



бизнес круг
консалтинговая группа

125047, Москва
Бутырский Вал, д. 5

+7 495 648-91-79
info@bkrug.ru · www.bkrug.ru

Утверждаю
Директор
ООО КГ «Бизнес КРУГ» _____ Б.А. Кулик

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2018-108

**об определении рыночной стоимости недвижимого
имущества, расположенного по адресу:
Московская область, Щелковский район, г. Щелково**

ЗАКАЗЧИК: ПАО Банк «ФК Открытие»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 22 февраля 2018 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 16 июля 2018 года

Москва 2018



Уважаемый Сергей Александрович!

На основании Договора № 839/ОБК от 21.02.2018 исполнитель, ООО КГ «Бизнес-КРУГ», в лице Оценщика, подписавшего данный Отчет, произвел оценку рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущества, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом Отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного Отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость оцениваемого объекта оценки составила на 22.02.2018 (без учета НДС):

988 161 000

(Девятьсот восемьдесят восемь миллионов сто шестьдесят одна тысяча) руб.

В том числе пообъектно:

| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18685 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:8 | 103 328 000 |
| Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34760 кв. м, проектируемое назначение: Многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75 | 868 858 000 |
| Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70 | 3 799 000 |
| Сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71 | 12 176 000 |

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка произведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611).
- Стандарты НП СРО АРМО.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

ООО КГ «Бизнес КРУГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке рыночной стоимости.

Директор

ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

Б.А. Кулик

16 июля 2018 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ | 7 |
| 1.1. Основные факты и выводы | 7 |
| 1.2. Задание на оценку | 8 |
| 1.3. Сведения о заказчике | 10 |
| 1.4. Сведения об Оценщике | 11 |
| 1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 12 |
| 1.6. Специальные допущения, принятые при проведении оценки | 13 |
| 1.7. Основные определения и понятия | 14 |
| 1.8. Задачи оценки | 16 |
| 1.9. Применяемые стандарты оценки | 16 |
| 1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | 17 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 19 |
| 2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки | 19 |
| 2.3. Правообладатель оцениваемого объекта..... | 20 |
| 2.4. Описание объекта оценки..... | 20 |
| 2.5. Описание месторасположения объекта оценки | 25 |
| 2.6. Краткая характеристика Московской области..... | 26 |
| 2.7. Краткая характеристика г. Щелково..... | 28 |
| 2.8. Фотографии объекта оценки..... | 29 |
| 2.9. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки..... | 34 |
| 2.10. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки | 34 |
| 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 35 |
| 3.1. Анализ НЭИ земельного участка как свободного | 35 |
| 3.2. Анализ НЭИ недвижимого имущества как свободного | 36 |
| 4. АНАЛИЗ НЭИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КАЧЕСТВЕ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА | 39 |
| 4.1. Обоснование использования подходов к оценке | 39 |
| 4.2. Методология доходного подхода | 40 |
| 4.3. Определение продолжительности прогнозного периода | 42 |
| 4.4. Прогноз доходов | 43 |
| 4.4.1. Прогноз доходов от продажи номеров | 43 |
| 4.4.2. Прогноз прочих доходов | 50 |
| 4.5. Прогноз операционных расходов..... | 52 |
| 4.6. Прогноз стоимости строительства | 54 |
| 4.7. Определение совокупного износа..... | 58 |
| 4.8. Прогноз чистого операционного дохода | 59 |
| 4.9. Расчет ставки дисконтирования..... | 61 |
| 4.10. Расчёт терминальной стоимости | 63 |
| 4.11. Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода | 64 |
| 4.12. Выделение из стоимости бизнеса стоимости основных средств..... | 66 |
| 5. АНАЛИЗ НЭИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КАЧЕСТВЕ АПАРТ-КОМПЛЕКСА С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ | 68 |
| 5.1. Концепция объекта..... | 68 |
| 5.1. Обоснование использования подходов к оценке | 68 |
| 5.2. Методология доходного подхода | 70 |
| 5.2.1. Определение продолжительности прогнозного периода | 70 |
| 5.3. Прогноз доходов | 72 |
| 5.3.1. Расчет рыночной стоимости офисных помещений и апартаментов в рамках сравнительного подхода..... | 72 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 5.3.2. | Выбор единицы сравнения | 73 |
| 5.3.3. | Подбор объектов-аналогов для офисных помещений | 73 |
| 5.3.4. | Внесение корректировок в цены объектов-аналогов. | 77 |
| 5.3.5. | Подбор объектов-аналогов для апартаментов..... | 84 |
| 5.3.6. | Внесение корректировок в цены объектов-аналогов. | 86 |
| 5.3.7. | Прогноз прочих доходов | 95 |
| 5.4. | Прогноз расходов | 95 |
| 5.5. | Прогноз стоимости строительства | 97 |
| 5.6. | Определение совокупного износа..... | 101 |
| 5.7. | Прогноз чистого операционного дохода | 103 |
| 5.8. | Расчет ставки дисконтирования..... | 104 |
| 5.9. | Расчёт стоимости в рамках доходного подхода | 107 |
| 5.10. | Вывод по итогам рассмотрения НЭИ объекта незавершенного строительства | 108 |
| 6. | АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ..... | 109 |
| 6.1. | Основные показатели социально-экономического положения РФ за 2017 г. | 109 |
| 6.2. | Определение сегмента рынка, к которому относится объект недвижимости..... | 112 |
| 6.3. | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен | 114 |
| 6.3.1. | Общие тенденции рынка коммерческой недвижимости в Российской Федерации... .. | 114 |
| 6.3.2. | Обзор рынка апартаментов г. Москвы по итогам 2017 г. | 116 |
| 6.3.3. | Обзор рынка офисной недвижимости Московской области по итогам 2017 года | 122 |
| 6.3.4. | Обзор рынка торговой недвижимости Московской области по итогам 2017 года | 126 |
| 6.3.5. | Обзор рынка земли Московского региона по итогам 2017 года | 130 |
| 6.3.6. | Анализ рынка гостиничной недвижимости | 139 |
| 6.3.7. | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект | 141 |
| 6.4. | Выводы по итогам анализа рынков недвижимости Московской области | 145 |
| 6.5. | Анализ основных групп факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке недвижимости | 145 |
| 6.5.1. | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки | 145 |
| 6.5.2. | Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки..... | 146 |
| 7. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 152 |
| 7.1. | Последовательность определения стоимости объекта оценки | 152 |
| 7.2. | Обоснование использования подходов к оценке | 152 |
| 8. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... | 155 |
| 8.1. | Подбор объектов-аналогов..... | 155 |
| 8.2. | Внесение корректировок..... | 157 |
| 8.3. | Расчет рыночной стоимости земельного участка | 161 |
| 9. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ | 165 |
| 9.1. | Концепция объекта | 165 |
| 9.2. | Обоснование использования подходов к оценке | 165 |
| 9.3. | Методология доходного подхода | 167 |
| 9.3.1. | Определение продолжительности прогнозного периода | 167 |
| 9.4. | Прогноз доходов | 169 |
| 9.4.1. | Расчет рыночной стоимости офисных помещений и апартаментов в рамках сравнительного подхода | 169 |
| 9.4.2. | Выбор единицы сравнения | 170 |
| 9.4.3. | Подбор объектов-аналогов для офисных помещений..... | 170 |
| 9.4.4. | Внесение корректировок в цены объектов-аналогов. | 174 |
| 9.4.5. | Подбор объектов-аналогов для апартаментов..... | 181 |
| 9.4.6. | Внесение корректировок в цены объектов-аналогов. | 183 |
| 9.4.7. | Прогноз прочих доходов | 192 |
| 9.5. | Прогноз расходов | 192 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 9.6. | Прогноз стоимости строительства | 194 |
| 9.7. | Определение совокупного износа..... | 198 |
| 9.8. | Прогноз чистого операционного дохода | 200 |
| 9.9. | Расчет ставки дисконтирования..... | 201 |
| 9.10. | Расчёт стоимости в рамках доходного подхода | 204 |
| 10. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ | 206 |
| 10.1. | Методология затратного подхода | 206 |
| 10.2. | Расчет затрат на замещение..... | 207 |
| 10.3. | Определение совокупного износа..... | 210 |
| 10.4. | Расчёт стоимости в рамках затратного подхода | 211 |
| 10.5. | Согласование результатов расчета рыночной стоимости..... | 212 |
| 11. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УНИВЕРСАЛЬНОГО ЛЕДОВОГО КАТКА | 213 |
| 11.1. | Расчет стоимости воспроизводства / замещения объекта..... | 213 |
| 11.2. | Расчет рыночной стоимости..... | 218 |
| 11.3. | Оценка оборудования | 219 |
| 11.4. | Расчет износа | 221 |
| 11.5. | Расчет рыночной стоимости оборудования..... | 221 |
| 11.6. | Расчет рыночной стоимости сооружения ледового катка | 221 |
| 12. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ | 223 |
| 12.1. | Расчет рыночной стоимости по затратному подходу..... | 223 |
| 12.2. | Расчет затрат на замещение..... | 224 |
| 12.3. | Определение совокупного износа..... | 226 |
| 12.4. | Согласование результатов расчета рыночной стоимости..... | 228 |
| 13. | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 229 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком | 230 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы Заказчика | 274 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Документы Оценщика | 303 |

1. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
|--|--|
| Объект оценки | Право собственности на недвижимое имущество: <ul style="list-style-type: none">• Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18 685 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:8.• Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34 760 кв. м., проектируемое назначение: многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75.• Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:70.• Сооружение универсальный ледовый каток (в т. ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:71. |
| Имущественные права | Право собственности на недвижимое имущество принадлежит ООО «Отель». |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | |
| Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб. | Разные составляющие объекта оценки были оценены в рамках различных подходов. Все результаты итоговой стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки, указаны в тексте отчета. |
| Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб. | Разные составляющие объекта оценки были оценены в рамках различных подходов. Все результаты итоговой стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки, указаны в тексте отчета. |
| Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб. | Разные составляющие объекта оценки были оценены в рамках различных подходов. Все результаты итоговой стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки, указаны в тексте отчета. |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки | |
| Рыночная стоимость, руб. | 988 161 000 (Девятьсот восемьдесят восемь миллионов сто шестьдесят одна тысяча) руб. |
| Формат представления полученных выводов | Итоговая рыночно обоснованная цена за объект оценки представлена в рублях РФ с учетом округлений до тысяч денежных единиц. |
| Ограничения и пределы применения полученной стоимости | |
| Полученная итоговая стоимость может быть использована для определения начальной продажной стоимости. Иное использование результатов оценки не предусматривается. | |
| Основание для проведения оценки | |
| Договор № 839/ОБК от 21.02.2018 | |
| Дата составления Отчета | |
| 16 июля 2018 г. | |

