



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный
предприниматель
Синютин Евгений Николаевич**
*г.Ливны, т.920-808-82-92,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 13-10/2018

*об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ЗАО «Авиадедал»,
по состоянию на 16 октября 2018 года*



Заказчик:

ЗАО «Авиадедал»

Оценщик:

ИП Синютин Евгений Николаевич

**Дата
составления
отчета**

16 октября 2018 года

Дата оценки

16 октября 2018 года

2018

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА	73
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	96
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	100
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	105
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	112
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	117
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	119
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	120

Задание на оценку

Объект оценки	объект незавершенного строительства принадлежащий ЗАО «Авиадедал» (Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания)
----------------------	--

Имущественные права на объект оценки	собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки с объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	16 октября 2018 г.
Срок проведения оценки	С 8 октября по 16 октября 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки
Диапазон значения цен	В соответствии с заданием не определяется
Итоговая стоимость	указывать в рублях, без указания диапазона возможных значений

Дата составления отчета об оценке	16 октября 2018 года
Порядковый номер отчета об оценке	13-10/2018
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке 13-10/2018 от 8 октября 2018 года
Дата осмотра	Осмотр проведен арбитражным управляющим, в связи с банкротством собственника имущества, в целях экономии средств. Допущения связанные с непроведением осмотра лично оценщиком, приведены в разделе допущений.
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Наименование (ФИО)	ЗАО «Авиадедал»
Идентифицирующие данные	ЗАО "Авиадедал" ОГРН 1037733063664, ИНН 7733181456, адрес: 109004, г. Москва, пер. Факельный Б., д. 3 корп. 2 кв. 1 в лице конкурсного управляющего Пустошилова Евгения Адрес для направления корреспонденции временному управляющему: 121615, г Москва, а/я 86
сведения об оценщике	
Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Хохловский пер. д.13, стр.1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Место нахождения оценщика	303852 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-82-92, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Проведение осмотра объектов оценки было поручено арбитражному управляющему, который при интервьюировании оценщиком описал объекты, подтвердив это описание документами и результатами применения средств фотофиксации, примененных при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено

Применяемые стандарты оценочной деятельности

1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки

2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

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

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Описание объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки:

Оценке подлежит право собственности на объект незавершенного строительства, площадью 10355,7 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Барышиха, 25

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Здание расположено на земельном участке, находящемся в долгосрочной аренде

Информация о текущем использовании объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки (элементов, входящих в состав объекта оценки):

На дату оценки объект не используется, он не введен в эксплуатацию, степень завершенности объекта, согласно технических документов, составляет 98%. Предполагаемое использование объекта после завершения соответствует проектному- физкультурно оздоровительный комплекс, включающий в себя также супермаркет или видеозал, кафе, точки быстрого питания. Кроме того, в здании три этажа подземного паркинга.

Правоподтверждающие и технические документы

Ниже приведены сканы представленных оценщику документов, содержащие данные, характеризующие состояние объекта на дату оценки.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства	
Лист № 10.09.2018	Раздел 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего листов выписки: _____	
(на объект недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Катастровый номер: 77:08:0002019:5666	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Аваллелал", ИНН: 7733181456, ОГРН: 1037733063664
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:08:0002019:5666-77/008/2018:3 от 07.09.2018
3. Документы-основания:	Решение суда от 20.11.2017 по делу №А40-22266/17-175-366, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 25.06.2018; 3.1. Определение суда от 16.02.2018 по делу №А40-22266/17-175-366, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 25.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	30.11.2015
номер государственной регистрации:	77-77/022-77/022/009/2015-136/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Датой прекращения денежного обязательства Цесенонярия считается: дата поступления Цеденту от Цесенонярия цены требуемого права требования, указанной в п.6 настоящего Договора, в полном объеме.
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Региональный инвестиционный коммерческий банк "Ринвестбанк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 6231027963
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 18.11.2015 №2/15; Договор цессии (уступки права требования) от 18.11.2015 №0029/15; Договор цессии (уступки права требования) от 18.11.2015 №0030/15; Договор цессии (уступки права требования) от 18.11.2015 №0037/15; Договор цессии (уступки права требования) от 18.11.2015 №0041/15; Договор цессии (уступки права требования) от 18.11.2015 №0040/15
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	27.06.2016
номер государственной регистрации:	77-77/022-77/022/001/2016-347/1
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	В соответствии с Договором кредитной линии №0028/Ю-15 от 27.04.2015, в редакции дополнительных соглашений №1 от 09.07.2015, №2 от 01.10.2015, №3 от 31.12.2015, №4 от 19.02.2016 срок возврата кредита 21.04.2017; В соответствии с Договором кредитной линии №0488/Ю-15 от 31.12.2015 срок возврата кредита 29.12.2016; В соответствии с Договором кредитной линии №0045/Ю-15 от 28.07.2015, в редакции дополнительных соглашений №1 от 27.11.2015, №2 от 29.12.2015, №3 от 31.12.2015, №4 от 27.01.2016, №5 от 15.02.2016 срок возврата кредита 14.02.2017; В соответствии с Договором кредитной линии №0072/Ю-15 от 18.11.2015, с учетом дополнительного соглашения №1 от 31.12.2015 срок возврата кредита 17.11.2016; В соответствии с Договором кредитной линии №0061/Ю-15 от 05.10.2015, в редакции дополнительных соглашений №1 от 27.11.2015, №2 от 11.01.2016, №3 от 11.02.2016 срок возврата кредита 10.02.2017; В соответствии с Договором кредитной линии №0017/Ю-16 от 10.02.2016 срок возврата кредита 07.02.2017.

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Региональный инвестиционный коммерческий банк "Райвестбанк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 6231027963
основание государственной регистрации:	<p>Договор последующей ипотеки (залог недвижимости) от 29.04.2016 №2/16;</p> <p>Договор кредитной линии от 05.10.2015 №0061Ю-15, в редакции дополнительных соглашений №1 от 27.11.2015, №2 от 11.01.2016, №3 от 11.02.2016;</p> <p>Договор кредитной линии от 18.11.2015 №0072Ю-15, с учетом дополнительного соглашения №1 от 31.12.2015;</p> <p>Договор кредитной линии от 10.02.2016 №0017Ю-16;</p> <p>Договор кредитной линии от 28.07.2015 №0045Ю-15, в редакции дополнительных соглашений №1 от 27.11.2015, №2 от 29.12.2015, №3 от 31.12.2015, №4 от 27.01.2016, №5 от 15.02.2016;</p> <p>Договор кредитной линии от 31.12.2015 №0088Ю-15;</p> <p>Договор кредитной линии от 27.04.2015 №0028Ю-15, в редакции дополнительных соглашений №1 от 09.07.2015, №2 от 01.10.2015, №3 от 31.12.2015, №4 от 19.02.2016</p>

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) _____ (подпись) _____
 БОГДАРЬ М. П. (подпись) _____

Объект незавершенного строительства	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2 : _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 77:08:0002019:5666	

вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Барышха, д.25, кал.№ 77:08:0002019:5666. Объект незавершенного строительства, площадь 10355, 7 кв. м, степень готовности 98%
дата государственной регистрации:	12.10.2017
номер государственной регистрации:	77:08:0002019:5666:77/012/2017-1
4.1.3. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Выписка №3477065097 на постановления №3826741577711 (ИП № 57705/17/77011-ИП от 15.09.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФСО17639505 от 28.07.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 30.09.2017, выдавший орган: МО по ОИП; Судебный пристав-исполнитель Кузнецов Тимофей Игоревич
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

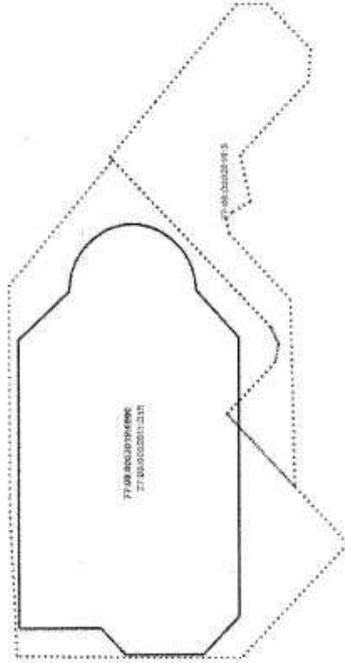
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) _____ (подпись) _____
 БОГДАРЬ М. П. (подпись) _____

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства	(имеет объект недвижимости)			
Лист № 4	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.09.2018				
Кадастровый номер:	77:08:0002019:5666			

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



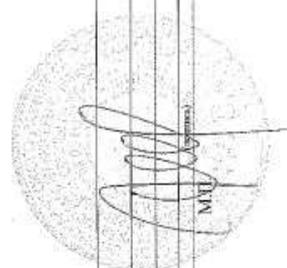
Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ

(подпись, наименование должности)

Бондарь М. П.

(подпись, фамилия)



6к.52/18-18,
от 20.09.18

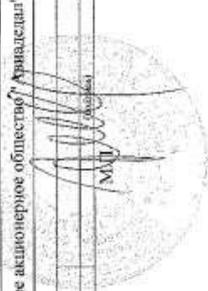
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

Рядная 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства		<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Рядная <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.09.2018			
Кадастровый номер:	77:08:0002019:5666		
Номер кадастрового квартала:	77:08:0002019		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, ул Барышиха, д.25		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	98		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее просектируемое значение:	Площадь: 10355,7 кв.м		
Проектируемое назначение:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	362074934,33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0002011:215		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрывающее акционерное общество "Ариадна-Дал"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		<small>(подпись, фото)</small>	
		Бондарь М. П.	



Реализация объекта (подземный гараж-стоянка с наземной частью ФОК)

По адресу: г.Москва, СЗАО, район Митино, мкр. 11А, корп. 25,(ул. Барышиха, вл.25)



№	№	Наименование работ	% готовности	период завершения	примечание																		
31	1	Железо-бетонный каркас здания	100	завершено	Необходимо выполнить обслед конструкций здания(для ввода в эксплуатацию)																		
32	2	Фасадные работы	90	20 дней	В связи с отсутствием документов испытаний на вырыв анкерных, необходимо обследование конструкций фасада																		
33	3	Кровля здания	90	15 дней	Кровля в местах изменения конфигурации здания под углом не выполняемой с покрытием из материала – керамическая черепица																		
34	4	Благоустройство территории	0	55 дней	Технические показатели участка строительства <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование показателей</th> <th>Ед. изм.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Площадь участка</td> <td>м2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Площадь застройки</td> <td>м2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Асфальтируемые дороги</td> <td>м2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Тротуары и отмостки</td> <td>м3</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Площадь газона</td> <td>м2</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование показателей	Ед. изм.	1	Площадь участка	м2	2	Площадь застройки	м2	3	Асфальтируемые дороги	м2	4	Тротуары и отмостки	м3	5	Площадь газона	м2
№	Наименование показателей	Ед. изм.																					
1	Площадь участка	м2																					
2	Площадь застройки	м2																					
3	Асфальтируемые дороги	м2																					
4	Тротуары и отмостки	м3																					
5	Площадь газона	м2																					

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

36								
37	6	Внутренние инженерные сети						
38								
39								
40		Электромонтажные работы	Слаботочные работы (телефонизация, радиофикация и т.д.)	Внутренние сети канализации, водопровода и кондиционирования	Отопление и Вентиляция	Противопожарные инженерные (оповещение о п АПС, автоматическая пожаротушение автостоянок противодымная)		
41								
42		<p>ФАКТ Выполнена прокладка лотков и электромонтажной проводки в объеме 35% от проекта.</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН, МОЭСК, Ростехнадзор)</p> <p>Мероприятия Разработать проект(стадии Р), согласовать однолинейную схему (МОЭСК, Мосэнергосбыт Ростехнадзор), выполнить работы согласно проекту.</p>	<p>ФАКТ Работы не выполнялись.</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН, МГРС)</p> <p>Мероприятия Разработать проекты(стадии Р), согласовать с балансодержателями, выполнить работы согласно проекту.</p>	<p>ФАКТ Водопровод- трубы заведены в здание собран водомерный узел (с отступлением от норм), разводки по зданию нет. Канализация- трасса выполнена, выпуска выходят на улицу (необходимы работы по восстановлению). Кондиционирование-трасса выполнена, движки установлены(необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать</p>	<p>ФАКТ Отопление и вентиляция - трассы выполнены (необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН, МОЭСК, Ростехнадзор)</p> <p>Мероприятия Разработать проекты (стадии Р), выполнить работы согласно проекту.</p>	<p>ФАКТ Работы выполнены в объеме 30% от проекта (необходимы работы по восстановлению)</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН)</p> <p>Мероприятия Разработать проект(стадии Р), в работы согласно проекту.</p>		

40		Электромонтажные работы	Слаботочные работы (телефонизация, радиофикация и т.д.)	Внутренние сети канализации, водопровода и кондиционирования	Отопление и Вентиляция	Противопожарные инженерные (оповещение о п АПС, автоматическая пожаротушение автостоянок противодымная)		
41								
42		<p>ФАКТ Выполнена прокладка лотков и электромонтажной проводки в объеме 35% от проекта.</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН, МОЭСК, Ростехнадзор)</p> <p>Мероприятия Разработать проект(стадии Р), согласовать однолинейную схему (МОЭСК, Мосэнергосбыт Ростехнадзор), выполнить работы согласно проекту.</p>	<p>ФАКТ Работы не выполнялись.</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН, МГРС)</p> <p>Мероприятия Разработать проекты(стадии Р), согласовать с балансодержателями, выполнить работы согласно проекту.</p>	<p>ФАКТ Водопровод- трубы заведены в здание собран водомерный узел (с отступлением от норм), разводки по зданию нет. Канализация- трасса выполнена, выпуска выходят на улицу (необходимы работы по восстановлению). Кондиционирование-трасса выполнена, движки установлены(необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН, Ростехнадзор)</p> <p>Мероприятия Разработать проект(стадии Р), выполнить</p>	<p>ФАКТ Отопление и вентиляция - трассы выполнены (необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН, МОЭСК, Ростехнадзор)</p> <p>Мероприятия Разработать проекты (стадии Р), выполнить работы согласно проекту.</p>	<p>ФАКТ Работы выполнены в объеме 30% от проекта (необходимы работы по восстановлению)</p> <p>Цель Выполненные работы предъявить и сдать инспекторам (МГСН)</p> <p>Мероприятия Разработать проект(стадии Р), в работы согласно проекту.</p>		
43								
44								

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	компаниями в данных направлениях, что позволит запараллелить работы по строительно-монтажной части и проектированию недостающих разделов проекта.				
45					
46					
47	7	Наружные инженерные сети			
48					
49					
50	Теплоснабжение объекта (ТУ от 29.07.2011 №9/522-1 ОАО "МОЭК")	Водоснабжение и канализование объекта (ТУ от 16.06.2011 №21-1729/11 МГУП "Мосводоканал")	Дождевая канализация для объекта (ТУ от 05.09.2011 №1190/11 ГУП "Мосводосток"	Электроснабжение объекта	Перенос радиоф
51					
52	<p>ФАКТ Согласно ТУ выполнена врезка, выполнена запроектированная камера (не оборудованы смотровые колодца), трасса заведена в здание, собран тепловой узел (необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Цель Получить справку о выполнении ТУ.</p> <p>Мероприятия Завершить работы аффилированной компанией филиала №9</p>	<p>ФАКТ Водоснабжение - согласно ТУ выполнена врезка, не выполнена реконструкция колодца, трасса заведена в здание, собран водомерный узел (необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Канализование - Работы по устройству наруж. трассы выполнены на 7%. Из пятна застройки не выведена трасса канализации.</p>	<p>ФАКТ Выполненные работы не приняты инженером ТН мосводостока (два колодца) 2%. Из пятна застройки не выведена трасса дождевой канализации согласно ТУ</p> <p>Цель Получить справку о выполнении ТУ.</p> <p>Мероприятия Завершить работы аффилированной компанией "Мосводосток"</p>		<p>ФАКТ Работы выполнены</p> <p>Цель Получить справку о выполнении ТУ.</p> <p>Мероприятия Завершить работы аффилированной компанией</p>
52	<p>ФАКТ Согласно ТУ выполнена врезка, выполнена запроектированная камера (не оборудованы смотровые колодца), трасса заведена в здание, собран тепловой узел (необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Цель Получить справку о выполнении ТУ.</p> <p>Мероприятия Завершить работы аффилированной компанией филиала №9 "Северо-Западный" ОАО "МОЭК"</p>	<p>ФАКТ Водоснабжение - согласно ТУ выполнена врезка, не выполнена реконструкция колодца, трасса заведена в здание, собран водомерный узел (необходимы работы по восстановлению).</p> <p>Канализование - Работы по устройству наруж. трассы выполнены на 7%. Из пятна застройки не выведена трасса канализации согласно ТУ</p> <p>Цель Получить справку о выполнении ТУ.</p> <p>Мероприятия Завершить работы аффилированной компанией РЭВС "Мосводоканал"</p>	<p>ФАКТ Выполненные работы не приняты инженером ТН мосводостока (два колодца) 2%. Из пятна застройки не выведена трасса дождевой канализации согласно ТУ</p> <p>Цель Получить справку о выполнении ТУ.</p> <p>Мероприятия Завершить работы аффилированной компанией "Мосводосток"</p>		<p>ФАКТ Работы выполнены</p> <p>Цель Получить справку о выполнении ТУ.</p> <p>Мероприятия Завершить работы аффилированной компанией</p>
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					



РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
№ 77-ГК/ 3.1.34.014590



от 21.01.2009 ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

С.В.

Подпись
МОСКОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
(МОСГОСЭКСПЕРТИЗА)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

От 21.01.03 № 107-П15/02 МГЭ

по проекту подземного гаража-стоянки с надземной частью: ФОК,
магазин, кафе, клуб с видеозалом.

Адрес строительства: г. Москва, СЗАО, район "Митино", мкр.11а,
корп.25.

