. При соблюдении этих условий функциональное устаревание можно выразить разностью между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения» (С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – Стр.324).

В ходе настоящей работы для определения стоимости строительства использовался специализированный справочник «КО-ИНВЕСТ 2014». Следует отметить, что информация в справочниках представлена в виде укрупненных показателей «стоимости воспроизводства/замещения», т.е. однозначно невозможно определить является ли применяемый показатель характеристикой стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Данное обстоятельство может только свидетельствовать о сопоставимости укрупненных показателей стоимости воспроизводства и стоимости замещения для объектов-аналогов одинаковых объемно-планировочных решений.

Таким образом, учитывая соблюдение всех условий для выражения функционального устаревания для объекта оценки как разности между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, при применении укрупненных показателей «стоимости воспроизводства/замещения» справочника «КО-ИНВЕСТ 2014» у нас отсутствовали основания для внесения каких-либо дополнительных корректировок на функциональное устаревание.

Внешний износ представляет собой обесценивание объекта оценки, обусловленное негативным влиянием внешних факторов. К таким факторам относятся изменения экономической ситуации, состояния рынка недвижимости, федеральных или местных ограничений, окружающей инфраструктуры, и т.п. Внешний износ - всегда неустранимый, так как величина затрат на его устранение всегда больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов.

Окружающая инфраструктура не противоречит функциональному использованию объекта оценки. Федеральных и местных ограничений в использовании объектов по своему функциональному назначению нет.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что у объекта оценки отсутствует внешний износ.

8.3.3. Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом

Стоимость оцениваемого объекта затратным подходом равна стоимости улучшения за вычетом всех форм износа плюс стоимость земельного участка. Ниже в таблице представлен итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом.

Таблица 8.3.3.1.

Итоговая таблица расчета стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Показатель	Детское дошкольное учреждение
Общая площадь, кв. м.	5 470,1
Объем, куб.м	22 331
Высота здания	Есopom
Источник для расчетов	КО-Инвест О 14
Код аналога	ru03.04.000.0080
Единица измерителя	куб.м.
Площадь аналога, кв. м.	5 000
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	8 488,00
в ценах на дату оценки с учетом поправок	8 797
Степень готовности, %	82,1%
Стоимость строительства на дату оценки, руб., с учетом степени готовности	161 218 321
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	190 237 619
Прибыль предпринимателя, %	11,5%
Прибыль предпринимателя, руб.	21 877 326
Стоимость строительства, руб.	212 114 945
Физический износ, %	9,8%
Функциональный износ, руб.	0%
Внешний износ, %	0%
Совокупный износ, %	9,8%
Восстановительная стоимость с учётом износа и % готовности, руб.	191 300 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 491
Стоимость права аренды земельного участка, руб./кв.м.	10 800
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	16 100 000
Итого стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	207 400 000
Итого стоимость объекта недвижимости, руб. без НДС	175 800 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства - нежилого здания ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки), рассчитанная затратным подходом, на дату оценки составила округленно:

175 800 000 (Сто семьдесят пять миллионов восемьсот тысяч) рублей без учета НДС.

Необходимо также отметить, что полученное значение попадает в поверочный диапазон стоимости Объекта оценки, определенный выше в п. 8.2 текущего раздела Отчета.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках затратного подхода.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта незавершенного строительства - нежилого здания ДДУ, общей площадью 5 470,08 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.98, учетный № 2583/13 (031003097) с правом аренды земельного участка, расположенного под ним, общей площадью 1 491 кв.м. (площадь застройки), по состоянию на 12 октября 2015 года, округленно, составляет:

175 800 000 (Сто семьдесят пять миллионов восемьсот тысяч) рублей без учета НДС.

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Мы нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- оценщики предприняли все возможные шаги с тем, чтобы, путем применения установленных процедур, получить результаты, в максимальной мере обоснованные с учетом существенных ограничивающих обстоятельств;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение;
- размер вознаграждения за работу по оценке изначально определен в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
- никто, кроме упомянутых выше лиц, не оказывал нам существенной профессиональной помощи в выполнении работ.

Оценщик:

Е. А. Евдокимов

Настоящий отчет подписан оценщиком лично в моем присутствии.