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| <p>Объект оценки</p> | <p>Право собственности на недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18 685 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:8. ● Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34 760 кв. м., проектируемое назначение: многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75. ● Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:70. ● Сооружение универсальный ледовый каток (в т. ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:71. |
| <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p> | <p>Право собственности на недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18 685 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:8. ● Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34 760 кв. м., проектируемое назначение: многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75. ● Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:70. ● Сооружение универсальный ледовый каток (в т. ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м., кадастровый номер 50:14:0050285:71. |
| <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Выписка из ЕГРП от 02.09.2016 №77/100/207/2016-1125 ● Выписка из ЕГРН от 27.07.2017 ● Выписка из ЕГРН от 4.08.2017 №50-0-1-247/4102/2017-8951 ● Выписка из ЕГРН от 10.08.2017 №50-0-1-247/4102/2017-9359 |
| <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18685 кв. м, |

| Наименование | Характеристика |
|--|--|
| | <p>кадастровый номер 50:14:0050285:8 - вид права: собственность; субъект права: ООО «ОТЕЛЬ»; ограничения: запрет на совершение сделок, ипотека.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34760 кв. м, проектируемое назначение: Многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75 - вид права: собственность; субъект права: ООО «ОТЕЛЬ»; ограничения: ипотека. ● Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70 - вид права: собственность; субъект права: ООО «ОТЕЛЬ»; ограничения: ипотека. ● Сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71 - вид права: собственность; субъект права: ООО «ОТЕЛЬ»; ограничения: ипотека. |
| Субъект права | ООО «ОТЕЛЬ» |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результаты оценки будут использованы Заказчиком для определения начальной продажной стоимости. Иное использование результатов оценки не предусматривается. |
| Виды стоимостей | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 22 февраля 2018 года |
| Дата осмотра | 14 марта 2018 года |
| Номер Отчета | 2018-108 |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Срок предоставления документов, необходимых Оценщику для проведения оценки, согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку. 2. Оценка активов производится с учетом всех обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику Сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки, без учета залоговых обременений. В случае выявления обременений до момента подписания договора Оценщик обязан проинформировать об этом Стороны заключаемого договора, которые указываются в Задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку. 3. Оценка зданий, сооружений производится с учетом прав на земельный участок. В случае, когда срок, указанный в договоре аренды земельного участка, истек, но в договоре предусмотрена автоматическая пролонгация, оценивается право аренды на весь земельный участок. В случае, когда на дату оценки права на земельный участок не оформлены в надлежащем порядке, оценивается право аренды земельного |

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| | <p>участка площадью, соответствующей площади застройки оцениваемым зданием/сооружением.</p> <p>4. Итоговое значение рыночной стоимости должно быть приведено в виде единого согласованного значения без указания возможных границ интервала стоимости.</p> <p>5. При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость Объекта оценки должна быть определена как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества. В Отчете об оценке стоимость имущества, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами, определяется как часть в стоимости комплекса имущества.</p> <p>6. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с Заказчиком.</p> |
| <p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p> | <p>Осмотр Объекта оценки производился. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, отсутствуют.</p> |
| <p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</p> | <p>Сторонние организации и специалисты не привлекались</p> |
| <p>Рекомендуемый период применения результатов оценки</p> | <p>Согласно ст. 12 ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».</p> |

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| Наименование | Данные |
|----------------------------------|--|
| Полное наименование | Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» |
| Краткое наименование | ПАО Банк «ФК Открытие» |
| Адрес местонахождения | 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4. |
| Дата государственной регистрации | 15.12.1992 |
| ОГРН | ОГРН 1027739019208 |
| ИНН/КПП | ИНН 7706092528 КПП 770501001 |
| Банковские реквизиты | Корсчет № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525985 |

| Наименование | Данные |
|----------------------------------|----------------------------|
| Президент-председатель правления | Задорнов Михаил Михайлович |

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| Оценщик | |
|---|---|
| Фамилия, Имя, Отчество | Румова Светлана Алексеевна |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков | Член НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», свидетельство № 1259-07 от 28.12.2007. Реестровый номер №498 от 20.07.2016 |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга, ПП № 411622 от 19.09.2003 г., оценка собственности – оценка стоимости предприятия (бизнеса). |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | Страховой полис № 001-PII 357958/2017 от 07.07.2017 г., выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса: с 04.08.2017 г. по 03.08.2018 г. |
| Квалификационный аттестат | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004835-1 от 15.03.2018. |
| Трудовой договор, заключенный с Оценщиком | № 3-К от 02.09.2003 |
| Квалификация | Оценщик I категории |
| Степень участия в проведении оценки объекта оценки | 100% |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2003 г. |
| Почтовый адрес | 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22 |
| Адрес местонахождения | 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22 |
| Номер контактного телефона | 8 (495) 648-91-79 |
| Адрес электронной почты | info@bkrug.ru |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» |
| Краткое наименование | ООО КГ «Бизнес-КРУГ» |
| Адрес местонахождения | 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22 |
| Дата государственной регистрации | 08.04.2003 |
| ОГРН | 1037701024140 от 08.04.2003 г. |
| ИНН/КПП | 7701331821/770101001 |
| Банковские реквизиты | р/с 40702810087190000329 в Московском филиале ПАО «РОСБАНК» к/с 30101810000000000256 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу БИК 044583256 |
| Сведения о страховании ответственности организации | Гражданская ответственность юридического лица застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000946/17-2 от 20.10.2017, срок действия договора (полиса): с 26.04.2017 по 25.07.2018, страховая сумма 550 500 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч) руб. |
| Директор | Кулик Борис Арсентьевич |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах | |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались | |
| Сведения о независимости Оценщика и юридического лица с которым у Оценщика заключен трудовой Договор | |
| Сведения о независимости оценщика: | <ul style="list-style-type: none"> Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. |

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

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.
- Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

- Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
- Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки принимается без какой-либо дополнительной проверки.
- Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности, принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты,

повлиять на рыночные факторы и таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

- Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика, без предварительного согласия Заказчика или Оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
- Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
- Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- В Отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная Оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
- Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте "Microsoft Excel". В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности": "итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации".
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, давать показания или присутствовать на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
- От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
- В случае выявления обременений в процессе оценки Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.
- Печать Отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
- Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

1.6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оцениваемое в данном отчете нежилое здание и сооружение катка частично расположены на соседнем земельном участке, на который собственник данного имущества не имеет никаких имущественных прав. Согласно данным Заказчика в дальнейшем предполагается оформление сервитута на часть стороннего земельного участка с целью эксплуатации вышеуказанных объектов.

Оценка проводится из допущения, что расположение части оцениваемых объектов на чужом земельном участке не повлечет нежелательных для собственника юридических последствий (в части признания имущества самовольной постройкой в соответствии с ГК РФ и последующего сноса силами собственника или за его счет).

Оценка проводится без учета обременений земельного участка, зданий и сооружения.

1.7. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости Объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- инвестиционная стоимость Объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки;
- ликвидационная стоимость Объекта оценки – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется Оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

Аналог Объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам Объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Недвижимое имущество – в соответствии со ст. 130 п. 1 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ).

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Поправка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к Объекту оценки».

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим

лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ставка дисконта – ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Ставка аренды – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

Право собственности – в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

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.

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.

1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

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

1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Ниже приведен список нормативных документов, используемых в процессе оценки:

- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611).
- Стандарты НП СРО АРМО.

1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Учебная, правовая и методическая литература:

- Гражданский кодекс РФ. Части 1 и 2.
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611).
- Стандарты НП СРО АРМО.
- Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. "Основы оценки стоимости недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. "Анализ практики оценки недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. – 144 с.
- Рутгайзер В.М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Изд-во "Дело", М. – 1998.
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

Прочие источники

Дополнительная информация, использованная в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРП от 02.09.2016 №77/100/207/2016-1125.
- Выписка из ЕГРН от 27.07.2017 № б/н.
- Выписка из ЕГРН от 13.07.2017 № МО-17/ЗВ-3180428.
- Выписка из ЕГРН от 4.08.2017 №50-0-1-247/4102/2017-8951.
- Выписка из ЕГРН от 10.08.2017 №50-0-1-247/4102/2017-9359.
- Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта № RU50510105-63/2013 от 27.12.2013.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр проведен 14 марта 2018 г. Анализ информации, необходимой для проведения оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 1. Анализ информации, необходимой для проведения оценки

| Наименование | Характеристика |
|--|---|
| Анализ достоверности предоставленных для оценки документов | Копии документов получены от Заказчика и заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика. |
| Информация о виде и объеме прав на объект оценки | Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на объект оценки, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объект оценки и приведены в Приложении к Отчету. |
| Сопоставление данных об объекте оценки | Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества |
| Установление данных об обременениях на объект оценки | Исходя из предоставленных документов, а также на основании допущений объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, не имеют обременений. |
| Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников | Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества |

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Таблица 2. Сведения о правообладателе оцениваемого недвижимого имущества

| Объект оценки | Вид права / субъект права/ограничения (обременения) прав |
|---|---|
| Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено вид права: собственность; относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес субъект права: ООО «Отель»; ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей ограничением: запрет на площадью 18685 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:8 совершение сделок, ипотека. | |
| Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, вид права: собственность; общей площадью 34760 кв. м, проектируемое назначение: субъект права: ООО «Отель»; Многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер ограничения: ипотека. 50:14:0050285:75 | |
| Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, вид права: собственность; Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, субъект права: ООО «Отель»; общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70 ограничения: ипотека. | |
| Сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71 | вид права: собственность; субъект права: ООО «Отель»; ограничения: ипотека. |

Источник: анализ Оценщика

Таблица 3. Сведения о правообладателе оцениваемого недвижимого имущества ООО «Отель»

| Наименование | Данные |
|----------------------------------|---|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Отель» |
| Краткое наименование | ООО «Отель» |
| Адрес местонахождения | 141100, Московская обл, Щелковский район, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1А |
| Дата государственной регистрации | 11.07.2005 |
| ОГРН | 1055014119005 |
| ИНН | 5050052934 |
| Конкурсный управляющий | Большаков Евгений Александрович |

Источник: данные Заказчика, информационная система «СПАРК»

2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет из себя совокупность четырех объектов, описание каждого из которых приведено ниже. Данные о балансовой стоимости оцениваемых объектов Заказчиком предоставлены не были.