Заказчик: ООО «Авиадедал» МСЛ 046454, срок действия до 29.10.03;

Источник финансирования: внебюджетный.

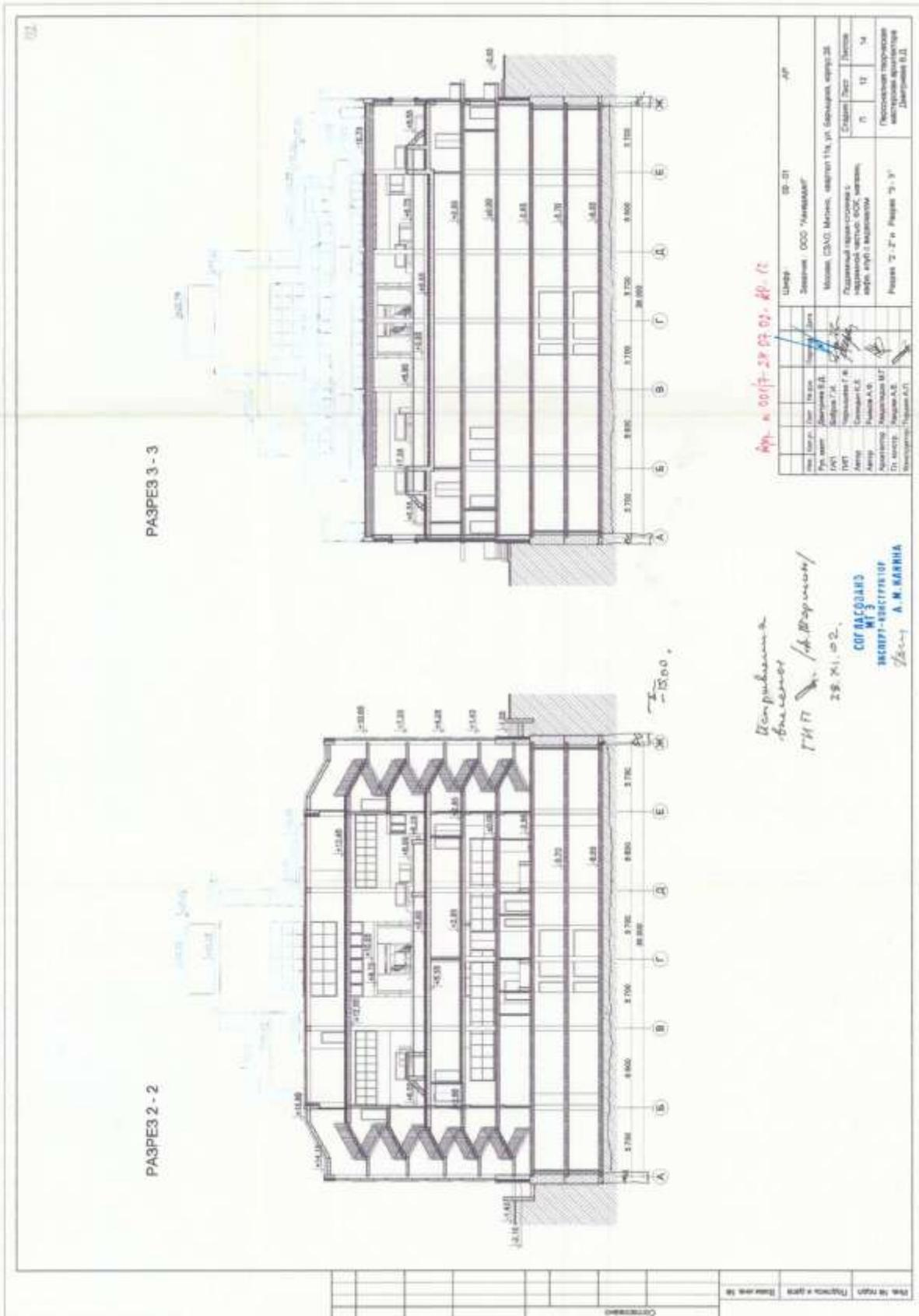
Проектная организация: Персональная творческая мастерская архитек-
тора Дмитриева В.Д., лицензия МСЛ 004237-3 срок действия до
25.05.05.

Главный архитектор проекта:Г.И. Бобров.

Главный инженер проекта:Г.Ф. Чернышёва.

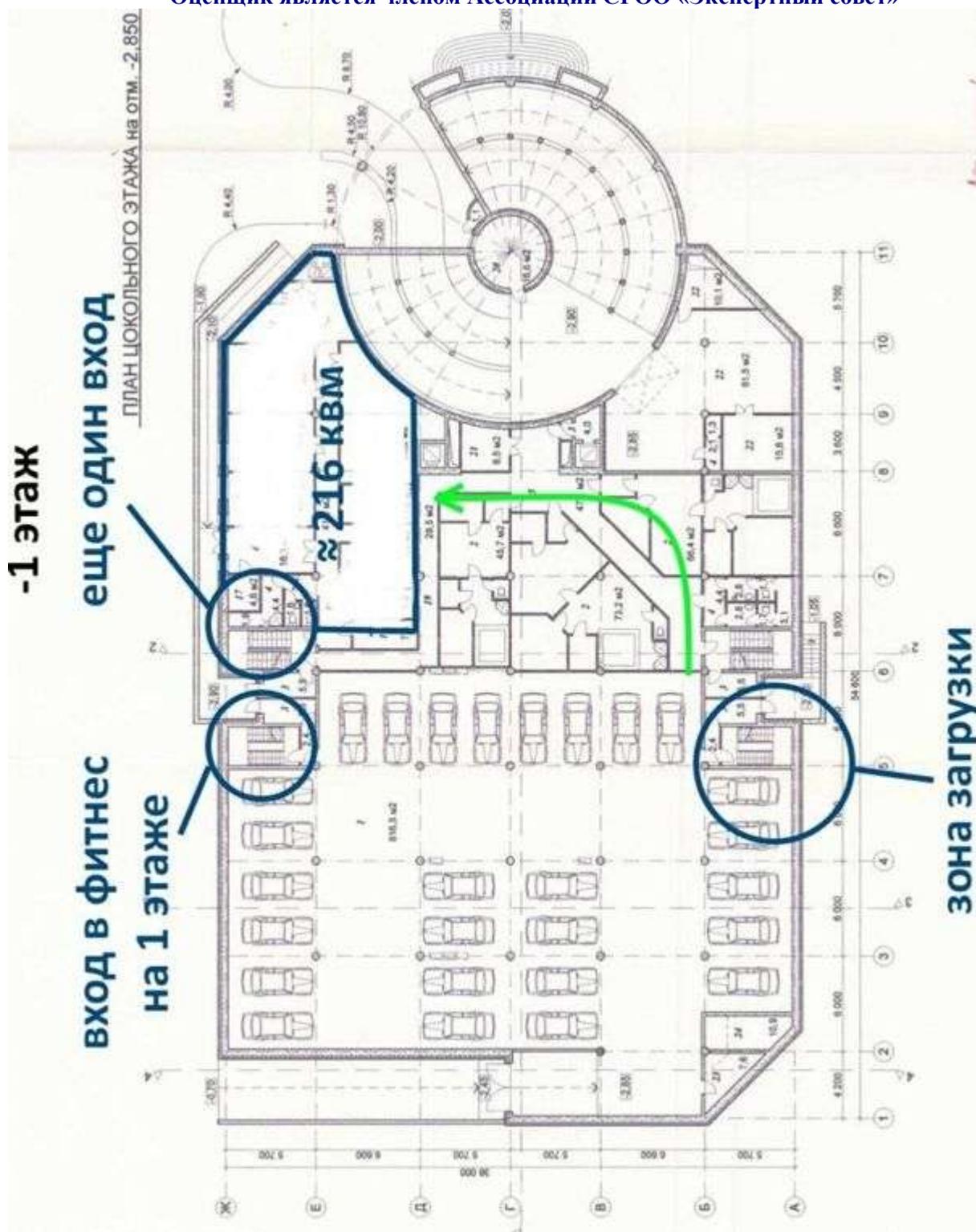
2. Проект разработан на основании:

- распоряжения Префекта СЗАО от 6.07.01 №3280-РП;
- Исходно-разрешительной документации Москомархитек-
туры с приложениями от 27.03.01 № 013-41/466 с продлением срока
действия до 21.12.02;
- договора аренды земельного участка с Москомземом от
8.07.02 №М-08-504630;
- задания на разработку проектной документации, согласованного
1.10.01 ГУ по делам ГО и ЧС; 07.06.01 – Москомархитектурой; 27.08.01
– Мосгосэкспертизой, утвержденного заказчиком (без даты).



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»





Оценщику представлена копия договора аренды земельного участка площадью 2900 кв.м. под объектом незавершенного строительства. Договор №021010 от 30 октября 2003 года, заключенный Москомземом с арендатором ООО «Авиадедал» сроком на 49 лет.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д.15, Москва, 115191
 тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
 http://www.to77.rosreestr.ru

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
 ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

на № _____ от _____
 Дата 16.07.2015 № 11/027/2015-3330

На основании запроса от 15.07.2015 г., поступившего на рассмотрение 15.07.2015 г. Сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:08:0002011:215
наименование объекта:		Земельный участок
назначение объекта:		Земли населенных пунктов, строительства и последующей эксплуатации подземного гаража-стоянки с наземной частью ФОКОМ
площадь объекта:		2 900 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера в поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		г.МОСКВА, МИТИНО, МКР.11А корп.25 ул. Барышиха, вл. 25
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	03.04.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-099
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 12 января 2015 года (включительно)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Твое Время", ИНН: 7733598497, ОГРН: 5077746279243
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	16.04.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-142
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	По Договору кредитной линии от 13.03.2014 №0006/Ю-14 срок возврата 10 марта 2016г. По Договору о предоставлении кредитной линии (с лимитом задолженности) юридическому лицу от 11.09.2012 №14-08/101/12 с Дополнительным соглашением от 10.09.2013 №1, Договору пени от 13.03.2014 №П-48 срок возврата 09.09.2014. По Кредитному договору (Договор об открытии

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

		возобновляемой кредитной линии с установленным лимитом задолженности) от 28.06.2013 №3540-01/КЛЗ с Договором уступки прав требования (цессии) от 09.10.2013 срок возврата 27.06.2014 По Договору о предоставлении кредитной линии (с лимитом задолженности) юридическому лицу от 01.03.2013 №14-08/17/13 с Дополнительным соглашением от 17.01.2014 №1 и Договору цессии от 13.03.2014 №Ц-47 срок возврата 16.01.2015.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Региональный инвестиционный коммерческий банк "Ринвестбанк", ИНН: 6231027963, ОГРН: 1026200007855
4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	20.05.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-160
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	По Договору о предоставлении кредитной линии (с лимитом задолженности) юридическому лицу №14-08/62/13 от 15.05.2013 и Договору цессии №Ц-37 от 14.03.2014 срок возврата 14.05.2014 г. По кредитному договору с юридическим лицом №14-08/12/12 от 14.02.2013 и Договору цессии №Ц-46 от 13.03.2014 срок возврата 16.01.2015 г. По Договору о предоставлении кредитной линии (с лимитом задолженности) юридическому лицу №14-08/78/12 от 23.07.2012 и Договору цессии №Ц-43 от 14.03.2014 срок возврата 21.07.2014 г. По Кредитному договору с юридическим лицом №14-08/27/13 от 20.03.2013 и Договору цессии №Ц-44 от 13.03.2014 срок возврата 16.01.2015 г. По Договору о предоставлении кредитной линии (с лимитом задолженности) юридическому лицу №14-08/101/13 от 31.07.2013 и Договору цессии №Ц-45 от 14.03.2014 срок возврата 30.07.2014 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Региональный инвестиционный коммерческий банк "Ринвестбанк", ИНН: 6231027963, ОГРН: 1026200007855
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	16.06.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-190
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	По договору кредитной линии от 26.03.2014 № 0009/Ю-14 срок возврата 16.03.2015г. По договору кредитной линии от 17.12.2013 № 0063/Ю-13 с Дополнительным соглашением от 28.03.2014 срок возврата 29.08.2014г. По договору кредитной линии от 08.11.2013 № 0060/Ю-13 с Дополнительными соглашениями от 27.12.2013 и 28.03.2014 окончательный срок возврата кредита 30.09.2014г. По договору кредитной линии от 19.09.2013 № 0046/Ю-13 с Дополнительными соглашениями от 09.12.2013 и 28.03.2014 окончательный срок возврата кредита 31.07.2014г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Региональный инвестиционный коммерческий банк "Ринвестбанк", ИНН: 6231027963, ОГРН: 1026200007855
4.1.5.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	22.12.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/05-552/2003-941
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	49 лет с 30.10.2003 по 30.10.2052
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО "Лесной Остров"
4.1.6.	вид:	Ипотека

	дата государственной регистрации:	28.04.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/022-77/022/001/2015-249/1
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО РИКБ "Ривестбанк"
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Петров Александр Олегович

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подлежит удостоверению должностным лицом, осуществляющим государственную регистрацию прав)



Дмитриева М.Н.

(Фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется.
Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**.
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

A 737042



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)



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

Дело № 18697

экз. № 1

Кому: **Закрытое акционерное общество "Авиаделал"**

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

109004 Москва Б. Факельный переулок д.3 корп.2, оф.1,
тел. 645-20-65 (161)

ИНН/КПП 7735181456/773301001

(его почтовый индекс и адрес, ИНН/КПП)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77159000-007575

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

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

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:
строительство объекта капитального строительства

подземный гараж-стоянка с наземной частью ФОК

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

Общая площадь (кв.м):	10355,70	Площадь участка (га):	0,29	Количество этажей:	Верхняя отметка (м):	25,7
Объем (куб.м):	46116,1	в том числе подземной час. и (куб.м):	-	Вместимость автостоянки (м/м): 114		
Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):	-	Удельная стоимость 1 кв.м площади (тыс. руб.):		-		

краткое проектное наименование

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

расположенного по адресу: **Москва, СЗАО, район Митино, мкр. 11А, корп. 25, (ул. Барышиха вл. 25)**

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

Срок действия настоящего разрешения: **до «1» апреля 2013 г.**

Заместитель председателя

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)



А.Б. Пирогов

(расшифровка подписи)

« 21 » декабря 20 12 г.
М.П.

ПЕРСОНАЛЬНАЯ ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ
АРХИТЕКТОРА ДМИТРИЕВА В.Д.

107-715/02.140

ПРОЕКТ

*Подземный гараж-стоянка с наземной частью:
ФОК, магазин, кафе, клуб с видеозалом
по адресу: Митино, мкр. 11А, ул. Барышиха, корп. 25*

ТОМ I

1 экз.

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА,
ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ,
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ ЧЕРТЕЖИ



Заказчик: ООО «Авиадедал»

18697

18697

г. МОСКВА 2002 г.



7 назов в штасу

9. ОБОСНОВАНИЕ ПОТРЕБНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ КАДРАХ

Потребность в рабочих кадрах определяется в соответствии с объемами и стоимостью работ по сводному календарному плану, исходя из среднегодовой выработки на одного работающего равной 28000 руб. (в ценах 1984г.)

ТАБЛИЦА РАСЧЕТА КОЛИЧЕСТВА РАБОЧИХ

Наименование	1 год стр-ва
Стоимость строительно-монтажных работ, тыс.руб.	2100
Средняя годовая выработка одного работающего, тыс.руб	28
Число работающих чел. в том числе:	75
рабочих - 85%	64
ИТР и служащих - 15%	11
Количество работающих в 1-ю смену чел. - 60%	45
из них:	
рабочих - 85%	38
ИТР и служащих - 15%	7

Потребность в кадрах строителей удовлетворяется за счет имеющегося персонала подрядчика, а также субподрядных организаций.

10. ОБОСНОВАНИЕ ПОТРЕБНОСТИ В ПЛОЩАДЯХ ЗДАНИЙ

САНИТАРНО - БЫТОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Наименование	Нормативный показатель кв.м/ чел.	Расчетное число работающих	Потреб. площ. кв.м.
Контора	4	7	28
Гардеробные	0,6	64	38
Умывальные	0,1	75	7,5
Сушилки	0,1	38	3,8
Туалет	0,2	45	9
Комната приема пищи	0,25	38	9,5
Душевая	0,4	38	15
Медпункт	0,1	45	4,5

Потребность в площадях временных зданий удовлетворяется путём применения двухэтажных инвентарных контейнеров типа "Универсал", размещаемых согласно стройгенплану.

11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТОЙ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА.
КАПИТВАЛОЖЕНИЯ И НАПРЯЖЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ.

Запроектированное здание подземного гаража-стоянки на 120 м/мест с надземной частью из ФОКа, магазина, кафе и других помещений прямой нормы в СНиП 1.04.03-85* не имеет и в соответствии с п. 21 общих положений* СНиП 1.04.03-85* продолжительность строительства здания определяется как сумма отдельных его частей с необходимым совмещением.

Продолжительность строительства двухэтажного гаража-стоянки строительным объемом 18 тыс. м³ определена применительно пункту 13, раздела 4, главы "В" СНиП 1.04.03-85* и составляет без продолжительности возведения фундаментов:

$t_1 = 10$ месяцев.

В связи с тем, что стройплощадка расположена среди густой сети подземных инженерных коммуникаций и жилыми (15-22-этажными) зданиями подземную часть здания можно построить только используя метод "стена в грунте". Продолжительность работ "стена в грунте" составит: $t_2 = 4$ месяца.

Продолжительность строительства ФОК применительно к п. 41, раздела 5, главы "З" СНиП 1.04.03-85* без подготовительного периода составит: $t_3 = 12 - 2 = 10$ мес.

В связи с перекладкой инженерных коммуникаций, попадающих в пятно застройки продолжительность стр-ва увеличивается на 0,5 мес: $t_4 = 0,5$ мес.

Общая продолжительность строительства с учетом совмещения $K_c = 0,3$ (п. 9 общих положений* СНиП 1.04.03-85*) составит:

$T = t_1 + 0,3 \times (t_2 + t_3) + t_4 = 10 + (4 + 10) \times 0,3 + 0,5 = 14,7$ месяца.