Генеральный директор
ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Д. И. Котов

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ

Данные	Источники информации
<p>Материалы, в том числе:</p> <p><i>Социально-экономический обзор РФ</i></p> <p><i>Социально-экономический обзор г. Москвы</i></p> <p><i>Обзор рынка недвижимости</i></p> <p><i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Обзор составлен по материалам Министерства экономического развития Российской Федерации (www.economy.gov.ru), Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) и т.д; ▪ Обзор составлен по материалам, опубликованным на интернет-сайтах: Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (www.moscow.gks.ru), а также Правительства г. Москвы (www.mos.ru) http://rrg.ru/analytic/review/rent-february-2015; http://www.cre.ru/rus/analytics/3/61/6601/; www.torgi.gov.ru, www.avito.ru, www.spb.cian.ru, www.rosreal.ru, www.komesto.ru, www.novosel.ru и др. <p>Перечень источников информации, используемых в расчетах, представлен в разделе 8 Отчета, а так же в Приложении 1 к настоящему отчету.</p>
<p>Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	<p>Перечень документов Заказчика, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в главе 6.3, а также в Приложении 3 к настоящему отчету.</p>

Приложение 1
(Источники информации)

**Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка
 ОА1**

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Zdanie.info website. The URL is zdanie.info/3586/3588/object/2193. The page features a sidebar on the left with navigation menus for 'ПРОДАЖА' (Sale) and 'АРЕНДА' (Lease), and a 'ПРОДАНА' (Sold) section. The main content area displays details for a plot of land (OA1) with a price of 100,000,000 RUB. It includes a map, a description of the plot, and a contact form for the seller, 'РАЙХИГС'. The contact form fields include 'Предложения от компании', 'Статус', 'Контактное лицо', 'Телефон', and 'Имр'. The phone number is +7 (926) 129-89-33.

ОА2

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Zdanie.info website. The URL is zdanie.info/3586/3588/object/8825. The page features a sidebar on the left with navigation menus for 'ПРОДАЖА' (Sale) and 'АРЕНДА' (Lease), and a 'ПРОДАНА' (Sold) section. The main content area displays details for a plot of land (OA2) with a price of 290,000,000 RUB. It includes a map, a description of the plot, and a contact form for the seller, 'РАЙХИГС'. The contact form fields include 'Предложения от компании', 'Статус', 'Контактное лицо', 'Телефон', and 'Имр'. The phone number is +7 (495) 640-43-55.

ОА3


zdanie.info/3586/3588/object/3579

ТОП-5

- Продажа артельного бизнеса – фитнес
- Продажа особняка в центре Район «Золотой Мыск»
- Аренда офисов от 180 кв.м МФК Роккока Плаза
- Офисы в БЦ Север ФМС Продажа от 28 кв.м, «класс B+»
- Офисы в БЦ ВАРШАВКА Sky От 108 кв.м, Варшавское шоссе

zdanie.info / Продажа участков / Участки под строительство / Земельные участки в Москве на ул. Рибинной – продажа прав аренды

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В МОСКВЕ НА УЛ. РИБИНОЙ – ПРОДАЖА ПРАВ АРЕНДЫ лог № 3579




1 из 2

Прилагаемые файлы: 1

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА № 5 €	ЦЕНА ВСЕГО № 5 €
20 000 м²	№ 12 600	№ 252 000 000

Продается права аренды трёх земельных участков и имущество на них, расположенных вдоль ул. Рибинной, вл. 26-28. Общая площадь земельных участков 2 га. Категория: земли населенных пунктов. Назначение участка: эксплуатация модуля оптового склада, крытой автостоянки, эксплуатации артезианской скважины. Кадастровые номера: 77/07/0012003.3.4.5. Аренда участков оформлена до мая 2020. На участках расположены скважины, складской модуль, недостроенный двухэтажный гараж, огорожены забором. Цена: 252 млн. рублей (торг уместен).

Объект на карте



КАК ДОБРАТЬСЯ?

Тропарковская станция

Рибинная улица

Фидес Услуга Индивидуальная

КАК ДОБРАТЬСЯ?

Пробки

Спам

Открыть в Яндекс.Картах

Фидес Услуга Индивидуальная

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить | Отправить запрос

Компания: ПЕПСИНО

Статус: Собственник объекта

Сергей Олегович

+7 (495) 925-58-05 (доб. 11232)

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

© Сбербанк России. Товарный знак Банка России № 148 от 08.04.2007 г.

ДАНИЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта

Публичная кадастровая карта

Справка об ЛПУ

Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН

Запрос на получение сведений из ЕГРН

Сведения из ГИИ

Запрос на получение

ОА4

msk.afy.ru/object/land/200711626.html

Недвижимость в Москве / Земельные участки в Москве / в Планировке / С/АО / район Куркино / Куркино, д. /

25 сентября 2015 (16.00.01) | Распечатать | Добавить в блокнот | Показать карту

Общая информация | Местоположение | Статистика

Продажа земельного участка в Куркино
 (ID объекта: 200711626, рейтинг: 107)

Продажа земельного участка в куркино, КАД, номер 77/08/0000000.1015

Расположение

Местоположение: Россия, Москва, Куркиноское д.
 Район: С/АО, район Куркино
 Метро: «Плановая»

Информация об участке

Площадь участка, соток: 61.0

Категория назначения землепользования: ЗНП-земли населенных пунктов

Количество собственников: 1

Собственник: юридическое лицо

Участок предлагает собственнику: на правах собственности

Способ продажи: купля-продажа прямой договор

Документы: наличие кадастрового паспорта, наличие готовых документов на участок, право собственности

Территория

Рельеф местности: ровный


Стоимость и условия

164 124 480 руб. (-2 690 600 руб./сотку)

164 124 480 руб. (-2 690 600 руб./сотку)

2 600 000 руб. или 2 276 508 €

Интегрированный калькулятор



Посмотреть на карте большего размера

Агент

Серебрякова Полина Георгиевна

+7 (916) 020-98-84

Время для звонка: 10:00 - 21:00

Наталья Авдеева

Агентство Президент Риджити

Сайт: http://www.principalrealty.ru

Адрес: Москва, ул. Юрковская, мкр. Куркино, д. 92

Документы: 855

Подписать

Продано 25 сентября 2015 (16:00:01) по час

Предложения о продаже ОСЗ, использованные для определения поверочного диапазона стоимости оцениваемого объекта

Площадь: 5152 кв. м
 Цена об. учета: 752 400 000 руб.
 Цена за кв. м: 146 023 руб.

РАНХиГС
 Искусство управления недвижимостью

СБЕРБАНК
 Помогите продать на покупку и под залог объектов коммерческой недвижимости. Авторизованы при оформлении ипотеки.

Видео об объекте, отзывы, полезные статьи

Собственник продает готовый арендный бизнес - офисное здание с арендаторами в 10 минутах пешком от м Октябрьское поле. Здание находится по адресу ул. Серафимовича, д. 12. В здании кабинетно-коридорная планировка, проведены все коммуникации: отопление, электроснабжение, система кондиционирования, пожарная сигнализация. Земельный участок в долевой форме. Общая площадь здания 5152 кв. м, 5 этажей, высота потолков 2,8 - 3, 7 метра.

Контактная информация:
 Предложение от компании: ООО "Трайф" [Добавить в личный кабинет](#)
 Статус: Собственное объявление [Перейти на сайт](#)
 Контактное лицо: Дарья [Рассчитать](#)
 Телефон: +7 (495) 411-89-77 [Задать вопрос](#)
 Мтп: [Задать вопрос](#)

<http://zдание.info/2452/2487/object/1373>

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги и др.

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Москва | Найти

СПЕЦИАЛЬНЫЕ предложения
 КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Продам офисное помещение, 16108 м²
 Размещение 14 сентября в 22:47. Ж Родственников, зарплата, продать объявление

Цена: **660 000 000 руб.** [Купить в кредит](#)

Агентство: Роял Ризли
 Контактное лицо: Максим Геннадьевич [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город: Москва
 Адрес: м. Прокосово, Кировградская улица

Продам офисное помещение 16108 м²
 Продажа 5-ти этажного отдельно стоящего здания офисного назначения. Кабинетно-коридорная планировка. Рабочее состояние. Электростанция-500 кВт. Земельный участок-1,5 Га, в аренде у города на 49 лет. Огороженная территория.

Номер объявления: 530579908

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_16108_m_530579908

Площадь и цена: 887 кв. м
 Цена об. учета: 89 000 000 руб.
 Цена за кв. м: 100 453 руб.