Таблица 4. Описание земельного участка, расположенного по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18685 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:8

| Показатель | Характеристика |
|-----------------------|--|
| Наименование | Земельный участок. |
| Местоположение | РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а |
| Общая площадь, кв. м. | 18 685 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Разрешенное использование | Под размещение инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс) |
| Кадастровый номер | 50:14:0050285:8 |
| Рассматриваемые права на земельный участок | Право собственности |
| Обременения | <p>Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д 1-а. Дата государственной регистрации 13.07.2015 № 50-50/014-50/014/013/2015-4768/1.</p> <p>Запрещение сделок с имуществом, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д 1-а. Дата государственной регистрации 26.01.2016 № 50-50/001-50/061/001/2016-1568/1.</p> <p>Ипотека. Дата государственной регистрации 09.09.2011 № 50-50-14/072/2011-090 с 09.09.2011 по 04.09.2019. Залогодержатель – ОАО «НОМОС-БАНК».</p> |
| Балансовая стоимость, руб. | Заказчиком не было предоставлено данных о балансовой стоимости объекта. |
| Коммуникации | На земельном участке присутствуют все центральные коммуникации (отопление, электричество, водоснабжение, канализация). Все коммуникации подведены к объекту незавершенного строительства и нежилому зданию. |
| Правообладатель | ООО «Отель» |
| Ближайшая транспортная магистраль | Пролетарский проспект |
| Транспортная доступность | Хорошая |

Источник: анализ Оценщика, данные Заказчика

Таблица 5. Описание объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34 760 кв. м, проектируемое назначение: многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75.

| Наименование | Показатель |
|----------------------------|---|
| Наименование | Объект незавершенного строительства |
| Местоположение | Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский |
| Кадастровый номер | 50:14:0050285:75 |
| Год ввода в эксплуатацию | Не введен |
| Общая площадь, кв. м. | 34 760 |
| Обременения | Ипотека. Дата государственной регистрации 27.07.2017 № 50-14-0050285-75-50/014-2017-2 с 27.07.2017 по 12.09.2019. Залогодержатель – ПАО Банк «ФК Открытие». |
| Процент готовности здания | <p>В здании отсутствует внутренняя отделка, нет дверных проемов и полов. Степень готовности объекта составила по расчетам Оценщика 79%. Подробный расчет приведен в разделах «Прогноз стоимости строительства» (разделы 4.6, 5.5 и 9.6 настоящего отчета).</p> <p>Следует отметить, что в Выписке из ЕГРН от 27.07.2017 № б/н указана степень готовности объекта незавершенного строительства как 59%. Однако, согласно данным Заказчика, фактическая степень готовности объекта на дату оценки значительно выше.</p> |
| Состояние | Нерабочее. |
| Коммуникации | Центральные. Подведены к объекту и частично подключены электричество, отопление, водопровод, канализация. Подробное описание состояния коммуникаций приведено далее. |
| Год начала строительства | н/д |
| Балансовая стоимость, руб. | Заказчиком не было предоставлено данных о балансовой стоимости объекта. |

Источник: данные Заказчика

Архитектурно-планировочные решения:

- Гостиничный комплекс представляет собой многоэтажное здание с монолитным железобетонным каркасом.
- Здание состоит из высотного гостиничного блока и стилобатной части. Стилобат трёх-четырёх этажный с подвалом. Стилобат имеет в плане переменные размеры по ширине- с запада- 39 метров, с востока- 47 метров, максимальный размер по длине – 112 метров. Высотная часть имеет размеры в плане 37,5 x 28 метров. Надземных этажей 25 (кроме того два технических вспомогательных этажа над 25 этажом).
- Высота подвала от 5,3 до 3,9 метров. В подвале расположены: зал для боулинга, автостоянка, мойка, трансформаторная подстанция, разгрузочная и кладовые ресторана, прачечная, химчистка, группа технических и хозяйственных помещений.
- Надземная часть стилобата чётко зонирована по вертикали. С 1 по 3 этажи располагаются помещения спортивно-оздоровительного (СПА) и культурно-развлекательного центров (конференц-залы и рестораны).
- Высота первого этажа - 6,6 м. На первом этаже располагаются: зал плавательного бассейна, помещения зоны СПА, залы приёма и размещения гостей гостиничного комплекса, магазины, конференц-зал, помещения кухни и ресторана, офисные помещения, административные и подсобные помещения, холлы, санузлы, лестницы, эскалаторы, вестибюльные и лифтовые группы. На отметке 3,6 м. расположена антресоль с административно - хозяйственными и техническими помещениями.
- Высота второго этажа - 6 м. На втором этаже расположены: помещения зоны СПА, холлы, помещения кухни, конференц-зал, клубный офис, офисные помещения, административные и подсобные помещения, санузлы, лестницы, эскалаторы, лифтовые группы.
- Высота третьего этажа от 4,8 до 6,6 метров. На третьем этаже располагаются: помещения зоны СПА и медицинского центра, помещения кухни и ресторана, административные и подсобные помещения, холлы, вестибюли, санузлы, лестницы, эскалаторы, лифтовые группы.
- Четвёртый этаж - технический. Высота этажа - 4,2 м.
- Высота 5 этажа - 3,6 м. На 5 этаже расположены офисные и бытовые помещения, санузлы для сотрудников, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа.
- На 6 - 22 этажах расположены гостиничные номера, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа, подсобные помещения. Высота 6 - 22 этажей - 3,6 м.
- Высота 23 этажа - 4,65. На 23 этаже находятся помещения кухни и ресторана, подсобные и технические помещения, санузлы, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа.
- На 24 этаже находятся административные и офисные помещения, подсобные помещения, санузлы, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа. Высота 24 этажа - 3,6 м.
- На 25 этаже находятся административные и офисные помещения, подсобные помещения, санузлы, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа. Высота 25 этажа - 4,5 м. Над 25 этажом находятся два технических вспомогательных этажа высотой соответственно 3м и 4,65 м.
- На кровле высотной части расположены выходы из лестниц, а также конструкция площадки для спасения людей при пожаре вертолетом со спасательной кабиной.

Оцениваемое здание изначально планировалось собственником объекта в качестве гостиницы. Согласно данным, предоставленным Заказчиком, в здании были запланированы следующие номера и коммерческие площади.

Структура номерного фонда

Структура номерного фонда определена на основании данных Заказчика.

Таблица 6. Структура номерного фонда гостиницы

| № | Наименование | Категория | Этаж | Площадь(м2) | Количество |
|----|---------------|----------------------|----------|-------------|------------|
| 1 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 32,3 | 9 |
| 2 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,3 | 9 |
| 3 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,7 | 18 |
| 4 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 32,0 | 9 |
| 5 | Двухместный | стандартный | 6-19,22 | 33,3 | 17 |
| 6 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,0 | 9 |
| 7 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,5 | 9 |
| 8 | Двухместный | стандартный | 15-18 | 34 | 4 |
| 9 | Двухместный | стандартный | 15-18 | 30,4 | 4 |
| 10 | Двухместный | стандартный | 15-18,22 | 31 | 5 |
| 11 | Двухместный | стандартный | 15-19,22 | 32 | 6 |
| 12 | Двухместный | стандартный | 15 | 33,7 | 1 |
| 13 | Двухместный | стандартный | 15 | 31,2 | 1 |
| 14 | Двухместный | стандартный | 15-19 | 31,1 | 5 |
| 15 | Двухместный | стандартный | 22 | 54,0 | 1 |
| 16 | Двухместный | п/люкс | 6-14 | 38,7 | 18 |
| 17 | Двухместный | п/люкс | 15-18 | 39 | 4 |
| 18 | Двухместный | п/люкс | 15 | 39,3 | 1 |
| 19 | Двухместный | п/люкс | 16-19,22 | 40,9 | 6 |
| 20 | Двухместный | п/люкс | 22 | 40,0 | 1 |
| 21 | Двухместный | люкс | 6-14 | 43,7 | 18 |
| 22 | Двухместный | люкс | 15-19,22 | 44,2 | 12 |
| 23 | Двухместный | люкс | 16-19,22 | 54,0 | 6 |
| 24 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 54,6 | 1 |
| 25 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 50,9 | 2 |
| 26 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 51,4 | 2 |
| 27 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 45,2 | 2 |
| 28 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 49,7 | 1 |
| 29 | Двухместный | люкс (президентский) | 21 | 71,3 | 1 |
| 30 | Двухместный | люкс (президентский) | 21 | 48,2 | 1 |
| 31 | Президентский | люкс (президентский) | 21 | 339,1 | 1 |

Источник: данные Заказчика

Таким образом, количество номеров на типовых этажах (6-19,22 этажи):

- Двухместные номера стандартные – 106 шт.
- Двухместные номера п/люкс – 30 шт.
- Двухместные номера люкс – 37 шт.
- Количество номеров на 20-ом (VIP) и 21-ом (Президентском) этажах:
- Двухместных номеров люкс – 10 шт.
- Президентский номер – 1 шт.

Общее количество номеров: 184 шт.

Помимо собственно гостиничных номеров в здании планируется размещение помещений делового, культурно-развлекательного и оздоровительного центров

Таблица 7. Прочие помещения гостиницы

| № | Наименование | Этаж | Площадь(м2) | Посадочных мест |
|---|--------------|------|-------------|-----------------|
| 1 | Бизнес-центр | 22 | 28,6 | 12 |
| 2 | Переговорная | 20 | 28,6 | 12 |
| 3 | Переговорная | 2 | 37,7 | 12 |
| 4 | Переговорная | 2 | 36,9 | 12 |
| 5 | Переговорная | 2 | 73,55 | 14 |

| № | Наименование | Этаж | Площадь(м2) | Посадочных мест |
|----|----------------------|-------|-------------|-----------------|
| 6 | Переговорная | 2 | 53,1 | 14 |
| 7 | Переговорная | 2 | 42,6 | 12 |
| 8 | Конференц-зал | 1 | 305 | 268 |
| 9 | Конференц-зал | 2 | 598 | 534 |
| 10 | Залы ресторанов | 3 | 841,3 | 329 |
| 11 | Ресторан | 23 | 129,9 | 48 |
| 12 | Бар | 23 | 113,7 | 49 |
| 13 | Клубный офис | 2 | 353,2 | 55 |
| 14 | Боулинг на 8 дорожек | -1 | 684,32 | 40 |
| 15 | СПА | 1,2,3 | 3044 | |
| 16 | Медицинский центр | 3 | 428,9 | |

Источник: данные Заказчика

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, наружные и внутренние коммуникации:

- Водопровод и фекальная канализация - подведены к объекту и подключены. Внутри здания разводка сделана частично. Требуется ревизия.
- Ливневая канализация - подведена к объекту и подключена. Внутри здания разводка выполнена. Требуется частичный ремонт.
- Телефонный кабель – заведен, но не подключен.
- По всем остальным системам (отопление, вентиляция, электроснабжение) частично сделана разводка внутри здания. Требуется ревизия.