Принимаем общую продолжительность строительства 15 мес., в том числе 1,5 месяца - подготовительный период.

В соответствии со сметными расчетами размер капитальных вложений составит:

Стоимость строительно - монтажных работ (СМР) (в ценах 1984г.) составит 2800 тыс. руб.

При продолжительности строительства 15 мес., максимальная годовая напряженность СМР в ценах 1984г составит:

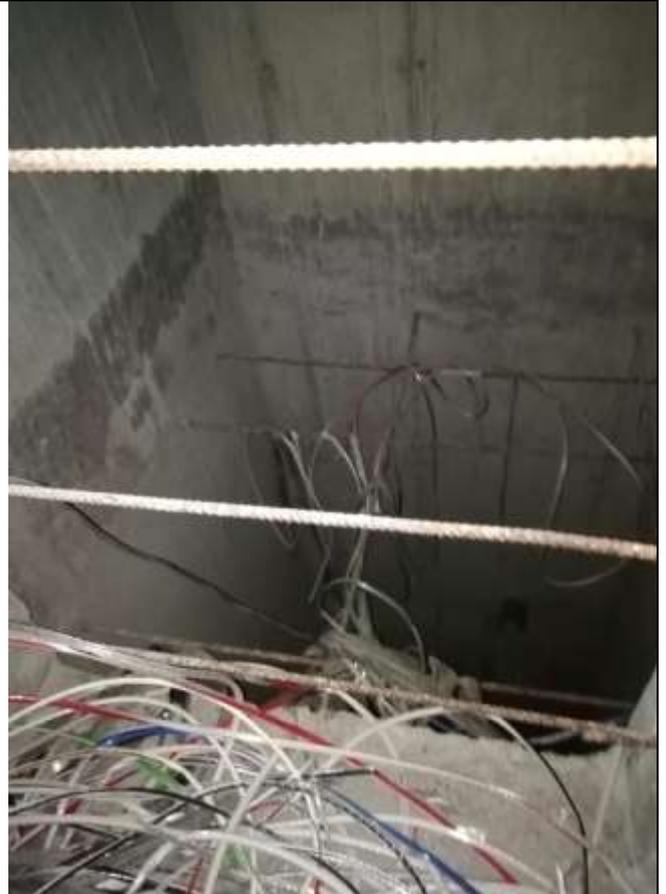
$$2800 \times 0,75 = 2100 \text{ тыс. руб.}$$

12. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

1. Общая продолжительность строительства - 15 мес, в том числе подготовительный период - 1,5 мес.
2. Максимальная численность строителей - 75 чел;
3. Затраты труда - 28,9 тыс. чел. дней.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

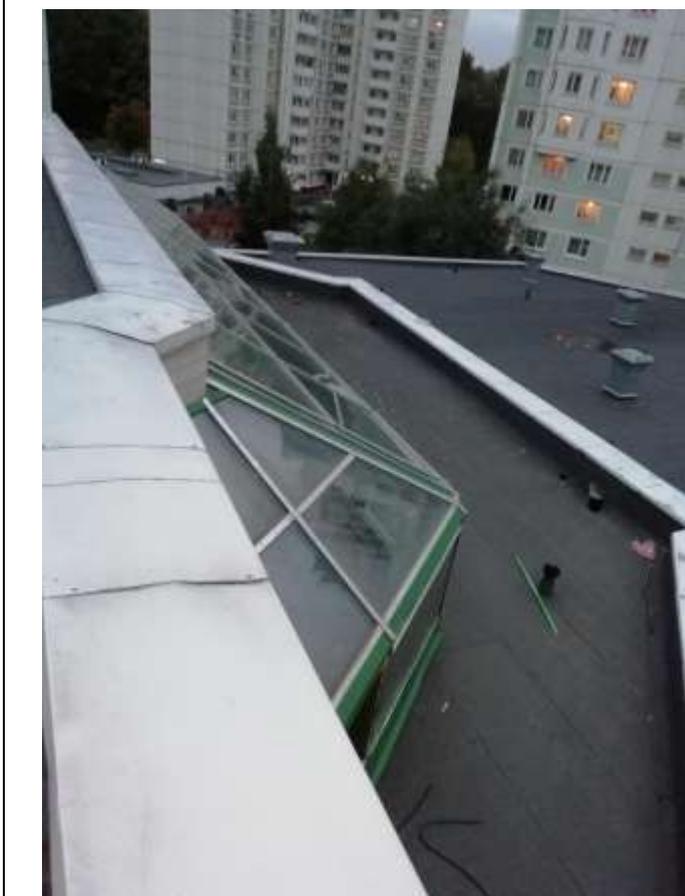
Ниже приведены фото частей объекта оценки