РАНХиГС
 Искусство управления недвижимостью

СБЕРБАНК
 Помогите продать на покупку и под залог объектов коммерческой недвижимости. Авторизованы при оформлении ипотеки.


Видео об объекте, отзывы, полезные статьи

Продажа отдельно стоящего здания на Сивероловском шоссе, 5. От станции метро Бульвар Дмитрия Донского - 10 минут транспортом. Общая площадь здания 887 кв. м. Вид: канализация, отопление, свет. Электростанция мощностью 145 кВт. Здание идеально подходит под размещение ресторана, банка, представительства. Возможна продажа здания как готового коммерческого бизнеса.


Контактная информация:
 Предложение от компании: ООО Траиф [Добавить в личный кабинет](#)
 Статус: Собственное объявление [Перейти на сайт](#)
 Контактное лицо: Вячеслав [Рассчитать](#)
 Телефон: +7 (917) 529-08-88 [Задать вопрос](#)
 Мтп: [Задать вопрос](#)

<http://zдание.info/2385/2402/object/1571>


← → zдание.info/2385/2402/object/8761 🔍




Офисы в БЦ Север ОНЕ
Продажа от 28 кв.м, класс В+




Продажа элитного Бизнеса - фитнес



Продажа апартаментов в центре района «Загородный Митяги»



Апартаменты от 100 кв.м класс «Комфорт Плюс»

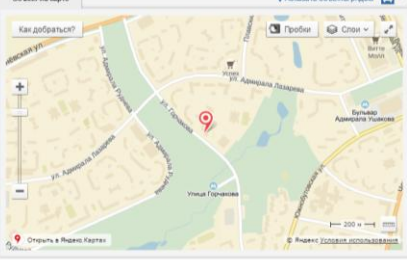


Офисы в БЦ БАРИШАВА Sky
От 100 кв.м, Бизнес-класс

ПРОДАЖА ТОВАРНО-ОФИСНОГО ЦЕНТРА, УЛИЦА ГОРЧАКОВА лет № 8761

Площадь	ЦЕНА М ² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
11 654 м ²	₽ 154 282	₽ 1 798 000 000

Продается современный многофункциональный торгово-офисный комплекс «Адмирал» общей площадью 11654 кв.м. Адрес: ул. Горчакова, д.11. В пешей доступности от станции метро «Улица Горчакова». Объект введен в эксплуатацию. Здание оборудовано всеми инженерными и коммуникационными системами: центральная приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, телекоммуникации, видеонаблюдение, централизованное отопление, пожаротушение - дальнодействие, электроосвещение, системы водопровода и канализации. Здание оснащено лифтами и эскалаторами. Предусмотрен паркинг. Предусмотрена круглосуточная охрана и эксплуатационное обслуживание. Является арендатором выступит продюсерский супермаркет «Леруа Мерлен», также в здании будут расположены бутики одежды, зона фастфуда. Население района – 340 000 жителей, комплекс расположен в первичной торговой зоне, по своим характеристикам является мировым торговым центром, имеет двойной подъезд со стороны ул. Горчакова. Высокой прибыльностью комплекса обуславливает близкое расположение жилого сектора, с северо-запада от территории комплекса на расстоянии 50 метров расположены жилые дома. Цена – 1 798 000 000 руб. Также активно действует в аренду торговые площади по ставке 2450 руб. за кв.м в месяц и офисный по 1200 руб. за кв.м в месяц.



КАК ДОБРАТЬСЯ?
 Метро: «Улица Горчакова»
 Автобусы: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: НЕ УКАЗАНО
 Статус: Агентство недвижимости
 Валюта: Елена
 +7 (815) 049-86-99

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

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

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТОВЫЙ
при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 55 55 50 www.sberbank.ru
 © Сбербанк России. Лицензия на осуществление банковских операций № 1407 от 08.08.2010

ДАНИЕ РОСРЕЕСТРА


Кадастровая карта
 Публичная кадастровая карта
 Справки on line
 Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРП
 Запрос на получение сведений из ЕГРП


Сведения из ГЗН
 Запрос на получение

<http://zдание.info/2385/2402/object/8761>


← → zдание.info/2385/2402/object/7560 🔍




Продажа элитного Бизнеса - фитнес




Апартаменты от 100 кв.м класс «Комфорт Плюс»