Таблица 8. Описание нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70

| Наименование | Показатель |
|----------------------------|--|
| Наименование | Нежилое здание (ранее в здании располагался ресторан) |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а |
| Кадастровый номер | 50:14:0050285:70 |
| Год ввода в эксплуатацию | 2013 |
| Общая площадь, кв. м. | 230,3 |
| Обременения | Ипотека. Дата государственной регистрации 10.06.2014 № 50-50-14/072/2011-090 с 10.06.2014 по 04.09.2019. Залогодержатель – ОАО «НОМОС-БАНК». |
| Балансовая стоимость, руб. | Заказчиком не было предоставлено данных о балансовой стоимости объекта. |
| Фундамент | Железобетонная лента |
| Стены | Деревянный брус |
| Кровля | Металлочерепица |
| Перекрытия | Деревянные |
| Перегородки | Деревянные |
| Оконные проемы | Пластиковые стеклопакеты |
| Дверные проемы | Пластиковые стеклопакеты |
| Внутренняя отделка | |
| полы | Деревянные, фанера |
| стены | Брус |
| потолок | Вагонка |
| Коммуникации | |
| Электричество | Центральное/ состояние нерабочее |
| Водопровод | Центральное/ состояние нерабочее |
| Канализация | Центральное/ состояние нерабочее |
| Газоснабжение | нет |
| Вентиляция | нет |
| Отопление | Электрическое |

| Наименование | Показатель |
|--------------|---|
| Состояние | Нежилое здание, в котором ранее располагался ресторан, на дату оценки не используется. В здании произошел пожар 12 февраля 2017 г. Поджог был на втором этаже. Пожар потушили пожарные, пролив водой 1 и 2 этажи. После пожара в здании требуется косметический ремонт первого этажа (покраска пола и потолка, отделка стен) и капитальный ремонт второго этажа (замена оконных и дверных проемов, частичная замена балок, замена сантехники, внутренняя отделка). |

Источник: данные Заказчика

Таблица 9. Описание сооружения универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71

| Наименование | Показатель |
|----------------------------|---|
| Наименование | Сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой) |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б |
| Кадастровый номер | 50:14:0050285:71 |
| Год ввода в эксплуатацию | 2013 |
| Общая площадь, кв. м. | 1 499,0 |
| Обременения | Ипотека. Дата государственной регистрации 03.08.2017 № 50-14-0050285-71-50/014/2017-4 с 05.09.2011 по 04.09.2019. Залогодержатель – ПАО Банк «ФК Открытие». |
| Балансовая стоимость, руб. | Заказчиком не было предоставлено данных о балансовой стоимости объекта. |
| Фундамент | Железобетонная плита |
| Оборудование | Согласно данным Заказчика ледовый каток оборудован холодильным оборудованием компании Suomen Tekojää Oy (Паркано, Финляндия) Nordic ST F-450. Технические характеристики холодильной установки ST F450 ¹ : <ul style="list-style-type: none"> ● Холодопроизводительность: 292 кВт ● Хладоноситель: этиленгликоль 40% ● Компрессор BITZER CSH 8573-140Y-40P: 2 шт. ● Хладагент R-404A. |

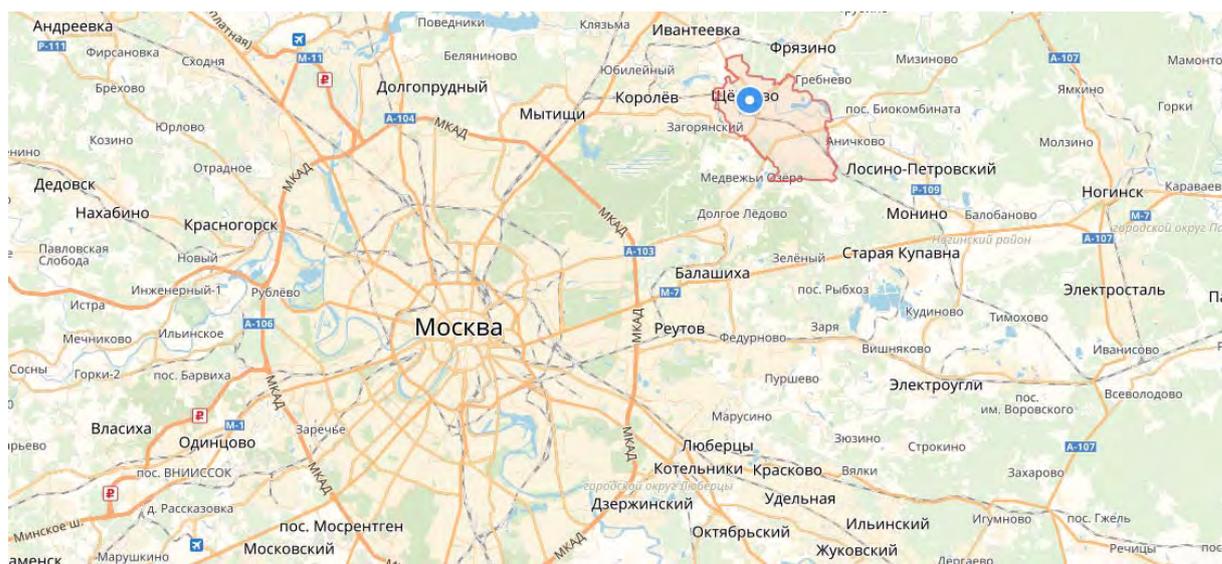
Источник: данные Заказчика

2.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в г. Щелково, Щелковского района Московской области.

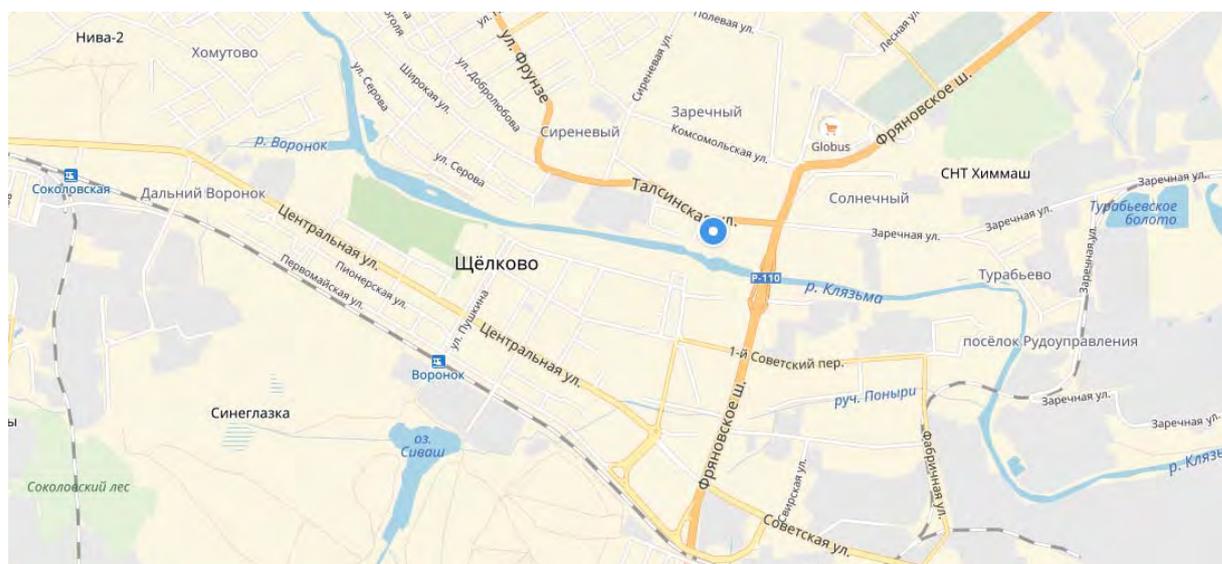
¹ Источник: Компания «Мегахолод». <https://www.megaholod-nn.com/remont-holodilnoy-ustanovki-st-f450>

Рисунок 1. Расположение г. Щелково на карте Московской области.



Источник: Интернет-ресурс «Яндекс. Карты» <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Расположение оцениваемых объектов на карте г. Щелково.



Источник: Интернет-ресурс «Яндекс. Карты» <https://yandex.ru/maps>

2.6. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ²

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

² Источник: Энциклопедия «Википедия». <https://ru.wikipedia.org/>

Московская область образована 14 января 1929 года. Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м. от МКАД.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 423 470 чел. на 01.01.2017. Плотность населения — 167,46 чел./км² на 01.01.2017.

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области», подразделяется на (по состоянию на 20 октября 2017 года):

- районы (16);
- города областного подчинения (44);
- посёлки городского типа областного подчинения (2);
- закрытые административно-территориальные образования (5).

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 20 октября 2017 года):

- муниципальные районы (16);
- сельские поселения (98);
- городские поселения (66);
- городские округа (51).

Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.).

Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь —

«ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла). На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы.

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций.

2.7. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. ЩЁЛКОВО³

Щёлково — город в Щёлковском районе Московской области России. Административный центр Щёлковского района и муниципального образования городское поселение Щёлково.

Население — 125 843 чел. на 31.12.2017. Площадь города — 52 кв. км.

Расположен в 15 км к северо-востоку от МКАД, на обоих берегах реки Клязьмы. Железнодорожные остановочные пункты в черте города (в порядке удаления от Москвы): станция Соколовская, платформа Воронок, станция Щёлково, платформа Гагаринская, станция Чкаловская, платформа Бахчиванджи на линии Мытищи — Фрязево Ярославского направления МЖД. На юго-восточной окраине города находится военный аэропорт Чкаловский.

Промышленность

В Щёлкове находятся:

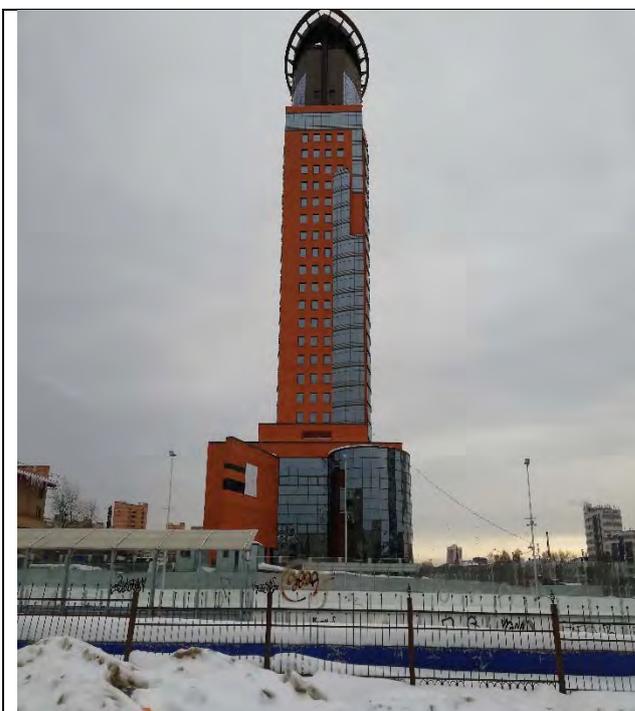
- ЗАО «Щёлковохлеб» — одно из крупнейших предприятий в Щёлкове с годовым объёмом производства в 2010 году более 1 млрд рублей, персонал предприятия составляет более 880 человек. Ежедневно производятся 90 тонн хлебобулочных и кондитерских изделий.