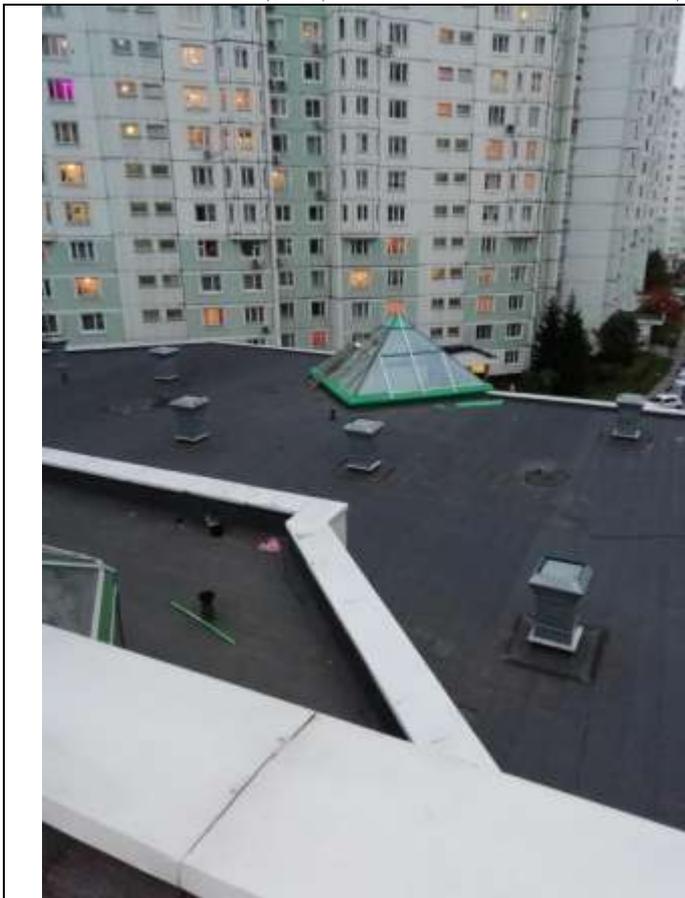








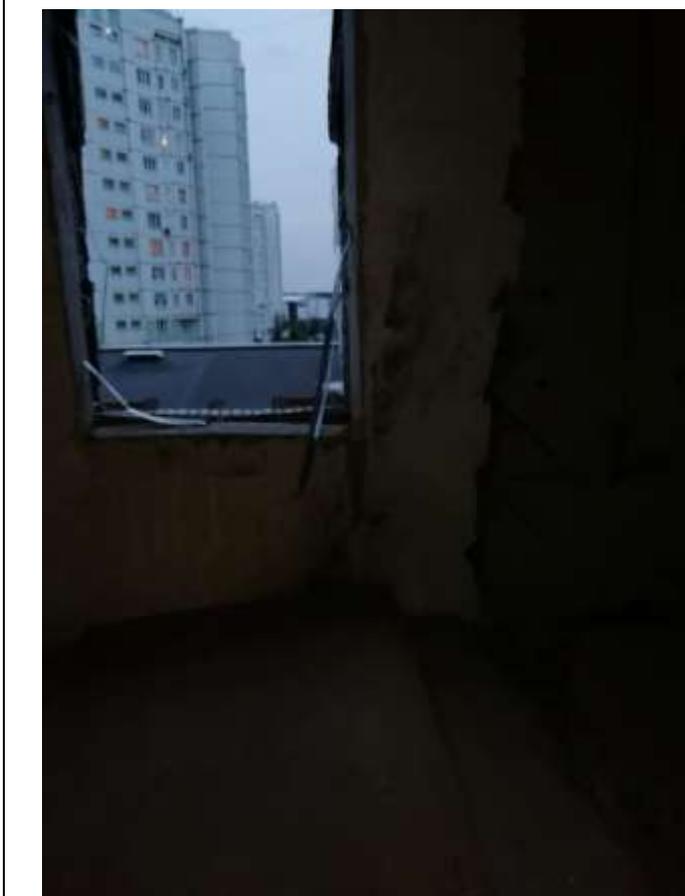
















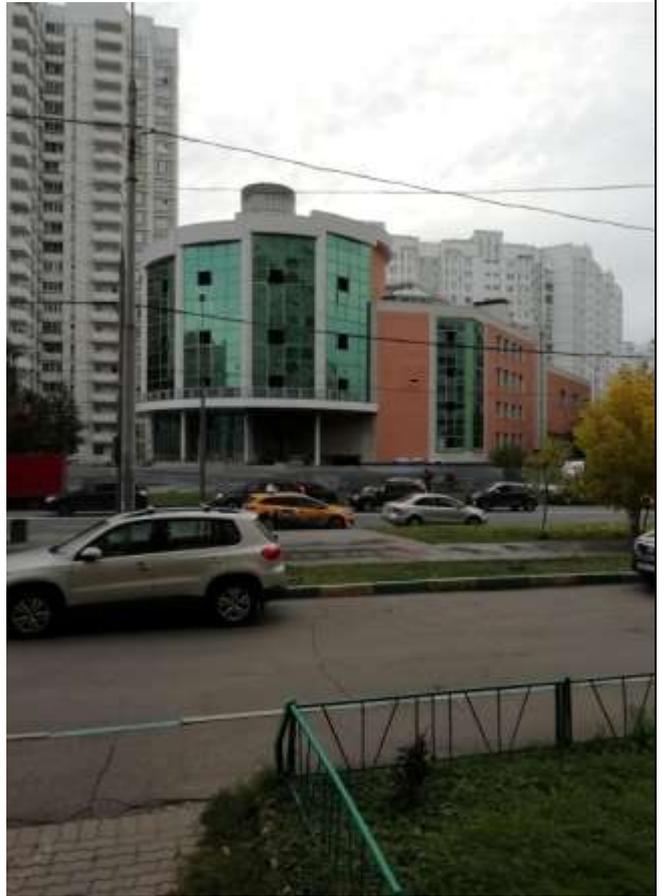




















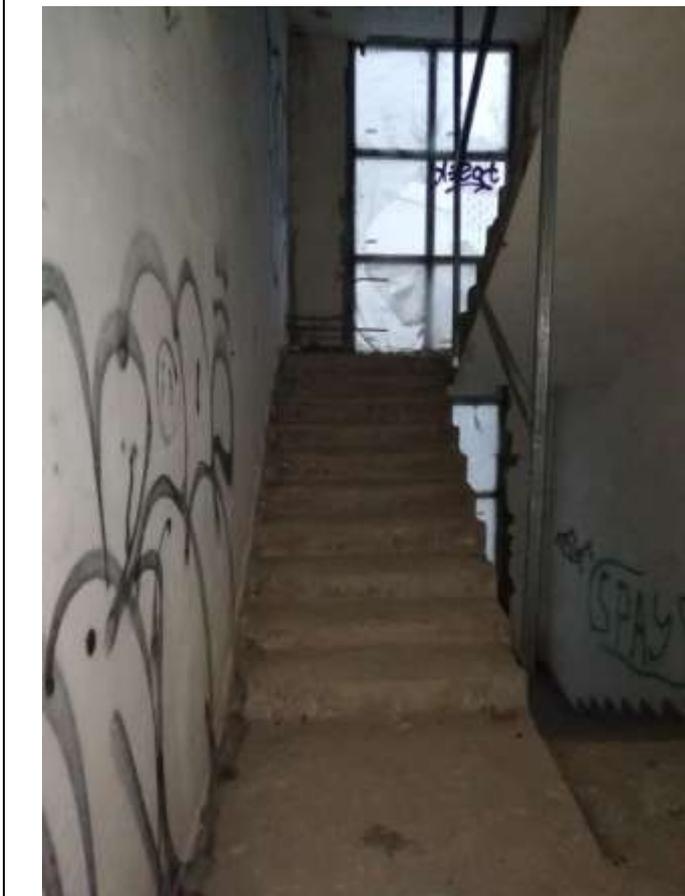


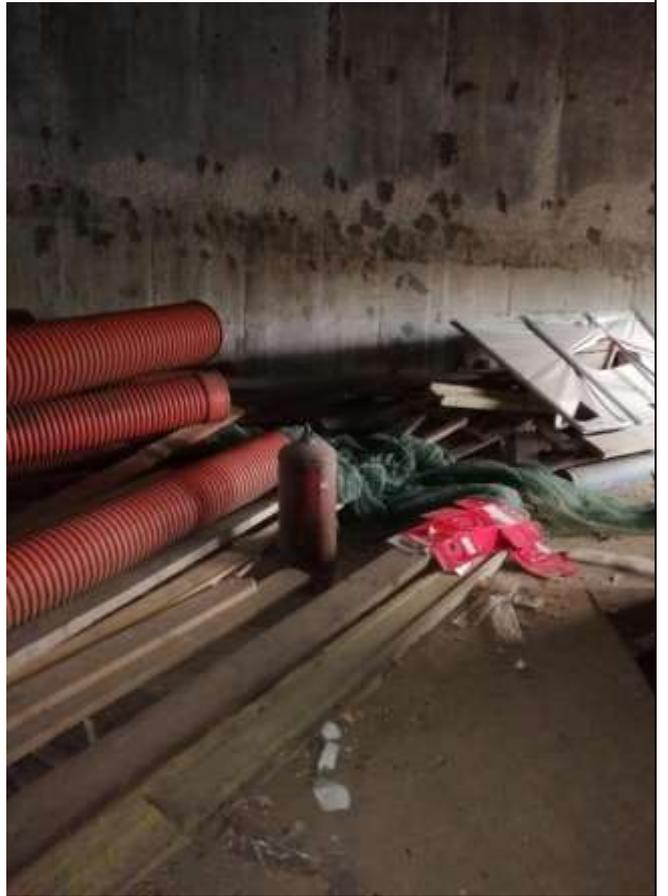


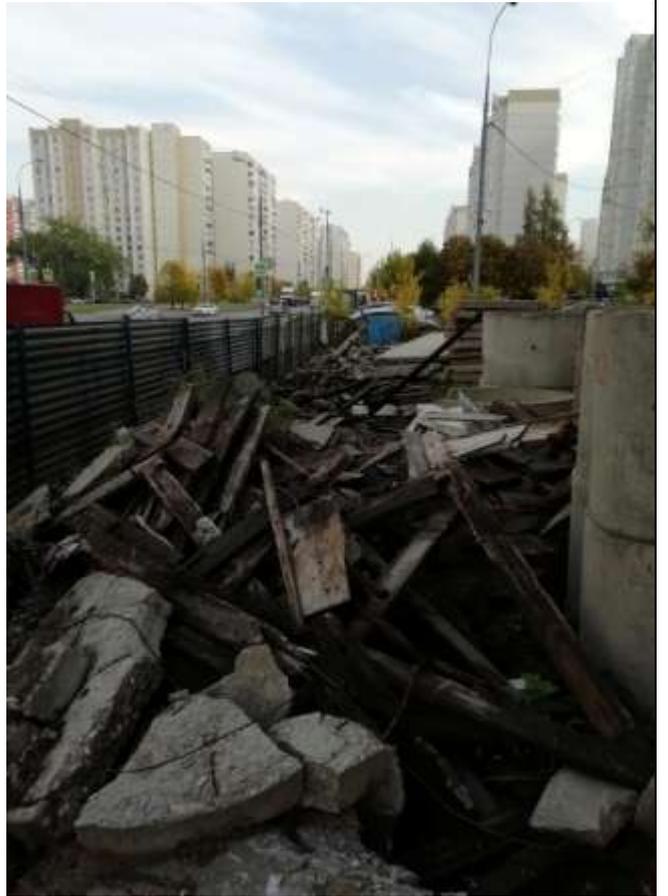


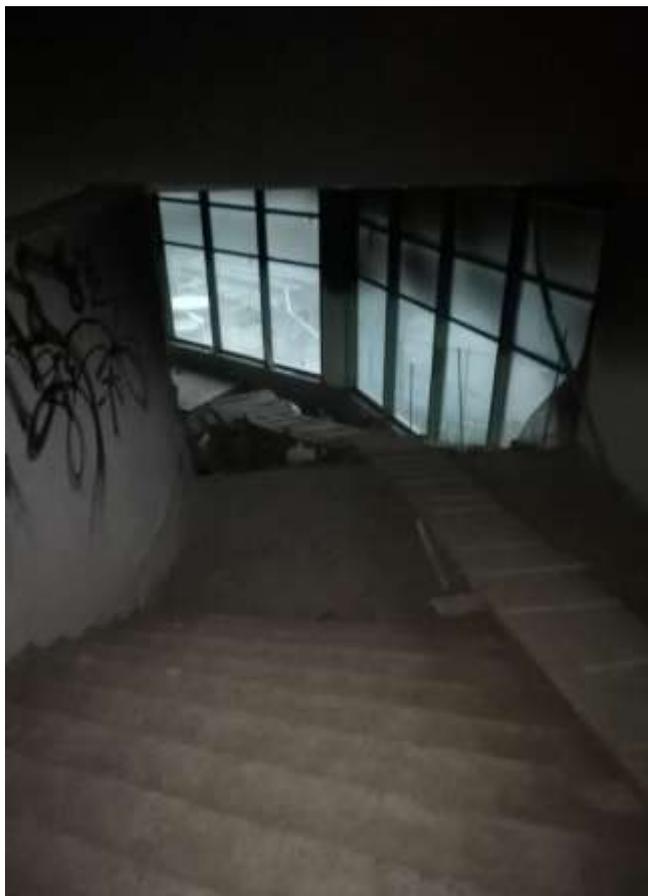




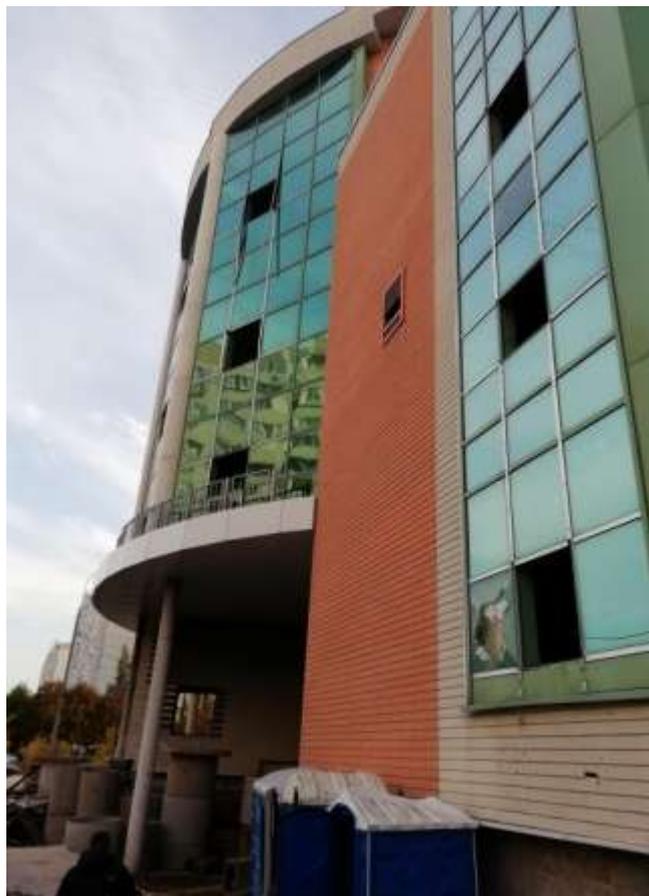










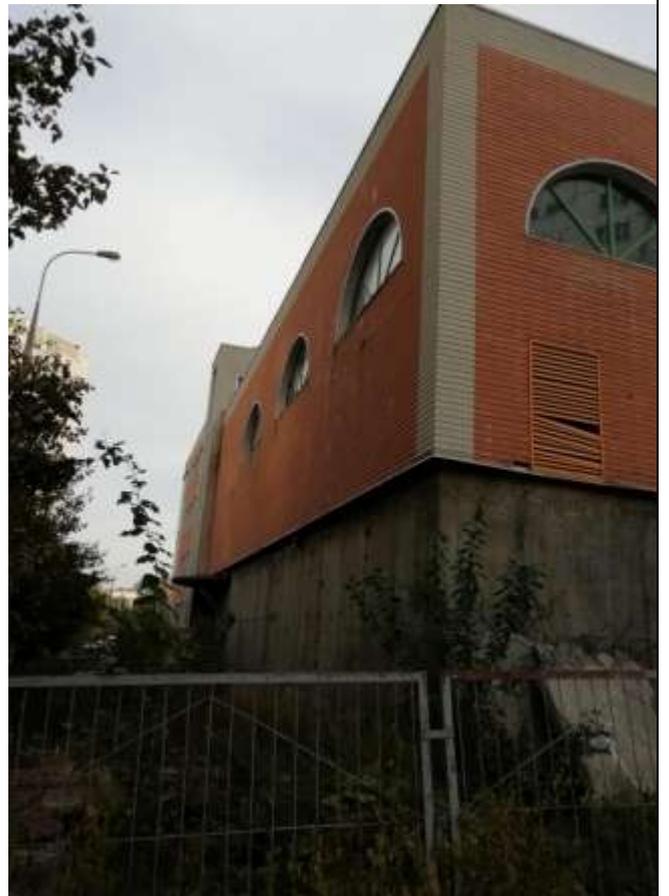






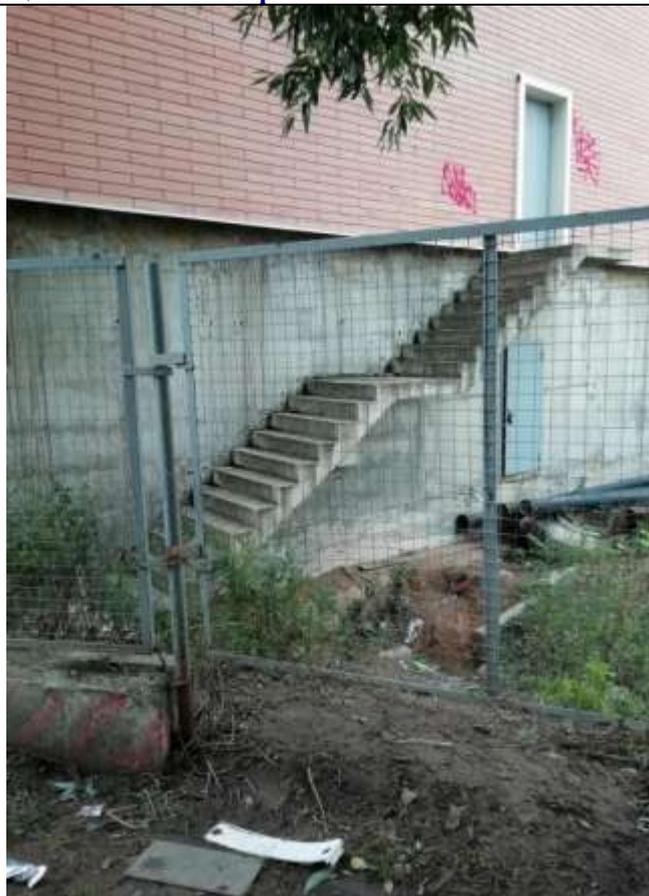
















Определение износа здания

Объект оценки – новое здание незавершенное строительством, его износ может быть выражен через процент завершенности строительства. То есть, документально подтвержденная 2%-ная незавершенность строительства формально могла бы соответствовать физическому износу здания, если бы речь шла об объекте, строительство которого не было заморожено, а было бы только не оконченным. Однако, строительство объекта заморожено на протяжении уже нескольких лет. Это приводит к ускоренному физическому устареванию объекта. Остекление здания частично утеряно, внутрь здания попадают осадки, здание не отапливается, коммуникации не подключены, что способствует накоплению влаги строительными конструкциями в межсезонье и последующему частичному разрушению их с наступлением морозов. Эти обстоятельства крайне негативно сказываются на состоянии строительных конструкций. Определение износа, связанного с заморозкой строительства, каким-либо расчетным путем затруднительно. Кроме того, фактически, из результатов осмотра следует, что установленная в нормативных документах степень завершенности объекта в 98% не соответствует действительному состоянию объекта. На взгляд оценщика, завершенность строительства объекта не более 95 % и это хорошо видно по фото объекта оценки.

Физический износ, в рамках настоящей работы определяется методом экспертизы состояния, основываясь на имеющихся данных, по таблице Росстата.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического	Характеристика технического состояния	Характеристика технического состояния машин,	Примерная степень
---------------------	---------------------------------------	--	-------------------

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

состояния объектов	для зданий и сооружений	оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Состоянию объекта оценки, учитывая степень незавершенности строительства, соответствует табличное значение износа 5%.

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о подобных зданиях. Функциональный износ принимается равным 0.

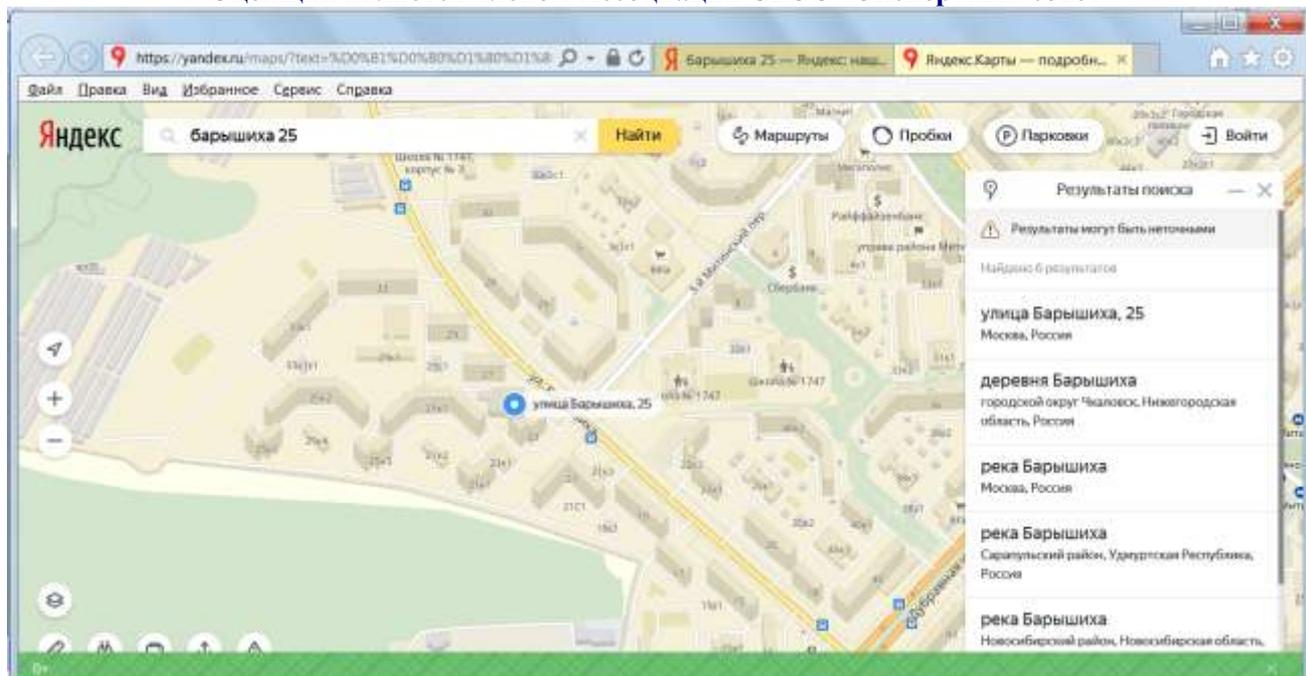
Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было

Правоподтверждающие и технические документы

Скриншоты и сканированные копии правоустанавливающих документов приведены в разделе описания объектов оценки.

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки, и их конкретное местоположение на физической карте.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



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

Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые объекты
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Временного управляющего, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Район расположения объекта оценки

Митино — район Москвы, расположенный по внешней стороне МКАД. Входит в состав Северо-Западного административного округа. На территории района действует одноимённое внутригородское муниципальное образование. Территория района вошла в состав Москвы в 1985 году. Район массовой застройки. До 1991 года входил в состав Тушинского района Москвы.

Своё название этот московский район получил от деревни Митино, вошедшей в состав Москвы в 1985 году.

Улица Барышиха (образована в 1995 году из Проектируемых проездов № 355 и 358), в Северо-Западном административном округе города Москвы на территории района «Митино».

Проходит дугой от Митинской улицы, являясь продолжением 1-го Митинского переулка — и до Пятницкого шоссе.

Нумерация домов ведётся от Митинской улицы.

<https://ru.wikipedia.org/>

Анализ рынка объекта оценки

Поскольку тенденции рынка коммерческой недвижимости отражаются и рынками других помещений, а также, учитывая, что тенденции рынка характерны для всей страны в целом, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости (в том числе по жилой недвижимости, как наиболее информативном индикаторе рынка) и по всем регионам

Ниже приведены данные включающие в себя:

анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

При анализе рынка оценщик исходил из того, что тенденции свойственные рынку в целом, свойственны также и рынку в районе расположения объекта оценки. В анализе рынка приведены данные, свойственные как для рынка недвижимости России в целом, так и для рынка в Орловской области- в целом, тенденции одинаковы.

Общэкономический обзор

Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность,%					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

Российский рынок недвижимости

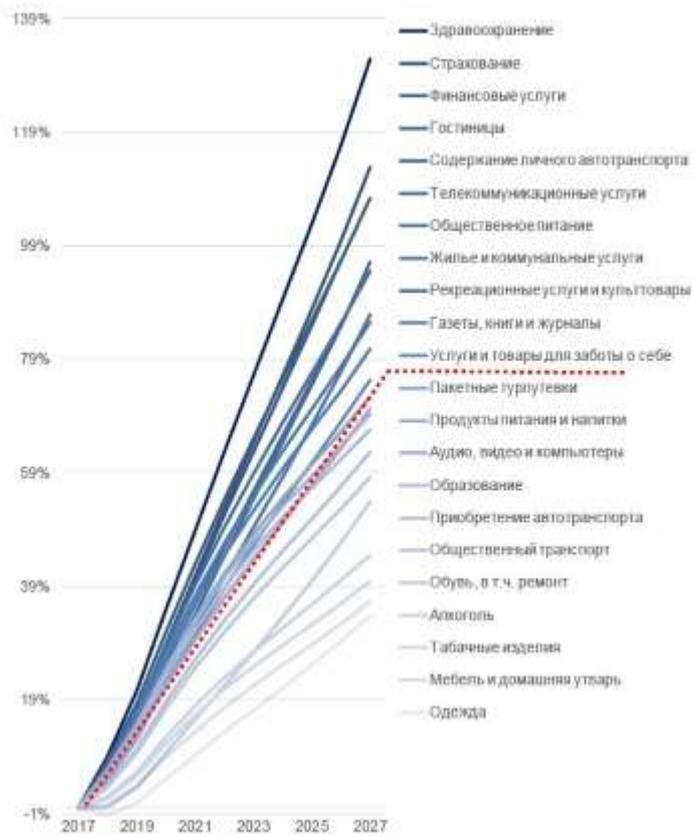
Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спрэды продолжают расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет» структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

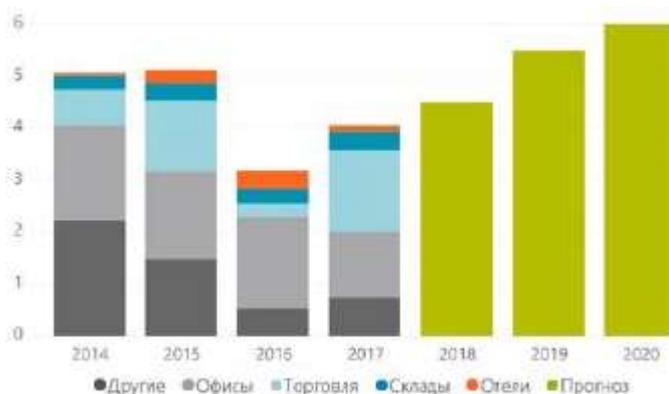
Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Объем инвестиций (млрд евро)**



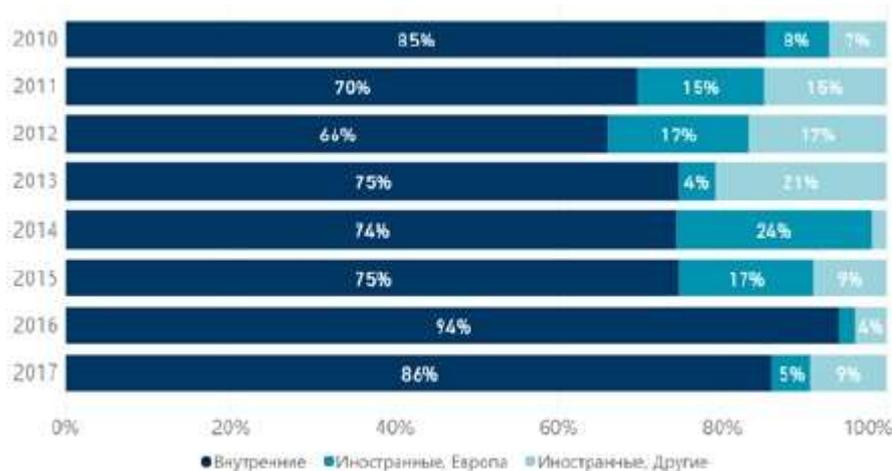
2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости

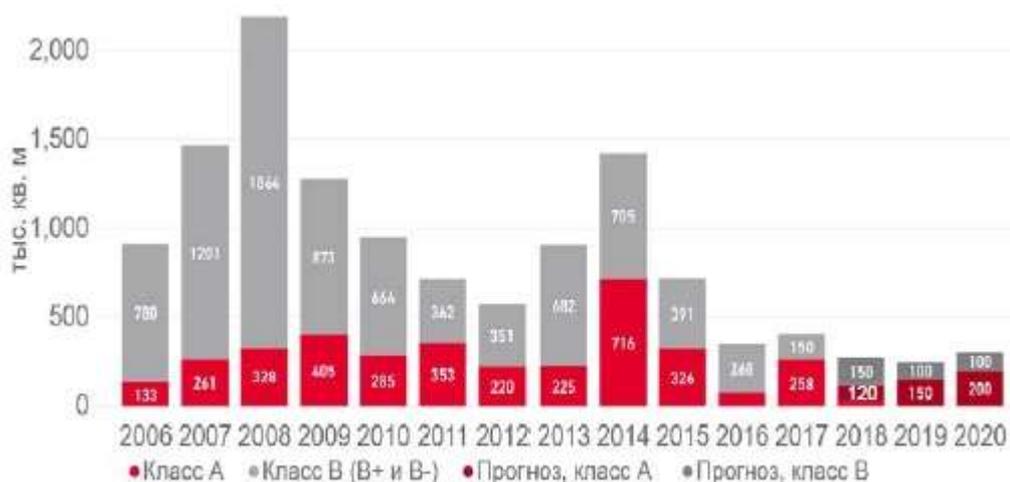


Офисная недвижимость

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость – основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Новое строительство по классам офисов



Рекордно высокий спрос на офисы вернулся к докризисным показателям. За четыре квартала 2017 года было заключено 2900 новых сделок общим объемом примерно 1,91 млн кв.м.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

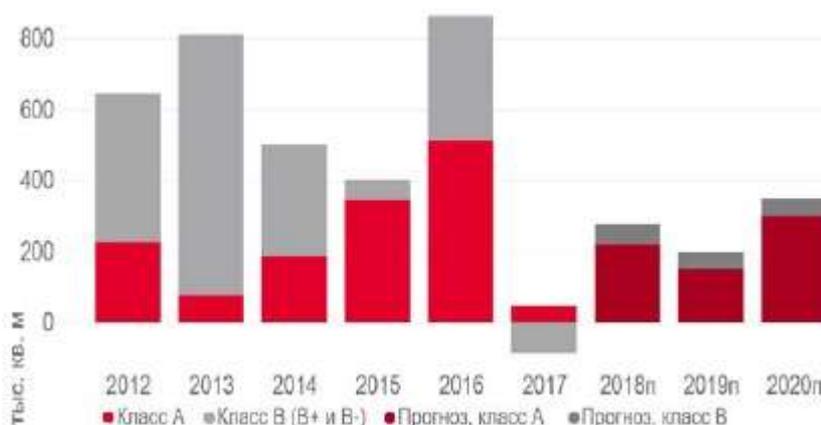
Возвращение к докризисным уровням спроса связано с реализацией отложенного спроса на низком рынке, активностью гос. корпораций. Бизнес адаптировался к новой экономической реальности, оптимизировал стратегии и готов принимать решения на стабилизировавшемся рынке. К тому же завершился пятилетний период после предыдущего всплеска переездов в 2012 году. Крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляют 15% от спроса. Это приобретение нескольких зданий целиком и отдельных блоков в бизнес центрах. Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 2017 году являются компании секторов ИТ и ПО (21%), Банки и Финансы (13%) и Розничная торговля (11%). После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне.