Продажа элитного Бизнеса - фитнес




Офисы в БЦ Север ОНЕ
Продажа от 28 кв.м, класс В+



Офисы в БЦ БАРИШАВА Sky
От 100 кв.м, Бизнес-класс

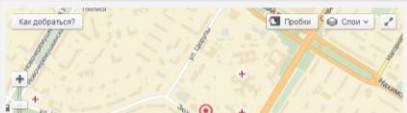
ПРОДАЖА ОЭС, М. НОВЫЕ ЧЕРЕМОШКИ лет № 7560



Площадь: 7 700 м² ЦЕНА М² \$ €: 101 948 ЦЕНА ВСЕГО \$ €: 785 000 000

Продается отдельно стоящее трехэтажное здание на охраняемой территории в ЮЗАО Москвы, в 15 минутах от станции метро Новые Черемушки, на Зосанской улице. Общая площадь ОЭС – 7700 кв. м, площадь земельного участка – 1,05 Га. Коридорно-кабинетная планировка, стандартная офисная отделка. Высота потолков – 3,1 метра. Проведены все центральные коммуникации. Электрическая мощность – 100 кВт. Есть наземная парковка, внутренний двор, проходная. Здание идеально подойдет под представительство крупной компании.

Возможен торг.



КАК ДОБРАТЬСЯ?
 Метро: «Новые Черемушки»
 Автобусы: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

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

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТОВЫЙ
при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 55 55 50 www.sberbank.ru
 © Сбербанк России. Лицензия на осуществление банковских операций № 1407 от 08.08.2010

ДАНИЕ РОСРЕЕСТРА


Кадастровая карта
 Публичная кадастровая карта
 Справки on line
 Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРП
 Запрос на получение сведений из ЕГРП

Сведения из ГЗН
 Запрос на получение

<http://zдание.info/2385/2402/object/7560>


ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА – ОФИСНЫЙ ЦЕНТР, КУРИНСКОЕ ШОССЕ



площадь: 2847 м² цена м²: 115 911 \$ € цена всего: 330 000 000 \$ €

Предается готовый арендный бизнес - офисный центр на севере Москвы - Куринское шоссе. Под постройки 2009 г. Обеспечены все современные инженерные коммуникации. Общая площадь 2847 кв.м. Выполнен качественный ремонт офисных помещений. Все площади данного объекта сдаются в аренду. Функционируют более двух лет. Укомплектован штат необходимых сотрудников (офис-менеджер, бухгалтер, системные администраторы, охрана и т.д.). Нет необходимости внешнего контроля за бизнес-процессом. При заинтересованности предоставим более подробную информацию по ключевым показателям.

Объект на карте



Позвоните или отправьте запрос

Написать по объекту

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

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и ввод в эксплуатацию коммерческой недвижимости

АККРЕДИТОВАН при покупке с ИМУЩЕСТВЕННОЙ

СБЕРБАНК
 Бизнес онлайн

8 800 55 55 50 www.sberbank.ru
 © Сбербанк России. Федеральное агентство Бизнес-Промоутинг от 08.06.2013

ДАНИЕ РОСРЕЕСТРА

Качественная карта
 Точная кадастровая карта
 Справки on line
 Справочная информация по области недвижимости
 Сведения из ЕГРП
 Запрос на получение сведений из ЕГРП
 Сведения из ГИИ
 Запрос на получение

<http://zдание.info/2452/2487/object/5043>

Приложение 2

(Документы Оценщика)

ИКП 780130-08



Страховщик: Открытое акционерное общество Страховая компания "Альянс",
 115184, Москва, Озерковская набережная, д. 30, Тел (495) 232-3333, факс (495) 232-0014, www.allianz.ru
 Банковские реквизиты: р/с 40701810600060000003 в ОАО Банк ВТБ г. Москвы, к/с 3010181070000000167, БИК
 044525167, ИНН 7702073683, ОКОНХ 96220, ОКПО 13226852
 Лицензия Банка России СИ № 0290 от 10 ноября 2014г.