³ Источник: Энциклопедия «Википедия». <https://ru.wikipedia.org/>

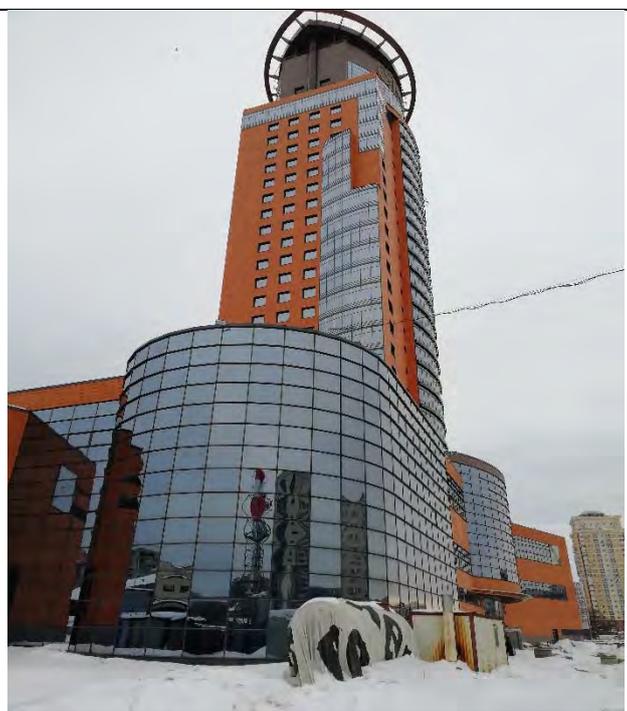
- Завод по производству соков ЗАО «Мултон». Предприятие площадью более 11 гектар и производительностью около 700 млн литров в год, на котором трудится более 1000 человек. Выпускает соки под брендами Rich и «Добрый».
- ОАО «Валента Фармацевтика» (ранее — «Щёлковский витаминный завод»). Предприятие заняло 4 место в 2010 году по объёму производства лекарственных средств среди предприятий фармацевтической промышленности России.
- ГУП «Щёлковский завод вторичных драгоценных металлов» — предприятие по переработке лома и отходов драгоценных металлов: золота, серебра и других.
- ОАО «ЭНА» — производство электронасосных агрегатов «ЭНА».
- ЗАО «Щёлково Агрохим» — предприятие по производству химических средств защиты растений.
- Щёлковский металлургический завод — ОАО «Щёлмет».

Также в Щёлкове расположены хлопчатобумажный комбинат, ткацкая фабрика «Славия», НИИ «Химмаш».

2.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внешний вид объекта незавершенного строительством



Внешний вид объекта незавершенного строительством



Внешний вид объекта незавершенного строительством



Внешний вид объекта незавершенного строительством



Внешний вид объекта незавершенного строительством



Внешний вид объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Внутренние помещения объекта незавершенного строительством



Общий вид сооружения универсального ледового катка



Общий вид сооружения универсального ледового катка



Общий вид сооружения универсального ледового катка



Общий вид сооружения универсального ледового катка



Общий вид нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а



Общий вид нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а



Общий вид нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а



Общий вид нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а



Внутренние помещения нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а



Внутренние помещения нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а

Источник: осмотр оцениваемого объекта недвижимости

2.9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не выявлены.

2.10. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОСМОТРУ И ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в г. Щелково Московской области.

Незавершенное строительством здание представляет из себя многоэтажное здание с монолитным железобетонным каркасом. Здание состоит из высотного гостиничного блока и стилобатной части. Надземных этажей 25 (кроме того два технических вспомогательных этажа над 25 этажом).

В здании отсутствует внутренняя отделка, нет дверных проемов и полов. Степень готовности объекта составила по расчетам Оценщика 79%. Подробный расчет приведен в разделах «Прогноз стоимости строительства» (разделы 4.6, 5.5 и 9.6 настоящего отчета).

Следует отметить, что в Выписке из ЕГРН от 27.07.2017 № б/н указана степень готовности объекта незавершенного строительства как 59%. Однако, согласно данным Заказчика, фактическая степень готовности объекта на дату оценки значительно выше.

Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, на дату оценки не эксплуатируется. Ранее в здании располагался ресторан. В здании произошел пожар 12 февраля 2017 г. Поджог был на втором этаже. Пожар потушили пожарные, пролив водой 1 и 2 этажи. В здании требуется косметический ремонт, были выбиты стекла.

Сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м, на дату оценки не эксплуатируется. Согласно данным Заказчика ледовый каток оборудован холодильным оборудованием компании Suomen Tekojaа Oy (Паркано, Финляндия) Nordic ST F-450.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

3.1. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Оцениваемый объект представляет собой незавершенное строительством здание гостиницы, сооружение ледового катка и нежилое здание, расположенные на земельном участке. При анализе НЭИ земельного участка как свободного можно рассмотреть множество вариантов его застройки с целью извлечения наибольшего дохода.

Допустимость с точки зрения законодательства

В соответствии со ст.7 Земельного кодекса РФ, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Следовательно, если нормативным правовым актом предусмотрен конкретный вид использования земельного участка, то пользователь или арендатор обязан придерживаться установленного правила. В случае, если нормативным правовым актом не предусмотрен конкретный вид использования земли, то пользователь или арендатор вправе выбрать любой из возможных в пределах разрешенного использования.

Земельный участок относится к категории – земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс). Таким образом, характер использования земельного участка установлен нормативными документами.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация, электричество) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки. В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения зданий административного (офисного), либо торгового назначения (земельный участок находится в центральной части г. Щелково).

Экономическая целесообразность

Возведение на земельном участке зданий административно-офисного или торгового назначения возможно в силу юридического закрепления назначения земельного участка. Изменение категории или вида разрешенного использования земельного участка требует затрат времени и средств. Учитывая изложенное выше, можно сделать вывод, что текущее использование земельного участка является наиболее экономически целесообразным.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Таким образом, наиболее эффективное использование оцениваемого участка как свободного – строительство на земельном участке зданий торгового назначения (в том числе гостиничный комплекс), что соответствует характеру имеющейся застройки.

3.2. АНАЛИЗ НЭИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК СВОБОДНОГО

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано⁴.

В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев:

Физически возможно – данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.

Юридически разрешено – предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.

Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.

Достижение максимальной продуктивности – выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такого, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

При реализации анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости на практике в первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем сравнивается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Юридически разрешенные варианты использования. В соответствии с ФСО № 7 п. 16 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельного участка – под размещение инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс). На земельном участке расположено здание гостиницы, сооружение ледового катка и нежилое здание, в котором ранее располагался ресторан.

Сооружение ледового катка и нежилое здание располагаются частично на соседнем земельном участке. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, позднее предполагается оформление сервитута на соседний земельный участок, на который частично заходят эти объекты. Таким образом, текущее использование недвижимого имущества является юридически разрешенным.

Физически возможные варианты использования. В процессе анализа соответствующего объекту оценки сегмента рынка недвижимости Оценщик выявил, что наиболее часто аналогичные по объемно-планировочным и конструктивным характеристикам оцениваемому недвижимому имуществу (незавершенное строительством здание гостиницы) объекты используются в качестве зданий гостиниц. Это связано со спецификой внутренней планировки аналогичных объектов.

⁴ В соответствии с ФСО №7 п. 13.

Сооружение ледового катка также физически возможно использовать только по его прямому назначению.

Нежилое здание, в котором ранее располагался ресторан, на дату оценки не используется. В здании произошел пожар 12 февраля 2017 г. Поджог был на втором этаже. Пожар потушили пожарные, пролив водой 1 и 2 этажи. В здании требуется косметический ремонт, были выбиты стекла. Таким образом, отличительные особенности объемно-планировочных характеристик, которые определяли бы принадлежность объекта к тому или иному сегменту недвижимости, отсутствуют. После ремонта возможно использование здания по различным направлениям, поэтому специалистом данный объект был классифицирован как объект свободного назначения (офисно-торговое назначение). Исключение составляет производственно-складское использование объекта, поскольку объемно-планировочные характеристики (отсутствие пандуса, площадки для погрузки-разгрузки, специального покрытия пола и т.д.) объекта исключают данное назначение.

Финансово оправданные варианты использования. Оценщиком в соответствующем разделе настоящего отчета был проведен анализ сегмента рынка недвижимости, соответствующего объекту оценки. На основании данного анализа Оценщиком определено, что вариант использования незавершенного строительством здания в качестве гостиницы является финансово оправданным, т.к. существует устойчивый спрос и предложение в соответствующем сегменте рынка.

Нежилое здание возможно использовать под любое коммерческое назначение, за исключением производственно-складского направления. Данное использование является также финансово оправданным.

Максимально продуктивные варианты использования. Максимизация стоимости объекта недвижимости, являющегося объектом оценки, а также максимизация чистого дохода, приносимого данным объектом недвижимости, происходит благодаря наиболее разумному использованию оцениваемого объекта недвижимости. Максимально продуктивное и эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости.

С точки зрения физической возможности, существуют следующие варианты функционального использования оцениваемых зданий:

- административные (офисные) помещения;
- торговые;
- производственно-складские.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных вариантов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Таблица 10. Анализ наиболее эффективного использования незавершенного строительством здания гостиницы

| Факторы | Административные (офисные) помещения | Гостиничное использование | Нежилые помещения (апартаменты) | Торговое | Производственно-складское |
|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------|---------------------------|
| Потенциал местоположения | + | + | + | + | - |
| Рыночный спрос | + | + | + | + | + |
| Правовая обоснованность | + | + | + | + | - |
| Физическая возможность | + | + | + | - | - |
| Финансовая оправданность | + | + | + | - | - |
| Максимальная эффективность | + | + | + | - | - |
| Итого | 6 | 6 | 6 | 3 | 1 |

Источник: анализ Оценщика

Таблица 11. Анализ наиболее эффективного использования нежилого здания

| Факторы | Административные (офисные) помещения | Торговое |
|----------------------------|--------------------------------------|----------|
| Потенциал местоположения | + | + |
| Рыночный спрос | + | + |
| Правовая обоснованность | + | + |
| Физическая возможность | + | + |
| Финансовая оправданность | + | + |
| Максимальная эффективность | + | + |
| Итого | 6 | 6 |

Источник: анализ Оценщика

При проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки перечисленным критериям, учитывая конструктивные решения, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости региона, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования:

- сооружения ледового катка – по его прямому назначению;
- нежилого здания – в качестве объекта свободного назначения (за исключением производственно-складского).