Самые активные сектора бизнеса по заключенным сделкам в 2017 году



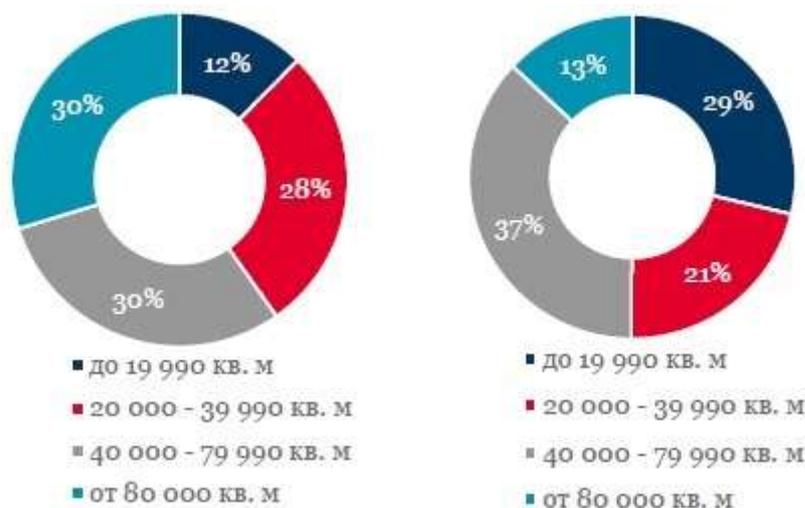
В первой половине года отмечалось высокое отрицательное поглощение, однако, по итогам 2017 года ситуация выправилась и востребованность дополнительных офисных помещений только продолжит расти.

Объем поглощения офисов (по классам)



«Москва-Сити» – самый востребованный субрынок Москвы в 2017 году. В то время как многие субрынки становятся менее привлекательными, офисы с центральным местоположением, таким как субрынки Шаболовский, Белорусский и Сити все более востребованы. Самым привлекательным является субрынок «Москва-Сити». Большое влияние на высокое поглощение в субрынке Сити оказал четвертый квартал 2017 года. Объем предложения увеличился на 239 000 кв.м, а вакансии осталась на прежнем уровне ввиду

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
По площади торговых объектов
Существующие Планируемые к открытию в 2018 году



Тенденция смещения фокуса девелоперов со строительства крупных объектов на проекты меньшей площади очевидна при анализе структуры планируемых к вводу проектов. Динамичнее всего увеличивается доля небольших районных торговых центров площадью до 20 000 кв.м, причем как по количеству объектов, так и по суммарной площади. Ритейлеры также, как и девелоперы не отстают от современных реалий рынка, активно развивая мини-форматы («Мой Ашан», AB Daily, «Детский мир», Leroy Merlin и др.).

В ближайшие два года восстановления строительной активности на рынке торговых площадей не ожидается. В основном будут открываться небольшие торговые центры и 1-2 крупных проекта в год. В 2018 году новое строительство останется на уровне 2017 года. Наиболее вероятно, что откроется только один крупный объект – «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

Ритейлеры находятся в поисках новых эффективных форматов. Крупные операторы продолжают умеренную экспансию. Наиболее активно развивающимися игроками рынка являются продуктовые сети. Активное развитие получил относительно новый для российского рынка формат фудхоллов и гастропространств. В данный момент в Москве открыто 8 объектов данного формата, все чаще анонсируются новые проекты, в том числе в составе операторов торговых центров (ТЦ «Пятая авеню», «Никольская плаза», торговые центры «Золотой Вавилон»). Фудхоллы становятся трафикообразующими арендаторами и новыми центрами притяжения для торговых объектов. Продуктовые ритейлеры, ранее работавшие в нескольких форматах (гипермаркет, супермаркет, минимаркет и др.) отказываются от развития наименее успешных концепций. Так, «Окей» продал магазины формата супермаркет, а X5 выставили на продажу «Перекресток Экспресс». Российские бренды объявляют о планах международной экспансии – «Леонардо», «Даблби», «Ташир Пицца», Gulliver, Alex Fitness. Некоторые международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в 2017 году, сразу начали активную экспансию – японский бренд Miniso заявил о планах выхода в регионы и об открытии 100 магазинов до 2019 года, Under Armour помимо Москвы запустил магазины в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах Москвы остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж,

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных ТЦ - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	MIN	MAX
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр	–	14 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	15 000
Магазины торговой галереи	20 000	180 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	100 000
Фуд-корт	75 000	150 000

** Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки и могут сильно разниться в зависимости от ТЦ.*

Чего ждать от рынка коммерческой недвижимости

Эксперты четырех ведущих международных консалтинговых компаний ожидают восстановления рынка коммерческой недвижимости Москвы в следующем, 2018 году.

В первую очередь аналитики прогнозируют в столице увеличение ввода торговых и офисных площадей, снижение доли пустующих площадей во всех сегментах коммерческой недвижимости, а также незначительный рост ставок аренды или сохранение их на текущем уровне.

Торговые центры

«Главный тренд — снижение вакантности помещений в торговых центрах»

Екатерина Земская, руководитель департамента торговой недвижимости JLL:

— Главным трендом московского рынка торговой недвижимости в 2018 году будет снижение вакантности в качественных торговых центрах Москвы. В условиях ограниченного ввода новых объектов в 2017 году (около 200 тыс. кв. м) мы ожидаем снижения доли свободных площадей с 7,5% в декабре 2016 года до 5,7% в декабре 2017-го. В 2018 году в действующих ТРЦ также будут постепенно заполняться площади в торговых центрах, введенные в 2015–2016 годах.

Крупные сетевые ретейлеры продолжают свое развитие, тестируют новые концепции и запускают новые форматы. Также мы видим растущий интерес к нашему рынку со стороны новых международных брендов, и всем для этого нужны подходящие площадки в современных профессиональных торговых центрах.

На 2018 год в Москве анонсированы к вводу порядка 300 тыс. кв. м арендуемых площадей в торговых центрах. Самыми крупными событиями будущего года станут ТРЦ на Каширском

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

шоссе (71 тыс. кв. м, девелопер — «ЭНКА ТЦ»), «Остров мечты» (160 тыс. кв. м, девелопер — ГК «Регионы»), «Арена плаза» (20 тыс. кв. м от ВТБ). Примечательно, что из всего списка проектов 2018 года только один является классическим ТРЦ — проект «ЭНКА ТЦ» на Каширском шоссе.

Офисы

«Мы не ожидаем серьезных изменений на рынке офисной недвижимости»

Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank: — Мы не ожидаем серьезных изменений на рынке офисной недвижимости Москвы в 2018 году. По мере ухода с рынка дешевых предложений средневзвешенная ставка вырастет на 3–5% за год: в офисах класса А она составит 24,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год без учета НДС и операционных расходов, в офисах класса В — 14 тыс. руб. за 1 кв. м.

Ввод новых бизнес-центров вырастет относительно 2017 года и составит около 500 тыс. кв. м офисов класса А и В. За счет невысокого объема нового строительства, но стабильного чистого поглощения на уровне 600 тыс. кв. м в год **свободные площади продолжают сокращаться и в офисах класса А достигнут значения 16,7%, а в офисах класса В — 12,6%.**

Стрит-ритейл

«Рынок стрит-ритейла продолжит тенденции текущего года»

Ольга Ясько, директор по развитию бизнеса Cushman & Wakefield:

— Рынок стрит-ритейла в 2018 году продолжит тенденции текущего года. В первую очередь это касается помещений в торговых коридорах центра Москвы, которые активно оправляются от последствий программы по благоустройству улиц. В наиболее трудном положении оказался сегмент люксовых операторов — для них отсутствие парковки и полный запрет на движение личного автотранспорта является критичным фактором для развития. Программа по благоустройству города в будущем затронет более удаленные от центра районы столицы, что приведет к улучшению характеристик отдельных помещений, а значит, к их большей ликвидности.

Основной объем спроса по-прежнему формируют и продолжают формировать операторы общественного питания и продуктовые операторы различных форматов. При этом торговые помещения, особенно в периферийных районах города, активно арендуют не только сетевые продуктовые концепции, но также операторы, торгующие отдельными видами продукции — мясной, рыбной, овощной, хлебопекарной и так далее.

Что касается стоимости аренды, то сейчас нет никаких предпосылок к их изменению. А отмечаемые увеличения средних цен по отдельным улицам в большей степени связаны с тем, что с рынка были вымыты наиболее ликвидные предложения.

Склады

«Ставки аренды на склады сохранятся на прежнем уровне»

Элеонора Богданова, региональный директор департамента складской недвижимости Colliers International:

— Прошедший год продемонстрировал нам, что рынок постепенно восстанавливается на фоне сохранения высокого уровня спроса на складские площади. Мы ожидаем, что подобная рыночная активность продолжится и в 2018 году. При этом фокус будет сохраняться на развитие ритейла, в том числе онлайн-ритейла. Не изменится интерес и к большим складским площадям.

Существенный объем готовых складских площадей, большая доля реализованных проектов по

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

схеме built-to-suit сдерживают рост ставок. В следующем году ставки аренды на качественные склады в Московском регионе останутся на прежнем уровне — в диапазоне 3,4–4 тыс. руб. за 1 кв. м в год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока. Вакантность при этом продолжит снижаться на фоне низкого объема спекулятивного ввода. Примечательным в этом отношении станет 2019 год, когда на рынок должны будут вернуться складские площади, которые сейчас занимают арендаторы, ожидающие собственные склады, реализуемые по схеме built-to-suit.

<https://realty.rbc.ru/news/5a328ba89a7947863669b012>

CBRE: на рынке офисов вакансии продолжит снижаться, а спрос будет расти

Согласно данным компании CBRE по предварительным итогам первого квартала 2018 года объем прироста нового предложения офисов в Москве составит порядка 40 600 кв.м, что почти в два раза превышает значение аналогичного периода прошлого года. В январе-марте 2018 года были введены в эксплуатацию три офисных здания класса «В».

Динамика объемов новых сделок, нового предложения и доли свободных площадей



Сроки экспозиции (выводы о ликвидности объекта)

Срок экспозиции объекта является фактором конкурентного преимущества. Перезапуск маркетинговой кампании является необходимой составляющей арендной политики. Основываясь на данных о сроках экспозиции объектов на основе анализа сделок аренды офисов класса «А» и класса «В» в Москве за период 2004-2017 годов (более 50 000 записей), 63% всех офисных площадей в Москве сдается в течение полугода, 80% сдается в течение года.

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Она в меньшей степени влияет на успех или неуспех арендной кампании.

Данные, накопленные за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Доля сданных офисов (класс «А» и «В») в зависимости от срока экспозиции



Состояние рынка влияет на наклон кривой экспозиции. Наиболее характерным является 2008 год, в который более половины сделок с офисами были сделками предварительной аренды.

Ожидаемо, наиболее «быстрыми» годами были 2005-2007, когда в течение полугода сдавалось более 80%.

2009 год был самым медленным, но, тем не менее за полгода было сдано более 50%. 2015 год практически повторил паттерн 2009 года.

Любопытно, что три квартала 2017 года показывают динамику сходную с 2005-2007 годами, с большой долей «быстрого» рынка и высоколиквидных помещений.

Эксперты Cushman & Wakefield полагают, что это может быть сигналом к разогреву рынка даже при высоком уровне свободных офисов.

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором, она в меньшей степени влияет на успех или неуспех арендной кампании:

- 30% офисных площадей, экспонирующихся на рынке, относятся к низколиквидным. Это означает, что эффективная доля свободных площадей для Москвы находится на уровне 11-12%.

<https://zдание.info/2393/2420/news/11273>

Фактические цены на помещения под фитнес в СЗАО

готовые помещения пригодные под фитнес –центры на территории СЗАО

<https://www.cian.ru/kupit-pomeshchenie-pod-fitness-moskva-szao-041/>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

https://www.dian.ru/offer/pomeshtchenie-000-fitness-moskva-szao-041/ Входящие — Rambler/... 14 объявлений - Куп...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Своб. назнач. 120 м² за 14 млн. руб.
УСН - 116 667 руб. за м²

Митино
6 минут пешком
БЦ на ул. Барышова, 14
Москва, СЗАО, р-н Митино, м. Митино, улица Барышова, 14

Продать помещение свободного назначения площадью 120 кв.м (зал 101 кв.м + комната 14.5 + сан. узел), 6 минут пешком от станции метро Митино, по адресу: ул. Барышова, д. 14. Помещение находится в отдельно-стоящем здании (камень-моноклит), отдельный вход + пожарный...

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
Написать сообщение
ГЦН ПЛЮС
980

Своб. назнач. 355 м² за 46 млн. руб. класс в
Включая НДС 7016949 руб. - 129 577 руб. за м²

Планерная
3 минуты пешком
ТЦ «Даньель»
Москва, м. Планерная, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская улица, 25

СРОЧНО! Продаю помещение свободного назначения с арендным бизнесом. В данный момент помещение сдано в аренду под фитнес сроком на 5 лет (с сентября 2015г). Собственник. Центр р-на Куркино. ПУН может использоваться для организации мини отеля, магазина, салона и...

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
Написать сообщение
Андрей Каролин
980

13-10-2018 некое... 14 объявлений - К... ГОТЧЕТ 13-10-20... ЗАКЛЮЧЕНИЕ Ав... 10:39 15.10.2018

https://www.dian.ru/offer/pomeshtchenie-000-fitness-moskva-szao-041/ Входящие — Rambler/... 14 объявлений - Куп...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Своб. назнач. 110 м² за 11,5 млн. руб.
УСН - 104 545 руб. за м²

Москва
ЖК «Куркино»
Москва, СЗАО, р-н Куркино, Родионовская улица, 18

Собственность более 5 лет Юр.лицо. Полуподвальное помещение 110квадратных метров,под мостом на удалку.Срочно.Звоните уважаемые коллеги и клиенты.

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
Написать сообщение
ID 8421
980

Своб. назнач. 67 м² за 14 млн. руб.
УСН - 208 955 руб. за м²

Сходненская
10 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, м. Сходненская, Парусный проезд, 6

Это помещение 67 метров, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД С УЛИЦЫ и ещё есть законсервированный вход в подмезд ПОМЕЩЕНИЕ ПОСЛЕ СВЕЖЕГО РЕМОНТА. Помещение свободной планировки, квадратной формы, три окна, высокие потолки. Отлично ПРОСМАТРИВАЕТСЯ С УЛИЦЫ СВОБОДЫ. Подойдет

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
ID 10774
980

Своб. назнач. 101 м² за 15,3 млн. руб.

Показать телефон

13-10-2018 некое... 14 объявлений - К... ГОТЧЕТ 13-10-20... ЗАКЛЮЧЕНИЕ Ав... 10:39 15.10.2018

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

https://www.dian.ru/.../pomeshchenie-900-fitness-moskva-szao-041/ Входящие — Rambler/... 14 объявлений - Куп...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Своб. назнач. 101 м² за 15,3 млн. руб.
Включая НДС 2333898 руб. - 151 485 руб. за м²

Планерная
5 минут на транспорте
Москва, СЗАО, р-н Курьяно, м. Планерная, Ворытинская улица, 8/1

Продается от собственника, отличное помещение свободного назначения для вашего бизнеса, первая линия домов 101 кв. м, 1-й эт. жилого дома, 2 отдельных входа, во двор и во двор. С хорошим пешеходным и авто трафиком. Метро Планерная, 5 мин. транспорт, мерк...

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
Написать сообщение
ID 73337

1 минуту назад

Своб. назнач. 80 м² за 30 млн. руб.
УСН - 377 358 руб. за м²

Панфиловская
7 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Щукино, м. Панфиловская, 1-й Волоколамский проезд, 8К1

Продается помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. 1 линия домов. В собственности более 3-х лет. 1 собственник.

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
Написать сообщение
ID 63070

четыре дня назад

13-10-2018 некое... 14 объявлений - К... ГОТЧЕТ 13-10-20... ЗАКЛЮЧЕНИЕ Ав... 10:39 15.10.2018

https://www.dian.ru/.../pomeshchenie-900-fitness-moskva-szao-041/ Входящие — Rambler/... 14 объявлений - Куп...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Своб. назнач. 80 м² за 30 млн. руб.
УСН - 377 358 руб. за м²

Панфиловская
7 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Щукино, м. Панфиловская, 1-й Волоколамский проезд, 8К1

Продается помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. 1 линия домов. В собственности более 3-х лет. 1 собственник.