**ПОЛИС
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
 ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
 № ОК10-140595062/1 от 17.12.2014 г

Настоящий Полис не является договором страхования и удостоверяет факт заключения договора страхования №ОК10-140595062 от 17.12.2014 г. (далее – Договор страхования) со Страховщиком на условиях, содержащихся в Правилах страхования ответственности оценщиков от 25.09.14 №292 (далее – Правила страхования), а также в тексте Договора страхования.

Страхователь (юридическое лицо):
 Наименование организации:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Адрес юридический/фактический: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23, лит. А, пом. 17-Н

ИНН юридического лица:
 7813601385

Телефоны: +7(812) 718-35-34; +7(812) 718-35-43 - факс

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (Страхователя), связанные с риском наступления его ответственности, вследствие нарушения требований договора на проведение оценки, и/или за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя вследствие нарушения договора на проведение оценки, и/или за причинение вреда имуществу граждан, имуществу третьих лиц в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Валюта страхования: рубли доллары США Евро

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности Страховщика (Цифрами и прописью)	Франшиза (безусловная)	Страховая премия (Цифрами и прописью)
101 000 000,00 (Сто один миллион) рублей 00 копеек	Не установлен	Не установлена	56 000,00 (Пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек

Срок действия договора страхования: с 01.01.2015 г по 31.12.2015 г

Особые условия: Настоящий полис является неотъемлемой частью Договора страхования № ОК10-140595062 от 17.12.2014 г.

От имени Страховщика

Титова Е.С.
 (Ф.И.О.)
 для договоров страхования № 983
 По доверенности от 01.06.2014 г. № 983

Представитель Альянс Илюшин Юрий Валерьевич контактный телефон (921) 777-19-91

Контактная информация при наступлении страхового случая: тел.: (495) 232-33-33; факс: (495) 232-00-14; e-mail: info@allianz.ru









НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
 включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006
 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, строение 3, тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
 эл. почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 0112/78 от 27 ноября 2014 года
из Реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из Реестра членов Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Евдокимова Евгения Анатольевича
(Ф.И.О. заявителя или иного надлежащим образом организованного)

о том, что Евдокимов Евгений Анатольевич
(Ф.И.О. оценщика)

(не) является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации
(организации-партнера)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (НП СРО «НКСО»)

и (не) включен в Реестр членов НП СРО «НКСО» 26 октября 2008 года
(организации-партнера)

за регистрационным № 02019.

Представитель НП СРО «НКСО»
 в Северо-Западном регионе,
 действующий от имени НП СРО
 «НКСО»
 по Доверенности № 001/3-РП от
 10.02.2014 г

 Э.П. Баяндин

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № 27850020-1007247-134-001183
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 г. Санкт-Петербург «25» сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» (ООО «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора филиала ООО «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по корпоративному страхованию Куксинского Д.В., действующего на основании доверенности 462 от 26.03.2014 г., с одной стороны, и **Евдокимов Евгений Анатольевич**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «25» сентября 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
 Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах страховой суммы согласованные со Страховщиком судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00
4.2. Для судебных расходов и издержек:	100 000,00
4.3. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 100 000,00

4.4. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю: 30 000 000,00 руб.

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 12 609,00 (Двенадцать тысяч шестьсот девять) рублей 00 копеек.
6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю): Не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00 часов 00 минут «01» октября 2015 г. по 23 часа 59 минут «30» сентября 2016 г.
7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее «01» октября 2015 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «25» сентября 2015 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Возобновление договора № 27850011-781147193410-134-001558 от 25.09.2014г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования, персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
СТРАХОВЩИК:**

ООО «Росгосстрах»
140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая д.3
Филиал в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5., лит. А
ИНН 5027089703, КПП 997950001
Р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»,
К/с 30101810800000000174, БИК 044579174
Заместитель директора филиала
по корпоративному страхованию

М.П. Д.В: Куксинский

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха: ☎ **8 (800) 200 99 77**
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Евдокимов Е.А.
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Евдокимов Евгений Анатольевич

Адрес регистрации: Ленинградская область,
п. Рошино, ул. Социалистическая, д. 100, кв. 8
Паспортные данные: 4102 440664, выдан
Рошинским отделением милиции Выборгского
р-на Лен обл., 106.03.2002

Евдокимов Е.А.

Приложение 3
(Документы, предоставленные Заказчиком)