При анализе наиболее эффективного использования здания гостиничного комплекса, не завершеного строительством, было выявлено несколько одинаково эффективных вариантов его использования:

1. в качестве гостиничного комплекса;
2. в качестве апарт-комплекса (помещения гостиницы) с административно-офисными помещениями на нижних этажах. Следует отметить, что использование незавершенного строительством здания в качестве апартаментов потребует возведение внутренних перегородок и доведение коммуникаций до рабочего состояния. При этом не требуется изменение назначения земельного участка (поскольку апартаменты относятся к нежилым помещениям), нет необходимости внутренней отделки (согласно обзору рынка, приведенному ниже, апартаменты одинаково эффективно продаются как с отделкой, так и без нее). Также при перепрофилировании здания собственник сможет в кратчайшие сроки достроить объект с минимизацией издержек.

Далее оценщиком был сделан расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по его прямому назначению – в качестве гостиничного комплекса и по альтернативному варианту – в качестве апарт-комплекса с административно-офисными помещениями на нижних этажах.

4. АНАЛИЗ НЭИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КАЧЕСТВЕ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА

4.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 ФСО № 1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Сравнительный подход. Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с ФСО № 1 ст. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по сравнительному подходу не проводилась в связи с отсутствием достаточного количества сопоставимых объектов.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого объекта. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с этим расходы. В рамках

доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценка рыночной стоимости незавершенного строительством здания проводилась по доходному подходу, поскольку гостиница относится к доходной недвижимости.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В связи с этим рыночная стоимость объекта незавершенного строительства проводилась по затратному подходу.

Таким образом, рыночная стоимость не завершенного строительством здания при прочих равных условиях должна быть определена по доходному подходу и по затратному подходу. Однако, поскольку в данном случае проводится исследование НЭИ, то расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства будет сделан по доходному подходу и как гостиничного комплекса, и как апарта-объекта, чтобы обеспечить сопоставимость полученных результатов.

4.2. МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

По итогам проведенного анализа НЭИ объекта предполагается, что объект незавершенного строительства будет использоваться в качестве гостиницы. Для этого в 2018 году (с даты оценки – 22.02.2018 до конца года – 31.12.2018) и в 2019 году (с 01.01.2019 по 30.04.2019) произойдет достройка объекта с одновременным перепрофилированием под административно-офисный объект с офисными помещениями и апартаментами. Сроки достройки объекта были определены в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (часть II), согласно которому этот период будет составлять 14 мес.

В рамках настоящего Отчета для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом был выбран метод дисконтированных денежных потоков. Согласно данному методу стоимость имущества определяется как сумма приведенной на дату оценки стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды.

Расчет проводится по формуле:

$$V_{FA} = \sum_{n=1}^N \frac{CFF_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{CFF_p}{(r-i)(1+r)^{N-0,5}},$$

где

V_{FA} — текущая стоимость денежного потока

N — прогнозный период,

CFF_n — денежный поток за n -й год прогнозного периода,

r — ставка дисконтирования,

CFF_p — денежный поток за 1-й год постпрогнозного периода,

i — темп роста денежного потока в постпрогнозный период.

Применяя доходный подход, Оценщик должен выполнить следующие действия:

- установить период прогнозирования;
- исследовать способность объекта исследования приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках настоящего Отчета для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом был выбран метод дисконтированных денежных потоков.

Согласно данному методу стоимость имущества определяется как сумма приведенной на дату оценки стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды.

Расчет проводится по формуле:

$$V_{FA} = \sum_{n=1}^N \frac{CFF_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{CFF_p}{(r-i)(1+r)^{N-0,5}},$$

где V_{FA} — текущая стоимость денежного потока

N — прогнозный период,

CFF_n — денежный поток за n -й год прогнозного периода,

r — ставка дисконтирования,

CFF_p — денежный поток за 1-й год постпрогнозного периода,

i — темп роста денежного потока в постпрогнозный период.

Применяя доходный подход, Оценщик должен выполнить следующие действия:

- установить период прогнозирования;
- исследовать способность объекта исследования приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

Одной из проблем, возникающих при оценке рыночной стоимости доходным подходом, является неопределенность продолжительности его экономического существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом в будущем, весь срок его существования условно разделяют на два временных интервала:

- прогнозный период - наблюдаются значительные колебания доходов и расходов, получаемых от эксплуатации объектов оценки, связанные с ростом и падением физических объемов продаж, изменением структуры себестоимости, динамикой цен и т.п.;
- постпрогнозный период - показатели деятельности стабилизируются.

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и более обоснованной, с математической точки зрения, выглядит итоговая величина текущей стоимости компании. С другой стороны, чем длиннее этот период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. При определении длительности прогнозного периода необходимо принимать во внимание длительность прогнозов в имеющихся аналитических материалах по соответствующим сегментам рынка. Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

Таблица 12. Длительность различных фаз планирования

| Фаза планирования | Длительность | |
|-------------------|-----------------|-----------------------|
| | РФ | США, Англия, Германия |
| Оперативная | 1-3 месяцев | менее 6-и месяцев |
| Тактическая | 3 мес. – 2 года | 3-5 лет |
| Стратегическая | 2-5 лет | 15-20 лет |

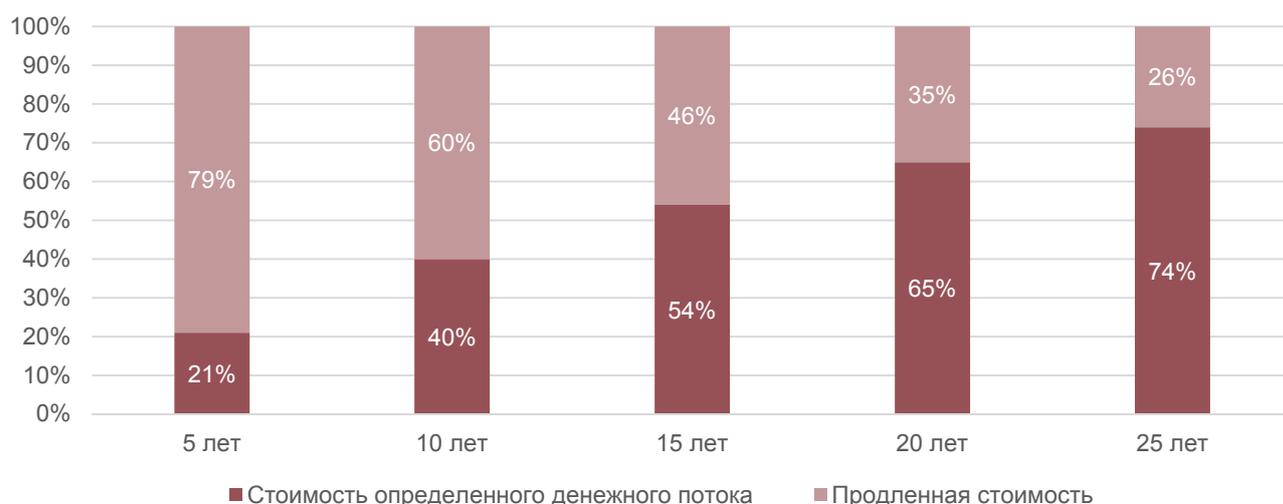
Источник: агентство РосБизнесМаркетинг, www.rbmarketing.ru

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности Общества до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

В международной теории оценки прогнозный период выбирается в пределах 5 – 10 лет. Следует заметить, что, хотя продолжительность выбранного прогнозного периода весьма важна, она влияет не на величину рыночной стоимости компании, а лишь на распределение этой величины между собственно прогнозным периодом и последующими годами. Данное обстоятельство проиллюстрировано ниже.

Диаграмма 1. Соотношение стоимости определенного свободного денежного потока и продленной стоимости



Источник: составлено на основе данных издания Т.Коупленда, Т.Коллера и Дж.Муррина «Стоимость компаний. Оценка & управление», 3 издание, стр. 307

Однако методы оценки продленной стоимости пригодны для употребления только при условии, что бизнес функционирует на равновесной основе, поскольку они не учитывают снижающуюся норму прибыли (без чрезвычайного усложнения расчетов).

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Также суммы прироста стоимости с течением времени стремятся к нулю и вклад потоков отдельных отдаленных периодов в значение чистой приведенной стоимости незначителен.

С другой стороны, предполагается, что в течение прогнозного периода предприятие должно достигнуть стабильного уровня развития и темпов роста величины денежного потока, что явно в краткосрочной перспективе невозможно.

С учетом вышесказанного, в рамках проведения данной оценки был выбран период прогноза с 22 февраля 2018 г. по 31 декабря 2024 г., первым постпрогноznым периодом является 2025 г. Оценщик предполагает, что в прогнозный период произойдет стабилизация денежных потоков, компания выйдет на устойчивый темп роста выручки и постоянный уровень валовой маржи.

4.4. ПРОГНОЗ ДОХОДОВ

Оценщиком была проанализирована структура доходов в сфере оказания гостиничных услуг. Доходы оцениваемой гостиницы складываются из нескольких составляющих, таких как:

- Доход от продажи номеров;
- Доход от предприятий питания;
- Доход от сдачи помещений в аренду.
- Дополнительные услуги

Далее Оценщиком будут спрогнозированы доходы по каждому из выше указанных видов деятельности.

4.4.1. ПРОГНОЗ ДОХОДОВ ОТ ПРОДАЖИ НОМЕРОВ

В рамках настоящего Отчета доходы от продажи номеров рассчитываются с учетом структуры номерного фонда, загрузки и стоимости номеров.

Структура номерного фонда

Структура номерного фонда определена на основании данных Заказчика.