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
Написать сообщение
ID 63070

четыре дня назад

Своб. назнач. от 500 м² до 990 м² от 15,15 млн. руб.
Включая НДС 4576271 руб. - 30 303 руб. за м²

Хорошево
16 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, м. Хорошево, улица Мневники, 7К2

Продается помещение свободного назначения, мкр. Хорошево, м. Хорошевская, м. Положовская, ул. Мневники, дом 7к2. Общая площадь помещения 991 кв.м., подвал, отличный ремонт, приточно-вытяжная вентиляция. 2 отдельных входа. В данный момент помещение отремонтирован...

В избранное Показать на карте Ещё

Показать телефон
Написать сообщение
АС-Realty
ID 63070

неделю назад

13-10-2018 некое... 14 объявлений - К... ГОТЧЕТ 13-10-20... ЗАКЛЮЧЕНИЕ Ав... 10:39 15.10.2018

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot displays a real estate website interface with three property listings. Each listing includes a photograph, a title, price, location, and contact information.

- Listing 1:**
 - Title:** Своб. назнач. 400 м² за 34 млн. руб.
 - Price:** УСН - 85 000 руб. за м²
 - Location:** Митино, 6 минут пешком, ВЦ на ул. Барышова, 14, Москва, СЗАО, р-н Митино, н. Митино, улица Барышова, 14
 - Description:** От собственника! Продан помещение свободного назначения площадью 400 кв.м., 6 минут пешком от станции метро Митино, по адресу: ул. Барышова, д. 14. Помещение находится в отдельно стоящем здании (кирпич монолит), без отделки, высокие потолки 4,6 м, панорамное ост...
 - Contact:** Показать телефон, Написать сообщение, ГИП ПЛЮС, ИКО
- Listing 2:**
 - Title:** Своб. назнач. 200 м² за 35 млн. руб.
 - Price:** Включая НДС 5338983 руб. - 175 000 руб. за м²
 - Location:** 10 минут на транспорте, Москва, СЗАО, р-н Куркино, н. Патянинское шоссе, Куркинское шоссе, 38
 - Description:** Салон красоты 200 кв.м с полным оборудованием под ключ. Объект расположен на первом этаже жилого дома в микрорайоне Куркино, потенциальная аудитория имеет высокий достаток. Студельный центральный вход и вход со двора, высота потолка 3,2 м, залы-кабинеты...
 - Contact:** Показать телефон, Написать сообщение, ID 25159, ИКО
- Listing 3:**
 - Title:** Своб. назнач. 568 м² за 60 млн. руб.
 - Price:** УСН - 105 634 руб. за м²
 - Location:** 10 минут пешком, Москва, СЗАО, р-н Покровское-Строшино, н. Тушинская, Подмосковная улица, 1/6
 - Description:** Несколько помещений расположено на первом этаже, пяти этажного сталинского жилого дома. Паркаллина. Свободный вход с улицы Долгова. В отличном состоянии, высокие потолки. Парковка, отличная транспортная развязка, живописное место. Возможно использовать: магазин...
 - Contact:** Показать телефон, Написать сообщение, Андрей Рылов, ИКО
- Listing 4:**
 - Title:** Своб. назнач. 2250 м² за 580 млн. руб.
 - Price:** УСН - 257 778 руб. за м²
 - Location:** 1 минуте пешком, ВЦ на ул. Митинская, 27А, Москва, СЗАО, р-н Митино, н. Митино, Митинская улица, 27А
 - Description:** Лот 150012. Объектом занимается Сергей. Возможное назначение объекта: банк, бытовые услуги, кафе/ресторан, магазин, салон красоты, другое. Административное здание! 20 метров от выхода из метро. Превная видимость. Напротив автобусной остановки. Площадь можно увеличить...
 - Contact:** Показать телефон, Написать сообщение, A real estate-1, ИКО

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate website, likely CИАН, showing property listings in Moscow. The browser address bar indicates the URL: <https://www.cian.ru/kupit-pomeschchenie-000-fitness-moskva-szao-041/>. The page shows several listings with photos, descriptions, and contact information.

Listing 1 (Top): Своб. назнач. 166 м² за 17,82 млн. руб. Включая НДС 2719677 руб. - 107 663 руб. за м². Планерная, 14 минут пешком. Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, м. Планерная, улица Свободы, 91. Нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 165,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения 1 комнаты с 1 по 19, кадастровый номер: 77:08.0003005:0709. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

Listing 2 (Middle): Митино, 4 минуты пешком. Торговые помещения. ул. Митинская, д. 36. Планировка под магазин от 20 до 574 м2 на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик. Контакт: +7 495 191-30-36.

Listing 3 (Bottom): Своб. назнач. 130 м² за 22,01 млн. руб. Включая НДС 3358220 руб. - 170 000 руб. за м². Зорге, 12 минут пешком. ЖК «Хорошево». Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, м. Зорге, 3-я Хорошевская улица, 7к7. Продается Помещение Свободного Назначения в ЖК Хорошево Комплекс расположен в районе Хорошево-Мневники (СЗАО) в 7-ми минутах ходьбы от м. Октябрьское поле. В шаговой доступности станция МЦК Зорге. Отличная транспортная доступность: удобные выходы на Хорошее...

Listing 4 (Bottom): Своб. назнач. 270 м² за 51 млн. руб. Включая НДС 7779661 руб. - 188 889 руб. за м². Планерная, 10 минут на транспорте. Москва, СЗАО, р-н Куркино, м. Планерная, Родионова улица, 10к1. Продается помещение свободного назначения. Общая площадь 270м2. Выделенная электрическая мощность 45 кВт. Сделан ремонт, 2 отдельных входа. Помещение расположено в центральной парке района Куркино. Рядом находятся объекты социальной инфраструктуры: магазины, итп...

Фактические цены на отдельно стоящие здания в СЗАО

<https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-metro-mitino/>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа зданий в Москве · СЗАО

Купить здание рядом с метро Митино

2 предложения отсортированы по умолчанию

Средняя цена в результатах поиска: **362,00 млн. руб.**

Пожалуйста выберите запросы: Класс А 1, Класс В 1, Первая линия 1, С типовым проектом 1

Здание 1000 м² за 144 млн. руб.
Включая НДС 21966101 руб. - 144 000 руб. за м²

Митино
24 ноября 2018 года
Московская область, м. Митино, Солнечногорский район, д. Брехово, Ромашковская улица, 18

ВНИМАНИЕ! Лучшее предложение в сфере ресторанного бизнеса! Продажа ресторанно-гостиничного комплекса "Старый двор" находится на трассе Пятницкого шоссе! Ресторан состоит из 3 зданий одно из которых гостиница! Земельный участок 20 соток в собственности! так же...

Показать телефон
Написать сообщение
ID 26423
PRB

В избранное Показать на карте Ездит

Дополнительные предложения по вашему запросу

Здание 8153 м² за 60 млн. руб.
Включая НДС 9152542 руб. - 7 359 руб. за м²

Пятницкое шоссе
25 ноября 2018 года
Москва, СЗАО, р.н Митино, м. Пятницкое шоссе, Пятницкое шоссе, 60 от метро Митино 2,1 км

Нежилые помещения в виде отдельно стоящего здания (незавершенное строительство), имеющего удобное расположение на первой линии домов на Пятницком шоссе. Наилучшая экология в г. Москве, собственная закрытая территория, большое количество парковочных мест, удобная...

Показать телефон
ID 13018625

В избранное Показать на карте Ездит

1 минуту назад

Здание 2180 м² за 200 млн. руб.
Включая НДС 30508474 руб. - 91 743 руб. за м²

Щукинская
10 ноября 2018 года
Москва, СЗАО, р.н Покровское-Стрешнево, м. Щукинская, улица Габричевского, 50Б от метро Митино 6,9 км

Продается от Собственника отдельно стоящее здание на м. Щукинская, площадью 2180 кв.м.; Здание состоит из 5 этажей, подвала и технического этажа; Охраняемая территория; Отличная транспортная доступность, рядом Волоколамское ш.; Кабинетно-коридорная планировка. По...

Показать телефон
Написать сообщение
Король групп
PRB

В избранное Показать на карте Ездит

недавно назад

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-metro-mitino/>. The page displays two property listings:

- Сходненская**: Здание 600 м² за 68 млн. руб. Включая НДС 10372881 руб. - 113 333 руб. за м². Адрес: Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, м. Сходненская, Строительный проезд, 2С1 от метро Митино 4,7 км. Описание: Целый подвезд общей площадью 600м2 в четырехэтажном кирпичном административном здании с подвалом. Хорошая транспортная доступность. Продавец готов оформить расрочку до 3х лет, а также возможность покупателя вести в это время свой бизнес на объекте и получить преб...
- Пятицкое шоссе**: Здание 1500 м² за 115,64 млн. руб. Включая НДС 17640000 руб. - 77 093 руб. за м². Адрес: Москва, м. Пятицкое шоссе, улица Барыцака, 57 от метро Митино 2,1 км. Описание: Отдельностоящее здание свободного назначения, на выезде в комплекс бизнес-класса Ангелского резиденс. Идеально подходит под клинику, частный детский сад, можно использовать как жилье!!!

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-metro-mitino/>. The page displays two property listings:

- Войковская**: Здание 86 м² за 17 млн. руб. УСН - 197 674 руб. за м². Адрес: Москва, САО, р-н Войковский, м. Войковская, 3-я Радиаторная улица, 15С2 от метро Митино 6,5 км. Описание: Продаётся отдельно стоящий дом площадью 86м2, все коммуникации центральные, 25кВт, земля под зданием в собственности 1,22 сотки, по документам это нежилое помещение, в собственности у физлица, здание требует капитального ремонта. Возможна надстройка мансарды. Вар...
- Планерная**: Здание 715 м² за 189,99 млн. руб. Включая НДС 28981525 руб. - 265 720 руб. за м². Адрес: Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, м. Планерная, Планерная улица, 12 от метро Митино 5 км. Описание: Предлагается действующий ресторан с великолепным дизайном и интерьером, 3-х этажное отдельно стоящее здание с залом для приема посетителей на каждом этаже, большие электронные и вентиляционные мощности, свои парковочные места. Трехэтажное здание с отдельным этажом...

<https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-metro-mitino/>

Фактические цены на машиноместа в районе Митино

<https://www.cian.ru/kupit-mashinomesto-moskva-mitino-04126/>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

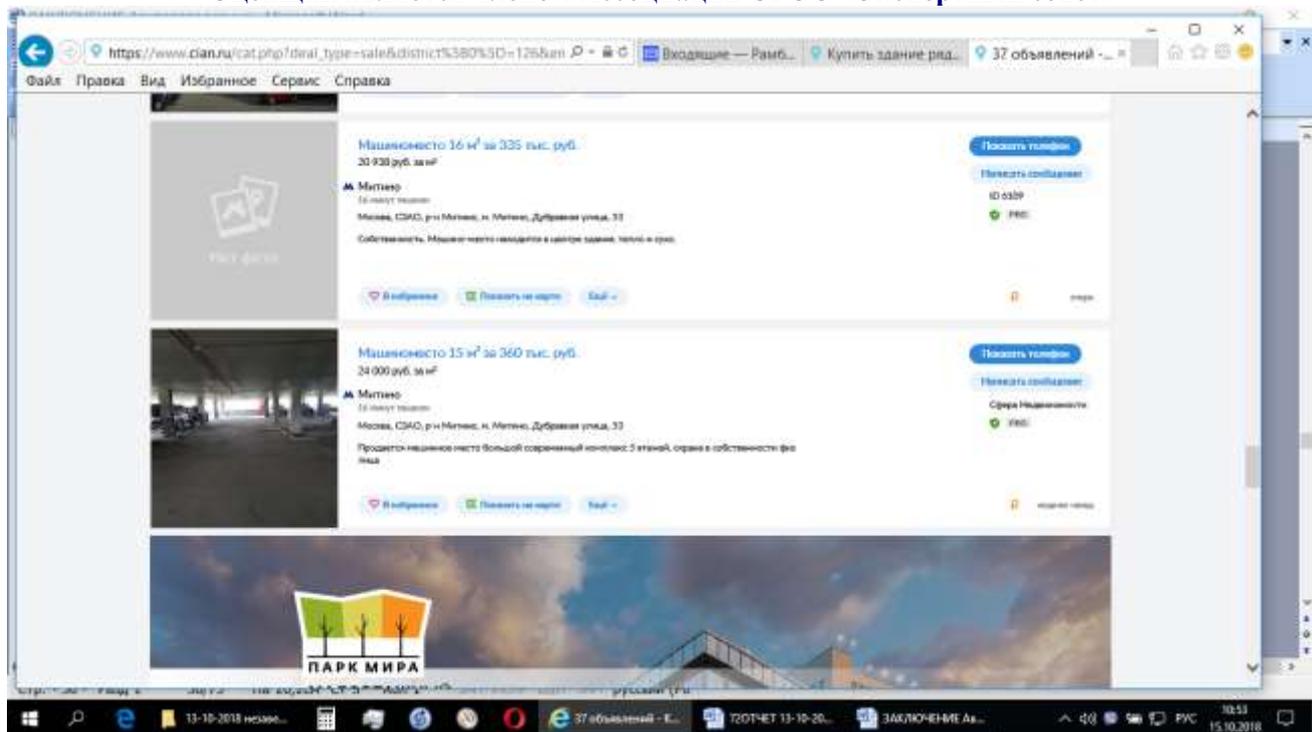
The screenshot shows a web browser window displaying a real estate portal. The address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/kuip-mashinomesto-moskva-mitno-04126/>. The page lists three properties:

- Listing 1:** "Машинное место 16 м² за 200 тыс. руб." (20 430 руб. за м²). Location: Москва, ЦАО, р-н Митино, м. Митино, Дубравин улица, 33. Includes buttons: "В избранное", "Посмотреть на карте", "Сайт".
- Listing 2:** "Машинное место 14 м² за 250 тыс. руб." (25 000 руб. за м²). Location: Москва, ЦАО, р-н Митино, м. Пятикопье шоссе, Пятикопье шоссе, 54. Includes buttons: "В избранное", "Посмотреть на карте", "Сайт".
- Listing 3:** "Телеком" (Продажа помещений в ЦАО). Location: Косыгина шоссе вб. д. 32/34. Includes phone number: +7 919 728-95-25.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate portal. The address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/kuip-mashinomesto-moskva-mitno-04126/>. The page lists three properties:

- Listing 1:** "Машинное место 15 м² за 360 тыс. руб." (24 000 руб. за м²). Location: Москва, ЦАО, р-н Митино, м. Митино, Дубравин улица, 33. Includes buttons: "В избранное", "Посмотреть на карте", "Сайт".
- Listing 2:** "Машинное место 15 м² за 250 тыс. руб." (23 333 руб. за м²). Location: Москва, ЦАО, р-н Митино, м. Митино, Дубравин улица, 33. Includes buttons: "В избранное", "Посмотреть на карте", "Сайт".
- Listing 3:** "Машинное место 17 м² за 460 тыс. руб." (27 059 руб. за м²). Location: Москва, ЦАО, р-н Митино, м. Митино, Пятикопье шоссе, 54. Includes buttons: "В избранное", "Посмотреть на карте", "Сайт".

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведён с использованием методики, предложенной в справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017. с.89. Там же приведены данные о среднегодовых значениях прибыли предпринимателя (для Оцениваемых объектов оно равно 18,5%).

Описание процесса оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ (НЭИ) участков как незастроенных:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Объектом оценки является современное здание коммерческого назначения, расположенное в СЗАО столицы. Объект требует достройки и введения в эксплуатацию. Сложившиеся тенденции рынка показывают, что наиболее эффективное использование таких объектов соответствует их фактическому проектному назначению

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

- в рамках затратного подхода- метод сравнительной единицы
- в рамках доходного подхода –метод капитализации

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В рамках настоящей оценки сравнительный подход не используется, поскольку на рынке отсутствует достаточная и достоверная информация о продаже в районе местонахождения объекта оценки незавершенных строительством зданий, находящихся в состоянии, сопоставимым с состоянием объекта оценки.

Сведение результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Расчет стоимости в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости нового строительства улучшений, находящихся на участке;
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение рыночной стоимости объекта

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{\text{ЗАТР}} = C_{\text{НС}} - И + C_{\text{З}}$$

где:

C_{затр} – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

C_{НС} – стоимость нового строительства (воспроизводства или замещения)

И – совокупный износ объекта оценки.

C_з – стоимость земли

Расчет стоимости прав на незастроенный земельный участок под зданиями

В качестве наиболее приемлемой методики расчета стоимости прав на земельный участок, оценщик выбрал порядок, который определен ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27.07.2004 №522-ПП

Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = C_{\text{уч.}} \times C_{\text{ср.п.}} \times C_{\text{кр.а.}} \times K_{\text{п.}}$$

где,

C - размер платы за право аренды;

C_{уч.} - площадь земельного участка (га.);

C_{ср.п.} - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

C_{кр.а.} - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

K_{п.} - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории (за исключением компенсационного озеленения) K_{п.} = 0.7. В остальных случаях K_{п.} = 1.0.

Таблица 1

Таблица средних размеров платы за право аренды земельного участка в городе Москве

№ территориально-экономической зоны (согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)

Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (C_{ср.п.}), тыс.руб. / га.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000
16	35 000	
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	12 500	30 000
30	15 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	
37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№ территориально-экономической зоны (согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
49	12 000	
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	
61	12 000	
62	12 000	
63	12 000	
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

36 зона - Митино

Таблица 2

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

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
	Долгосрочная Аренда	От 5 лет до 15 лет включительно
От 15 лет до 25 лет включительно		0.945
Свыше 25 лет		1.000

Договор аренды по которому предоставлен земельный участок является, согласно представленного кадастрового паспорта долгосрочным, срок 49 лет.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Стоимость оцениваемого права аренды в рублях составляет :

$0,29 \times 12000 \times 1 \times 1 \times 1000 = 3480000$ рублей

Расчет затрат на замещение зданий и сооружений

Полные затраты на замещение для зданий и сооружений рассчитаны с использованием данных проектной организации.

В разделе описания объекта оценки имеются сведения из проекта о восстановительной стоимости здания в ценах 1984 года, которая составляет 2100000 рублей

Для перехода в текущие цены использованы:

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления Москва 0,92

<http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm>

01.01.84 г. – июль 2011 г. Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Письмо от 14 июля 2011 г. № КЦ/П2011-07 «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на июль 2011 года» <http://www.ocenchik.ru/docs/1004.html> Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 на июль 2011 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации Москва 152,95

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на III квартал 2011 года

Москва индекс к ФЕР-2001 административные здания 6,16

<http://www.ocenchik.ru/docs/945.html>

Письмо от 01.10.2018 г. № 40178-ЛС/09 ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА 3 квартал 2018 ГОДА [без НДС]

Индекс к ФЕР-2001 административные здания 7,14

<http://www.e-smeta.ru/index/1122-pismo-minstroy-smr-fer-ter-3kv2018-40178.html>

расчет индекса 3 квартал 2018 к третьему кварталу 2011 $7,14/6,16=1,16$

Коэффициент перехода цен на дату оценки: $0,92 \times 152,95 \times 1,16 = 163$

Расчет прибыли предпринимателя

Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведен с использованием методики, предложенной в справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017. с.89. Там же приведены данные о среднегодовых значениях прибыли предпринимателя (для оцениваемых объектов оно равно 18,5%).

В разделе описания объекта оценки имеются сведения из проекта о продолжительности строительства здания, которая составляет 15 месяцев или 1,25 года

расчет производится по формуле

$$ПП = ((1+N)^C - 1) * 100\%$$

Где

ПП-прибыль предпринимателя

N годовая норма прибыли

C- срок строительства

Расчет предпринимательской прибыли приведен в таблице ниже

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№	Наименование объекта	число лет строительства	годовая норма отдачи на вложенный капитал	прибыль предпринимателя
1	Здание	1,25	0,185	23%

Расчет стоимости нового строительства объектов оценки приведен в таблице ниже

наименование	Общая стоимость замещения в ценах 1984 г., руб	Коэффициент прибыли предпринимателя	коэффициент перехода в текущие цены	Стоимость нового строительства, без НДС руб
Здание ФОК	2100000	1,23	163	421029000

Расчет совокупного износа приведен в разделе описания объекта оценки и составляет 5% для оцениваемого здания.

Результат расчетов стоимости недвижимости в рамках затратного подхода

Стоимость оцениваемого объекта оценки определенная затратным подходом, без НДС :
 $421029000 * (1 - 0,05) = 399977550$

Стоимость прав на земельный участок определена выше и составляет 3480000 рублей

Вывод: Стоимость объекта оценки определенная затратным подходом составляет 403457550 рублей.

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

В данном отчете используется метод прямой капитализации.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Методология оценки

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_0 = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

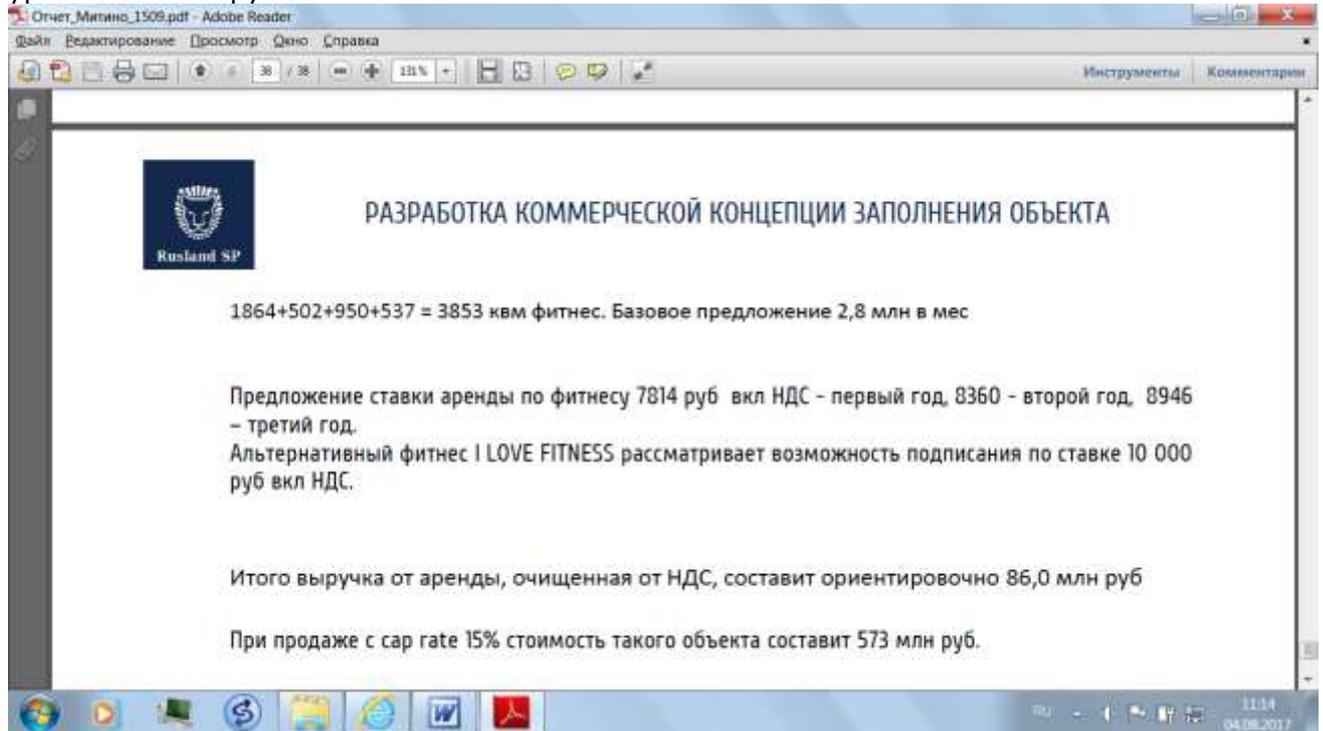
Определение чистого операционного дохода

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В данном невозможно использовать классические методы при определении чистого операционного дохода, поскольку у оценщика отсутствуют достоверные данные, позволяющие спрогнозировать достоверные данные о функциональном назначении и размере площадей, которые образуются после завершения строительства (поскольку ставки аренды и эксплуатационные расходы на каждый вид площадей разные)

Применение расчетных вышеуказанных величин повлечет огромное количество допущений и скажется на итоговой достоверности заключения.

Тем не менее, оценщик использует в настоящей работе для определения доходности завершеного строительством объекта, доходность объекта оценки, определенную в разработке коммерческой концепции заполнения объекта, проведенной ООО «Русланд СП» по состоянию на сентябрь 2015 года. Годовая выручка от аренды была спрогнозирована на уровне 86 млн. рублей.

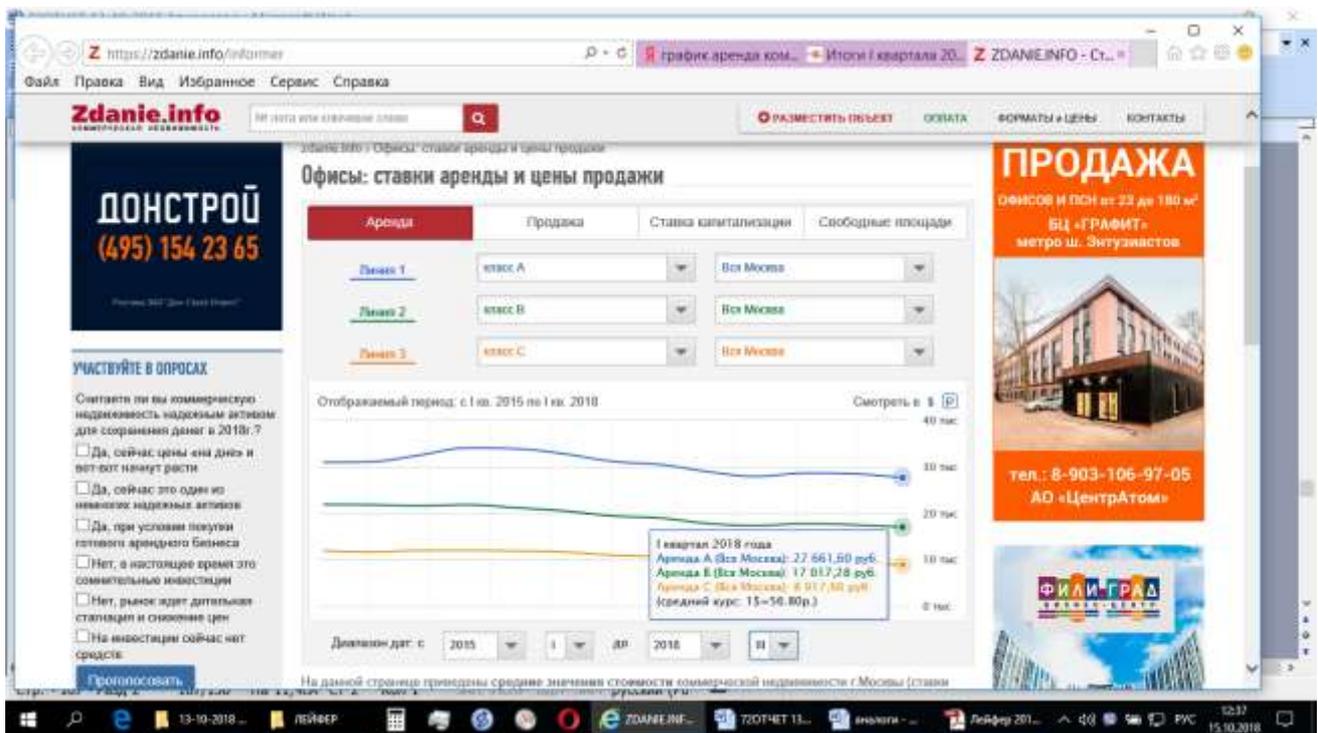
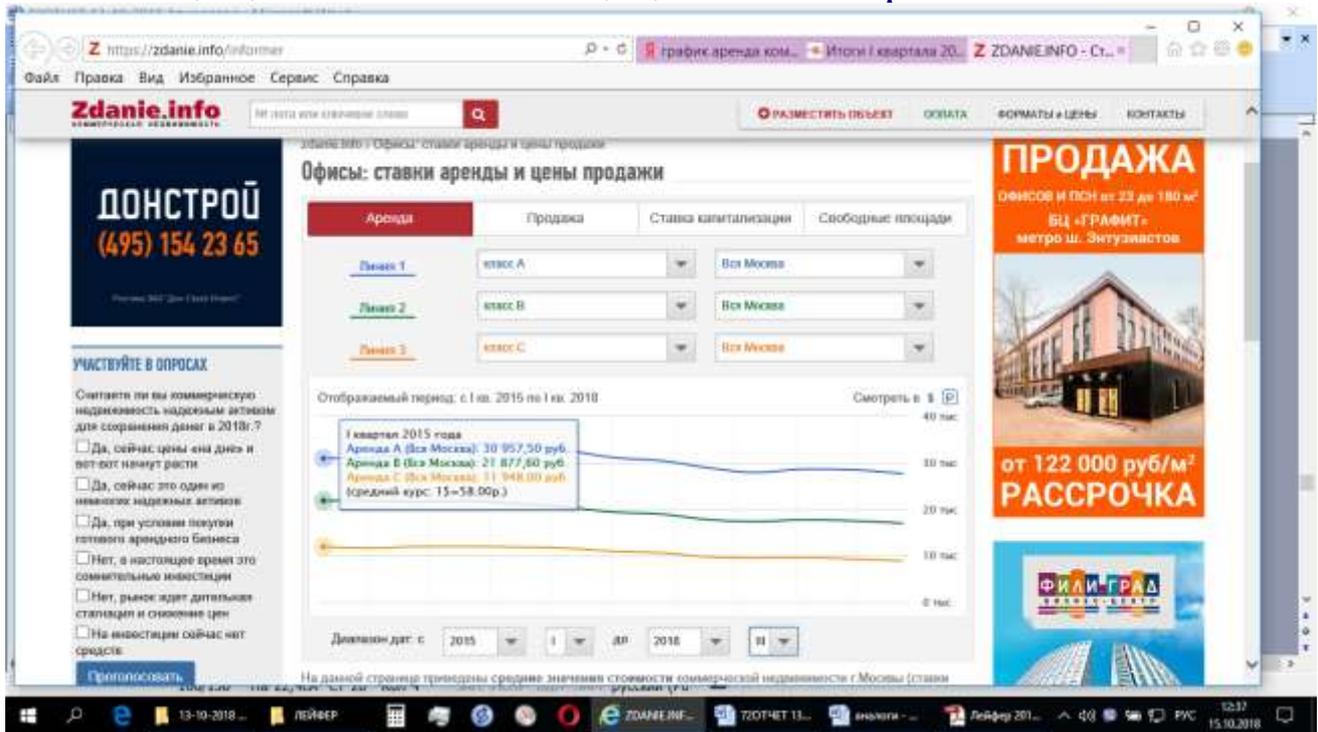


Между тем, ситуация при которой определена указанная стоимость, на взгляд оценщика, несколько идеализирована и подлежит корректировке. В частности при расчетах не учтен процент недозагрузки площадей, вложения, необходимые для достройки объекта. Кроме того, данные о доходности объекта должны быть проиндексированы на текущую дату. Не учтены налоговые платежи.

Процент недозагрузки площадей определен по справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017. с.34. Среднее значение пустующих площадей 11,1%

Поскольку доходность объекта представляет собой сумму собранных арендных платежей, для определения индекса перехода от даты расчета доходности объекта к дате оценки, оценщик использовал открытые данные аналитики о том, как изменялось значение арендных ставок на рынке торгово-офисной недвижимости Москвы за указанный период. Графики и значения средних ставок аренды на начало и конец периода приведены ниже.

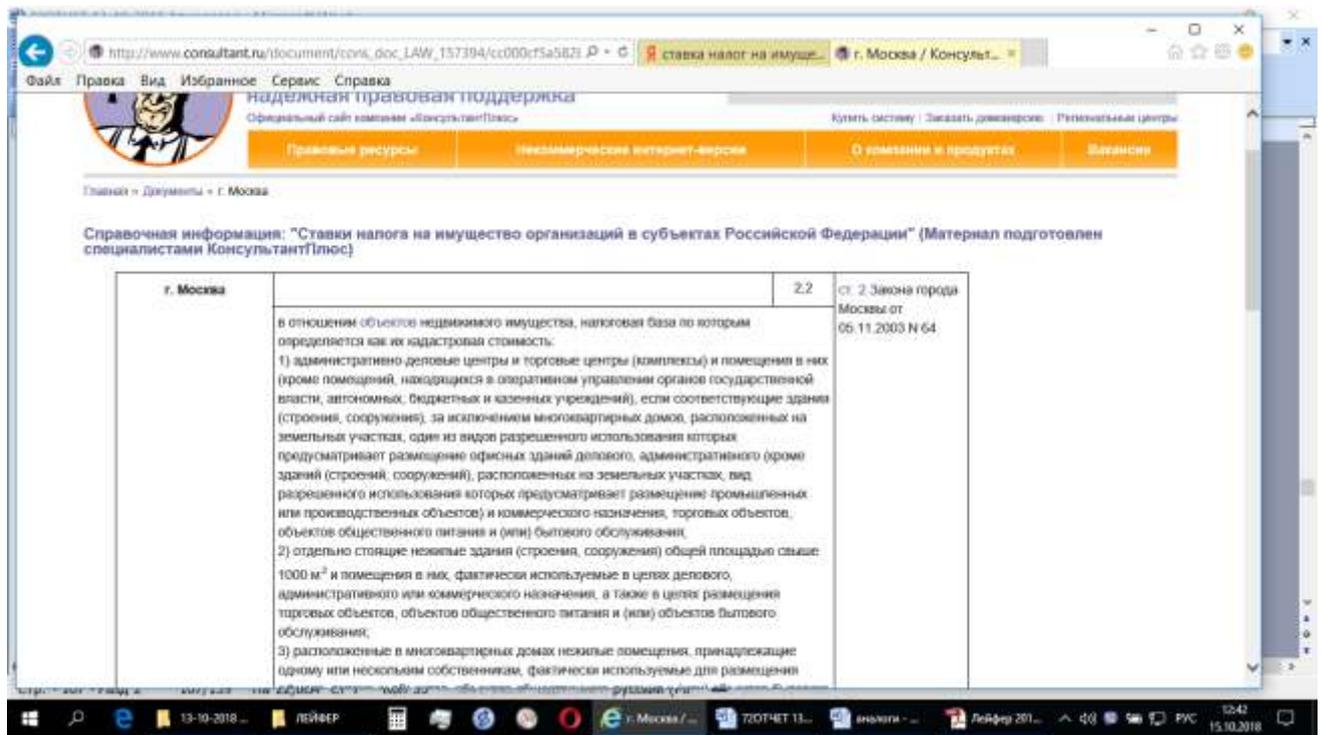
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