Таблица 13. Структура номерного фонда гостиницы

| № | Наименование | Категория | Этаж | Площадь(м2) | Количество |
|----|---------------|----------------------|----------|-------------|------------|
| 1 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 32,3 | 9 |
| 2 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,3 | 9 |
| 3 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,7 | 18 |
| 4 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 32,0 | 9 |
| 5 | Двухместный | стандартный | 6-19,22 | 33,3 | 17 |
| 6 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,0 | 9 |
| 7 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,5 | 9 |
| 8 | Двухместный | стандартный | 15-18 | 34 | 4 |
| 9 | Двухместный | стандартный | 15-18 | 30,4 | 4 |
| 10 | Двухместный | стандартный | 15-18,22 | 31 | 5 |
| 11 | Двухместный | стандартный | 15-19,22 | 32 | 6 |
| 12 | Двухместный | стандартный | 15 | 33,7 | 1 |
| 13 | Двухместный | стандартный | 15 | 31,2 | 1 |
| 14 | Двухместный | стандартный | 15-19 | 31,1 | 5 |
| 15 | Двухместный | стандартный | 22 | 54,0 | 1 |
| 16 | Двухместный | п/люкс | 6-14 | 38,7 | 18 |
| 17 | Двухместный | п/люкс | 15-18 | 39 | 4 |
| 18 | Двухместный | п/люкс | 15 | 39,3 | 1 |
| 19 | Двухместный | п/люкс | 16-19,22 | 40,9 | 6 |
| 20 | Двухместный | п/люкс | 22 | 40,0 | 1 |
| 21 | Двухместный | люкс | 6-14 | 43,7 | 18 |
| 22 | Двухместный | люкс | 15-19,22 | 44,2 | 12 |
| 23 | Двухместный | люкс | 16-19,22 | 54,0 | 6 |
| 24 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 54,6 | 1 |
| 25 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 50,9 | 2 |
| 26 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 51,4 | 2 |
| 27 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 45,2 | 2 |
| 28 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 49,7 | 1 |
| 29 | Двухместный | люкс (президентский) | 21 | 71,3 | 1 |
| 30 | Двухместный | люкс (президентский) | 21 | 48,2 | 1 |
| 31 | Президентский | люкс (президентский) | 21 | 339,1 | 1 |

Источник: данные Заказчика

Таким образом, количество номеров на типовых этажах (6-19,22 этажи):

- Двухместные номера стандартные – 106 шт.
- Двухместные номера п/люкс – 30 шт.
- Двухместные номера люкс – 37 шт.
- Количество номеров на 20-ом (VIP) и 21-ом (Президентском) этажах:
 - Двухместных номеров люкс – 10 шт.
 - Президентский номер – 1 шт.

Общее количество номеров: 184 шт.

Помимо собственно гостиничных номеров в здании планируется размещение помещений делового, культурно-развлекательного и оздоровительного центров

Таблица 14. Прочие помещения гостиницы

| № | Наименование | Этаж | Площадь(м2) | Посадочных мест |
|---|--------------|------|-------------|-----------------|
| 1 | Бизнес-центр | 22 | 28,6 | 12 |
| 2 | Переговорная | 20 | 28,6 | 12 |
| 3 | Переговорная | 2 | 37,7 | 12 |

| № | Наименование | Этаж | Площадь(м2) | Посадочных мест |
|----|----------------------|-------|-------------|-----------------|
| 4 | Переговорная | 2 | 36,9 | 12 |
| 5 | Переговорная | 2 | 73,55 | 14 |
| 6 | Переговорная | 2 | 53,1 | 14 |
| 7 | Переговорная | 2 | 42,6 | 12 |
| 8 | Конференц-зал | 1 | 305 | 268 |
| 9 | Конференц-зал | 2 | 598 | 534 |
| 10 | Залы ресторанов | 3 | 841,3 | 329 |
| 11 | Ресторан | 23 | 129,9 | 48 |
| 12 | Бар | 23 | 113,7 | 49 |
| 13 | Клубный офис | 2 | 353,2 | 55 |
| 14 | Боулинг на 8 дорожек | -1 | 684,32 | 40 |
| 15 | СПА | 1,2,3 | 3044 | |
| 16 | Медицинский центр | 3 | 428,9 | |

Источник: данные Заказчика

Таким образом, собственник объекта сможет получать доход не только от собственно гостиничной деятельности, но и от сдачи в аренду прочих помещений: ресторанов и бара, боулинга, спа и медицинского центра.

Расчет потенциальных доходов собственника объекта проводился на основании рыночных данных о средних ставках аренды помещений аналогичного назначения в районе расположения объекта оценки.

Уровень загрузки

Уровень загрузки оцениваемой гостиницы был определен на основании анализа рынка, в соответствии с которым, среднегодовой уровень загрузки гостиниц в Москве составляет 73,3%.

С одной стороны, оцениваемый объект находится в Московской области, что, несомненно, скажется на загрузке объекта в меньшую сторону. При этом, согласно обзору гостиничного рынка и приведенным далее данным, в Московской области присутствует незначительное количество гостиниц категорий выше трех звезд. Поэтому, учитывая снижение стоимости номера в г. Щелково по сравнению с Москвой, Оценщик исходил из допущения, что низкая стоимость номера вкупе с высоким уровнем гостиницы (планируемая звездность гостиницы составит 4*)⁵ обеспечит нормальную загрузку объекта.

В качестве оптимального среднегодового уровня загрузки Оценщик выбрал среднее значение диапазона в размере 70%.

Таблица 15. Анализ загрузки гостиниц

| Наименование | Компания | Период | Показатель загрузки гостиниц | Источник |
|--|----------------|---------------|------------------------------|---|
| Рынок качественных гостиниц Москвы и Подмосковья. Итоги 2017 года. | Компания «JLL» | итоги 2017 г. | 49,7% | http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk17_Hotels_Q4_2017_rus.pdf?a5dd7a07-1891-424a-b62e-17db54dbae97 |
| Среднее значение | | | 49,7% | |

Источник: данные рынка (актуальны на дату оценки)

Поскольку на дату оценки оцениваемая гостиница представляет собой объект незавершенного строительства, Оценщик исходит из допущения, что рост уровня загрузки будет происходить равномерно и к концу прогнозного периода достигнет оптимального уровня в размере 49,7%.

Стоимость номера

Стоимость номеров каждого типа была определена на основании рыночных данных.

⁵ Источник: Приказ Минкультуры России (Министерство культуры РФ) от 11 июля 2014 г. №1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трасы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями».

Проанализировав рынок гостиничных услуг г. Щелково, Оценщик пришел к выводу, что данный рынок представлен в основном гостиницами и апартаментами. При этом ни одной из гостиниц г. Щелково не была присвоена категория.

Таблица 16. Гостиницы г. Щелково

| Наименование | Адрес | Тип | Уровень гостиницы |
|------------------------|--|-------------|-------------------|
| Отель "Коста-Рика" | Московская область, Щёлково, Заречная улица, 9 | Гостиница | Без котирования |
| Гостевой дом «Клязьма» | Московская область, Щелково, поселок Образцово Клязьма-1, 51 | Гостиница | Без котирования |
| Premium Apart Hotel | Московская область, Щелково, ул. Талсинская, 9/2 | Гостиница | Без котирования |
| Отель Щелково | Московская область, Щелково, Центральная ул., 17 | Апарт-отель | Без котирования |
| Щелковый путь | Московская область, Щелково, Проспект 60 лет Октября, 11 | Гостиница | Без котирования |

Источник: данные рынка (актуальны на дату оценки)

Таблица 17. Апартаменты г. Щелково

| Наименование | Адрес | Тип | Общая площадь, кв. м. |
|---------------------------------|---|-------------|-----------------------|
| Апартаменты Циолковского 7 | Московская область, Щелково, ул. Циолковского, 7 | Апартаменты | 33 |
| Апартаменты на Советском | Московская область, Щелково, 1-ый Советский переулок, 5А | Апартаменты | 49 |
| Апартаменты в Богородском | Московская область, Щелково, мкр. Богородский, д. 2 | Апартаменты | 60 |
| Апартаменты Городские Огни | Московская область, Щелково, Пролетарский проспект, 4-67 | Апартаменты | н/д |
| Апартаменты на Фряновском шоссе | Московская область, Щелково, Фряновское шоссе, 1-64 | Апартаменты | н/д |
| Апартаменты на Московской 138 | Московская область, Щелково, ул. Московская, 138, корпус 2 | Апартаменты | 80 |
| Апартаменты Центральная | Московская область, Щелково, ул. Центральная, д. 96, кор. 1, кв. 85 | Апартаменты | 60 |

Источник: данные рынка (актуальны на дату оценки)

Поэтому для расчета средней стоимости каждого типа номера использовались данные рынка г. Москвы, скорректированные на местоположение. Для анализа были выбраны гостиницы звездностью 4*, расположенные в северо-восточной, восточной и южной части г. Москвы между ТТК и МКАД. Таким образом, для анализа не брались гостиницы, расположенные в центре Москвы или в пределах между центром и ТТК. Данные анализа приведены ниже:

Таблица 18. Расчет стоимости номера каждого типа⁶

| № п/п | Адрес | Наименование | Двухместные номера стандартные | Двухместные номера п/люкс | Двухместные номера люкс | Президентский люкс |
|-------|--|------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| 1 | Улица Егорьевская 21, Москва, Россия | Отель Николь | 4 700 | 5 300 | 6 300 | 10 500 |
| 2 | Новоясеневский Проспект 1Б, Корпус 1, Москва, Россия | Принц Парк Отель | 4 720 | 5 600 | 8 800 | 15 000 |

⁶ Источник: данные сайта www.booking.com/ Все скрин-шоты приведены в приложениях к данному отчету.