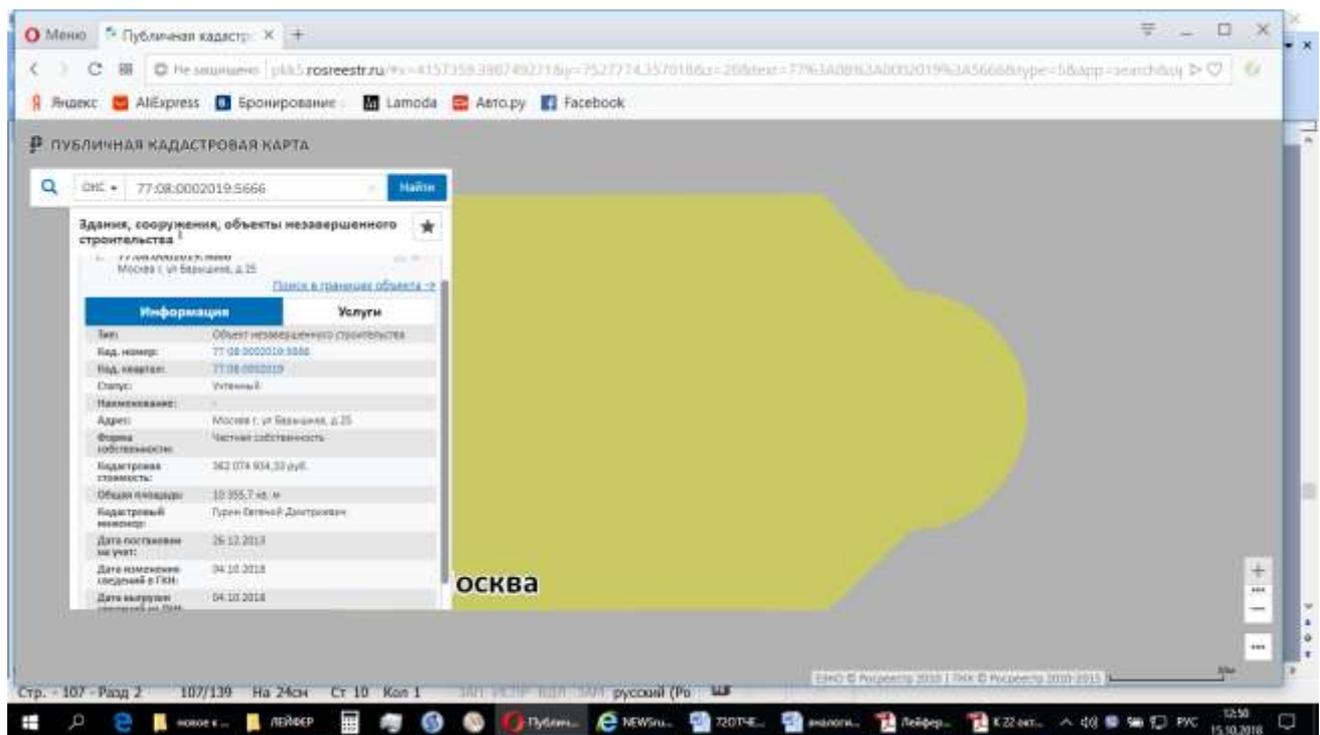
Для класса В индекс перехода от ставок аренды 2015 года к ставкам аренды 2018 года составил 0,78. Тенденция для других классов торгово-офисной недвижимости такая же. Рост ставок на ближайший год определен по справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017. с.159. Среднегодовой рост цен/ставок аренды 3,6%

Ставка налога на имущество организаций для оцениваемой недвижимости 2,2% от кадастровой стоимости

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



Кадастровая стоимость объекта 362074934,33 рубля



<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4157359.398749271&y=7527774.357018&z=20&text=77%3A08%3A0002019%3A5666&type=5&app=search&opened=1>

Кроме того, в расчетах следует учесть резерв на восстановление объекта оценки .

Нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности

Группа капитальности	Значение нормы (в % от восстановительной стоимости)

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

1	1,00
2	1,10
3	1,00
4	1,10
5	1,20
6	1,90

Примечание. Значения нормы расходов установлены в соответствии с "Положением о порядке планирования отчислений и использования амортизационных отчислений в народном хозяйстве" (М. Экономка, 1974 г.)

<http://kitaphane.tatarstan.ru/file/standarti%20%E2%84%96470.doc>

стандарт от 5 июля 2000 года №470

нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности
таблица 15

1. Группа капитальности	2. Значение нормы в процентах от восстановительной стоимости
3. 1	4. 1
5. 2	6. 1,10
7. 3	8. 1
9. 4	10. 1,10
11. 5	12. 1,2
13. 6	14. 1,90

<http://docs.pravo.ru/document/view/22534179/21999364/>

Ежегодные расходы на капитальный ремонт составляют около 2% восстановительной стоимости зданий.

«Курс лекций» кафедры железобетонных и каменных конструкций под общей редакцией заведующий кафедрой Железобетонных и каменных конструкций,
профессор,

член-корреспондент РААСН,

доктор технических наук Соколова Б.С. Казанской государственная архитектурно-строительной академии.

<http://gbk.kgasu.ru/images/stories/metodmat/LekzTehnologObslugRemontZdanPGS.doc>

Указанные показатели полностью соотносятся и с нормами отчислений на капитальный ремонт жилых зданий:

МРР 3.2.23-97 Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости

Жилые здания	Норматив отчислений от восстановительной стоимости
	На капитальный ремонт
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,13-10,5 кирпича или кирпичные с железобетонными или металлическим каркасами, перекрытия железобетонные или бетонные	1,0
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия ж/б, бетонные или деревянные, с крупноблочными стенами	1,1
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного и легких шлакоблоков, перекрытия ж/б или бетонные	1,0
Здания с крупнопанельными стенами, перекрытия ж/б	1,1
Здания со стенами крупноблочными, или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	1,2
Здания со стенами смешанными, деревянными, рублеными или брусчатыми	1,9

Источник: <http://www.gosthelp.ru/text/MRR322397Metodicheskierrek.html>

Нормы амортизационных отчислений по жилым зданиям различной капитальности и долговечности, принятые в РФ (в % от восстановительной стоимости)

	Основная конструктивная характеристика жилых зданий	Срок службы в годах	Общая норма амортизационных отчислений	В том числе	
				на капитальный ремонт	на полное восстановление
1	Каменные особо капитальные	150	1,8	1,1	0,7
2	Каменные обыкновенные	120	2	1,2	0,8
3	Каменные особо облегченные	100	2,3	1,3	1
4	Деревянные рубленые и брусчатые	50	4,3	2,3	2
5	Сборно-щитовые и каркасные	30	6,6	3,3	3,3
6	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15	8,8	2,2	6,6

<http://reg04.ru/raschet-rashodov-na-remont/normativi-amortizacionnih-otchislenij/>

Приведенные данные свидетельствуют о том, что норма ежегодных отчислений на капитальный ремонт зданий 1 - 5 групп капитальности, любого назначения колеблется от 1 до 3 % от стоимости замещения. Оценщик принимает среднее значение 2% от стоимости замещения здания новым аналогом, определенной в затратном подходе ($421029000 \cdot 0,02 = 8420580$ рублей)

Таким образом, ЧОД от объекта оценки составит $86 \text{ млн.} \cdot (1 - 11,1\%) \cdot (0,78 - 0,036) - 362074934,33 \cdot 2,2\% - 8420580 = 40495547$ рублей

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

срок службы помещения определен при расчете его износа в разделе описания объекта оценки и составляет 150 лет. Объект оценки построен в 1962 году, зданию 56 лет.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Определение нормы возврата капитала производим методом Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 1 или 100% на срок, через который ожидается изменение стоимости объекта недвижимости. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$r_1 = 1 / n,$$
$$R = r_e + \text{dep} \cdot (1 / n),$$

где R – ставка капитализации;

r_e – ставка доходности на собственный капитал;

r_1 – норма возврата капитала;

dep – доля снижения стоимости недвижимости через n лет.

Возраст объекта с даты постановки на учет 2013 год, срок жизни для подобных объектов свыше 100 лет, оставшийся срок жизни принимается равным 95 лет), **норма возврата капитала 1/95=1%**

В расчетах использовался справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017.

Норма текущей доходности на ближайшие 4 года 11,4% с.103

Среднегодовой рост цен/ставок аренды 3,6% с.159.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Наименование показателя	Значение компонента, %
Ставка доходности собственного капитала %	+11,4
Возраст объекта недвижимости (лет)	5
Нормативный срок эксплуатации (лет)	100
Оставшийся срок эксплуатации (лет)	95
Норма возврата капитала %	+1
Ежегодный рост цен %	-3,6
Ставка капитализации	8,8

Ставка капитализации составит : 8,8% В расчетах используется округленное **значение 9%.**

расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{\text{ЧОД}}{R}$.

Расчет рыночной стоимости объекта, доходным подходом представлен ниже:

40495547 / 0,09= 449950522 рубля

В расчетах ООО «Русланд СП» использовалась модель, при которой объект оценки считается достроенным. Оценщик использует в расчетах ту же модель, но корректирует впоследствии значение итоговой стоимости объекта оценки на сумму расходов, необходимых для завершения строительства объекта. В разделе описания объекта оценки приведены фото объекта и сделаны выводы о его фактической завершенности не более чем на 95%. Следовательно, затраты в 5 % , необходимые для завершения строительства объекта должны вычитаться из полученного методом капитализации результата стоимости объекта.

Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом составит 449950522*0,95= 427452996 рублей

Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

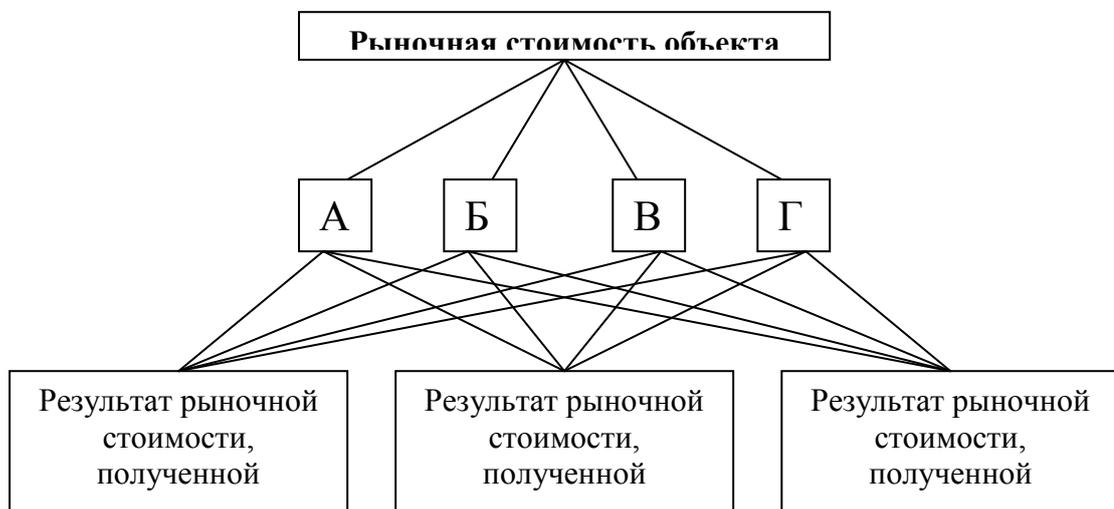
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критериев оценки

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.

5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_j	W_j'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
<i>сумма</i>					6,431	1,000

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а λ_{\max} считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda_{max} \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $OC = \frac{ИС}{СС}$.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что: ИС = 0,059;

$$OC = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Сравнительный	Затратный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	з/з=1	з/с	з/д	$(з/з * з/с * з/д)^{1/3} = з1$	з1/Сум
затратный	с/з	с/с=1	с/д	$(с/з * с/с * с/д)^{1/3} = с1$	с1/Сум
Доходный	д/з	д/с	д/д=1	$(д/з * д/с * д/д)^{1/3} = д1$	д1/Сум
Сумма				з1+с1+д1= Сум	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Затратный	Доходный	Сравнительный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	Затратный	Доходный	Сравнительный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				1,00	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Затратный	Доходный	Сравнительный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Доходный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				3,57	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Затратный	Доходный	Сравнительный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	<i>0,21</i>	<i>0,66</i>	<i>0,05</i>	<i>0,10</i>	
Затратный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,34
Доходный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,66
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Анализ расхождения результатов, причины

Затратный подход

Затратному подходу присвоен наименьший удельный вес, поскольку специфической областью применения данного метода является оценка объектов недоходного назначения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

(например, больницы, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного подхода выступают рынок страховых услуг и дифференцированного налогообложения недвижимости. В связи с этим обычно в практике оценки ему присваивается наименьший вес. Согласно данному принципу, результату, полученному затратным подходом, был присвоен вес 0,35

Доходный подход

Доходный подход отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. При оценке коммерческой недвижимости доходному подходу присваивается наибольший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить доходному подходу вес 0,65.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимости

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.	0,35	Не применялся	0,65
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	403457550	0	427452996
Согласованная рыночная стоимость, без НДС, руб.	419054590		
В том числе, стоимость права аренды земельного участка, руб.	3480000		

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки – объекта незавершенного строительства, площадью 10355,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Барышиха, 25 по состоянию на 16 октября 2018 года округленно, составляет

419 055 000 рублей без НДС

результаты расчетов различными подходами приведены в таблице ниже

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.	0,35	Не применялся	0,65
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	403457550	0	427452996
Согласованная рыночная стоимость, без НДС, округленно, руб.	419055000		
В том числе, стоимость права аренды земельного участка, руб.	3480000		

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСОН №1, ФСОН №2, ФСОН №3, ФСОН №7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель,
оценщик



Синютин Е.Н.

16 октября 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
 3. Федеральные стандарты оценки
 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом ассоциации оценщиков «ЭС»
 5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства электронная версия <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php>
 6. Информация, полученная от Заказчика.
 7. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки
 8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
 9. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
 10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
 11. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
 12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

приложение

Документы исполнителя



ИНГОСТРАХ
ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЪЕКТАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 455-521-0445818

«06 августа 2018 г.»

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: **Синтия Евгеньевна Николаичу**

2. СТРАХОВАНИЕ: **1.1. Страхование гражданской ответственности оценщика (далее - Страхование).**
 1.2. Страхователь заключает настоящее Соглашение в отношении гражданской ответственности оценщика (далее - Ответственность) перед третьими лицами, возникающей в результате совершения оценщиком действий, связанных с оценкой объектов недвижимости.

3. ЦЕЛЬ СТРАХОВАНИЯ: **Целью настоящего Договора является возмещение ущерба, причиненного третьими лицами в результате совершения оценщиком действий, связанных с оценкой объектов недвижимости.**

4. СТРАХОВАЯ СУММА: **4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по каждому страховому случаю составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: **5.1. Страховая премия составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей за период страхования.**

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: **6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (далее - Правила), утвержденными Банком Российский Финансовый (ИНФО) от 12.12.2017 г.**

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: **7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются все виды гражданской ответственности оценщика перед третьими лицами, возникающей в результате совершения оценщиком действий, связанных с оценкой объектов недвижимости.**

8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ: **8.1. По настоящему Договору признаются страховыми случаями наступление и действие гражданской ответственности оценщика перед третьими лицами, возникающей в результате совершения оценщиком действий, связанных с оценкой объектов недвижимости.**

9. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ: **9.1. По настоящему Договору возмещение производится в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщика от 12.12.2017 г.**

10. ФИЗИЧЕСКОЕ СТРАХОВАНИЕ: **10.1. Настоящий Договор оформлен на физических лиц.**

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Синтия Евгеньевна Николаичу**

СТРАХОВАНИЕ: **СРОО «Экспертный совет»**

СБЕРБАНК РОССИИ
 Открыт в 1990 году

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
 Оценщик-отдел №895

ОБЪЕКТ РАБОТЫ С: ЗАКЛУЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ КРЕДИТОВЫХ
 УСЛОВИЙ

12.18.2015 г.

г. Давыд. р. Московский, д.100, кп.18
 ИИ Синтия Евгеньевна Николаичу

Уважаемый Евгений Николаевич!

Оценщик-отдел № 895 ПАО «Сбербанк России» сообщает Вам, что Банк уведомлен организацией, внесенной в Реестр оценщиков по оказанию услуг по оценке объектов недвижимости при кредитовании физических лиц.

Актуальный реестр оценщиков Банка размещается на официальном сайте ПАО «Сбербанк России» в разделе «Выдача кредитов» ▶ Кредиты ▶ Жилищные кредиты ▶ Приобретение жилого жилья ▶ Перечень оценщиков ▶ Оценщики.

Поблизости не было выявлено соответствия!

С уважением,
 И.В. Маркина
 Руководитель отдела по работе с партнерами
 Оценщик-отдел № 895
 ПАО «Сбербанк России»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002630-1 30 января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по квалификационному направлению деятельности:

«Оценка недвижимости»

выдан **Синтии Евгеньевне Николаичу**

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

30 января 2018 г. № 44

Директор **А.С. Букин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует:

до 30 января 2021 г.





**Документы, фото и материалы
предоставленные заказчиком**



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Лесной остров"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Лесной остров"

(сокращенное наименование юридического лица)

"Лесной остров" *

(фирменное наименование)

12
(дата)

ноября
(месяц прописью)

2006
(год)

за основным государственным регистрационным номером

1 0 6 5 0 1 8 0 3 8 0 1 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №2 по Московской области

(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя
межрайонной инспекции

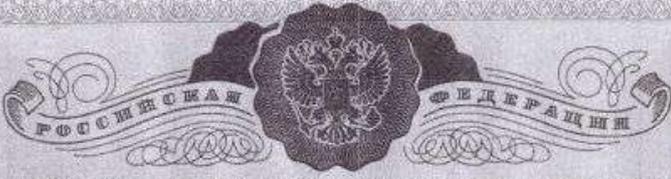


А.Г.Сабирова

(подпись, ФИО)



серия 50 №009868221


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 29 ДЕК 2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.12.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лесной Остров",
ИНН: 5018113318, ОГРН: 1065018038018, дата гос. регистрации: 12.11.2006, наименование
регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по
Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Искры, д. 31, корп. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Объект незавершенного строительства, площадь застройки 10355,7 кв. м,
степень готовности 98%, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, СЗАО, район Митино,
мкр. 11а, корп. 25

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002019:5666

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-22/006/2014-370

29 ДЕК 2014



Регистратор **ЖАРЧЕВ В. А.**

М.П.  (подпись)

77-АР 918956





Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕСНОЙ ОСТРОВ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1065018038018**

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **21 ноября 2014 г.**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной
налоговой службы № 16 по г. Москве**

7716

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП **5018113318 / 771601001**

Заместитель начальника
инспекция Инспекция
Федеральной налоговой
службы № 16 по г. Москве



Мятюшин А.Е.

серия 77 №014984997