| № п/п | Адрес | Наименование | Двухместные номера стандартные | Двухместные номера п/люкс | Двухместные номера люкс | Президентский люкс |
|-------|--|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| 3 | Варшавское шоссе 9, Донской, Москва, Россия | AZIMUT Отель Тульская Москв | 5 780 | 7 990 | 8 840 | - |
| 4 | 1-й Боткинский проезд, 6, Беговой, Москва, Россия | Отель Империя | 5 035 | 5 510 | 6 460 | - |
| 5 | Измайловское шоссе 71А, Измайлово, Москва, Россия | Гостиница Альфа Измайлово | 2 900 | 5 400 | 6 100 | 24 500 |
| 6 | Улица Никитинская 10А, Измайлово, Москва, Россия | Парк Инн от Рэдиссон Измайлово Москва | 4 761 | 5 661 | - | - |
| 7 | Измайловское шоссе 71 строение 3В, Измайлово, Москва, Россия | Гостиница Вега Измайлово | 3 900 | 4 425 | 15 000 | 26 000 |
| 8 | Каширское шоссе 39Б, Москва, Россия | Гостиница Интурист Коломенское | 3 900 | 5 400 | - | - |
| 9 | Ленинский Проспект 158, Москва, Россия | Гостиница Салют | 5 467 | 6 300 | 8 800 | - |
| 10 | Шереметьевская Улица 6, корпус 1, Марьино роща, Москва, Россия | Отель Райкин Плаза | 4 576 | 10 500 | 11 240 | 15 000 |
| 11 | Проспект Мира 150, Алексеевский, Москва, Россия | Космос Клуб Отель | 3 800 | 7 100 | 7 900 | 11 270 |
| 12 | Шипиловская Улица 28А, Москва, Россия | Отель Милан | 4 590 | 5 670 | 8 100 | - |
| 13 | Ленинградский проспект 37 корп.9, Хорошевский, Москва, Россия | Отель Аэростар | 5 572 | 6 379 | 7 187 | - |
| 14 | Ленинградское шоссе 39 Стр 1, Войковский, Москва, Россия | DoubleTree by Hilton Moscow – Marina | 8 496 | 12 744 | 19 116 | - |
| 15 | Ulitsa Ugreshskaya 2, Bldg. 29, Москва, Россия | Hotel Fonda | 6 000 | 7 000 | 10 000 | - |
| 16 | Улица Старовольнская 9, Москва, Россия | Конгресс-Парк Отель Волыньское | 7 552 | 12 000 | 17 000 | - |
| 17 | Новозаводская ул.22, Филевский парк, Москва, Россия | Бизнес-Отель Протон | 4 300 | 5 900 | 8 000 | - |
| 18 | Чапаевский переулок д. 3, Хорошевский, Москва, Россия | Триумф Палас Отель | 10 000 | 15 000 | 20 000 | - |
| | | Минимальное значение | 2 900 | 4 425 | 6 100 | 10 500 |
| | | Максимальное значение | 10 000 | 15 000 | 20 000 | 26 000 |
| | | Медиана | 4 741 | 6 100 | 8 800 | 15 000 |

| № п/п | Адрес | Наименование | Двухместные номера стандартные | Двухместные номера п/люкс | Двухместные номера люкс | Президентский люкс |
|-------|-------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | Средний показатель | 5 336 | 7 438 | 10 553 | 17 045 |

Источник: данные рынка (актуальны на дату оценки)

Расчет величины корректировки на местоположение приведен ниже.

Таблица 19. Расчет величины корректировки на местоположение для гостиниц

| Наименование | Компания | Период | Средняя стоимость 1 номера в сутки (ADR) в Москве, руб. | Средняя стоимость 1 номера в сутки (ADR) в Подмосковье, руб. |
|---|-----------------------------------|------------------------|---|--|
| Обзор «Рынок качественных гостиниц Москвы и Подмосковья» | Компания «JLL» | Январь-декабрь 2017 г. | 7 567 | 5 094 |
| «Обзор рынка гостиничной недвижимости. Москва» ⁷ | Компания «Colliers International» | Итоги 2017 г. | 7 950 | |
| Среднее значение | | | 7 758 | 5 094 |
| Корректировка, % | | | 0,6732 | -34,33% |

Источник: данные рынка (актуальны на дату оценки), расчет Оценщика

Таким образом, исходя из стоимости номера каждого типа и номерного фонда, Оценщиком была рассчитана средневзвешенная стоимость номера.

Таблица 20. Расчет среднесуточной выручки гостиницы

| Наименование | Количество номеров | Стоимость номера, руб./сутки | Корректировка на местоположение | Валовая выручка, руб./сутки |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Двухместные номера стандартные | 106 | 5 336 | -34,33% | 371 444 |
| Двухместные номера п/люкс | 30 | 7 438 | -34,33% | 146 531 |
| Двухместные номера люкс | 37 | 10 553 | -34,33% | 256 408 |
| Двухместных номеров люкс | 10 | 17 045 | -34,33% | 111 935 |
| Президентский номер | 1 | 125 000 | -34,33% | 82 088 |
| Итого | 184 | | | 968 405 |

Источник: расчет Оценщика

Изменение стоимости номера прогнозировалось на основании данных о прогнозных темпах инфляции The Economist Intelligence Unit:

Таблица 21. Прогноз темпов инфляции России

| Наименование | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Consumer prices (% change pa; av) - [Y] | 3,90 | 4,70 | 4,90 | 4,10 | 4,30 | 4,60 | 4,40 | 4,30 | 4,10 | 4,00 |
| Consumer prices (% change pa; end-period) - [Y] | 4,30 | 4,80 | 4,50 | 4,20 | 4,30 | 5,40 | 4,40 | 4,20 | 4,00 | 3,90 |

Источник: The Economist Intelligence Unit (<http://gfs.eiu.com/Article.aspx?articleType=rf&articleid=1466124130&secId=0>)

Прогноз стоимости номера производился исходя из фактической стоимости по состоянию на дату оценки и прогнозных индексов роста стоимости размещения.

В постпрогнозный период в качестве долгосрочного темпа роста было принято значение за 2025 год. Поскольку оценщик не располагал данными о загрузке гостиницы и темпах ее роста, то они были приняты равномерными в течение всего прогнозного периода.

Прогноз доходов от продажи номеров приведен в таблице ниже:

⁷ Источник: «Обзор рынка гостиничной недвижимости. Москва» компания «Colliers International», http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscow_market_hotel_report_h2_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Таблица 22. Прогноз доходов от номеров

| Наименование | 22.02.2018- 31.12.2018 | 01.01.2019- 30.04.2019 | 01.05.2019- 31.12.2019 | 2020П | 2021П | 2022П | 2023П | 2024П | ПП |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество дней в периоде | 313 | 120 | 245 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 0,33 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Индекс потребительских цен годовой | 1,039 | 1,047 | 1,047 | 1,049 | 1,041 | 1,043 | 1,046 | 1,044 | 1,043 |
| Индекс потребительских цен | 1,033 | 1,015 | 1,031 | 1,049 | 1,041 | 1,043 | 1,046 | 1,044 | 1,043 |
| Валовая прибыль, руб./сутки | 1 055 493 | 1 071 552 | 1 105 102 | 1 159 252 | 1 206 781 | 1 258 672 | 1 316 571 | 1 374 501 | 1 433 604 |
| Ставка НДС, % | 18% | 18% | 18% | 18% | 18% | 18% | 18% | 18% | 18% |
| Потенциальный валовой доход (ПВД) от продажи номеров, руб. без учета НДС | 279 974 094 | 108 971 410 | 229 449 057 | 358 582 049 | 373 283 913 | 389 335 121 | 407 244 537 | 425 163 297 | 443 445 318 |
| Средняя загрузка гостиниц данного уровня | 49,7% | 49,7% | 49,7% | 49,7% | 49,7% | 49,7% | 49,7% | 49,7% | 49,7% |
| Темп роста уровня загрузки | | | 5,9% | 8,8% | 8,8% | 8,8% | 8,8% | 8,8% | |
| Уровень загрузки | 0,0% | 0,0% | 5,9% | 14,6% | 23,4% | 32,2% | 40,9% | 49,7% | 49,7% |
| Действительный валовой доход (ДВД) от продажи номеров, руб. без учета НДС | - | - | 13 497 036 | 52 517 546 | 87 383 600 | 125 260 582 | 166 711 552 | 211 306 158 | 220 392 323 |

Источник: расчеты Оценщика

4.4.2. ПРОГНОЗ ПРОЧИХ ДОХОДОВ

В рамках настоящего Отчет прогноз указанных доходов осуществлен на основании аналитических данных рынка. Согласно аналитическим данным, представленным в учебнике Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с., доходы гостиницы распределяются следующим образом:

Таблица 23. Структура доходов гостиниц

| Наименование | Значение |
|-----------------------------------|----------------|
| Доход от продажи номеров | 64,25% |
| Доход от предприятий питания | 22,00% |
| Бары, ночные клубы | 8,00% |
| Дополнительные услуги | 2,50% |
| Телефонные услуги | 1,25% |
| Доход от сдачи помещений в аренду | 2,00% |
| Итого | 100,00% |

Информационный источник: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

В оцениваемой гостинице планируется размещение и ресторанов, и баров, а также бизнес-центра и конференц-зала. Из дополнительных услуг планируется размещение СПА, боулинга и медицинского центра. Таким образом, доходы гостиницы от указанных видов деятельности рассчитываются как доля от прогнозной величины доходов от реализации номерного фонда.

Таблица 24. Прогноз доходов от прочих видов деятельности

| Наименование | 22.02.2018- 31.12.2018 | 01.01.2019- 30.04.2019 | 01.05.2019- 31.12.2019 | 2020П | 2021П | 2022П | 2023П | 2024П | ПП |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Среднеотраслевая структура доходов | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Доход от продажи номеров | 64,25% | 64,25% | 64,25% | 64,25% | 64,25% | 64,25% | 64,25% | 64,25% | 64,25% |
| Доход от предприятий питания | 22,00% | 22,00% | 22,00% | 22,00% | 22,00% | 22,00% | 22,00% | 22,00% | 22,00% |
| Бары, ночные клубы | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| Дополнительные услуги | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Телефонные услуги | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% | 1,25% |
| Доход от сдачи помещений в аренду | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Расчет доходов оцениваемой гостиницы | | | | | | | | | |
| Доход от продажи номеров | - | - | 13 497 036 | 52 517 546 | 87 383 600 | 125 260 582 | 166 711 552 | 211 306 158 | 220 392 323 |
| Доход от предприятий питания | - | - | 4 621 553 | 17 982 662 | 29 921 233 | 42 890 783 | 57 084 111 | 72 353 860 | 75 465 076 |
| Бары, ночные клубы | - | - | 1 680 565 | 6 539 150 | 10 880 448 | 15 596 648 | 20 757 859 | 26 310 494 | 27 441 846 |
| Дополнительные услуги | - | - | 525 176 | 2 043 484 | 3 400 140 | 4 873 953 | 6 486 831 | 8 222 030 | 8 575 577 |
| Телефонные услуги | - | - | 262 588 | 1 021 742 | 1 700 070 | 2 436 976 | 3 243 415 | 4 111 015 | 4 287 788 |
| Доход от сдачи помещений в аренду | - | - | 420 141 | 1 634 787 | 2 720 112 | 3 899 162 | 5 189 465 | 6 577 624 | 6 860 461 |
| Действительный валовой доход, руб. без учета НДС | - | - | 21 007 060 | 81 739 371 | 136 005 603 | 194 958 104 | 259 473 232 | 328 881 180 | 343 023 071 |

Источник: расчет Оценщика

4.5. ПРОГНОЗ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов рассчитана на основании аналитических данных, представленных в учебнике Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с. Типичная структура операционных расходов гостиниц представлена в таблице ниже.

Таблица 25. Среднеотраслевая структура операционных расходов гостиниц

| Наименование | Значение |
|--|--------------|
| Фот с начислениями | 29,5% |
| Эксплуатационные расходы на содержание номерного фонда | 13,0% |
| Организация питания | 6,5% |
| Содержание и ремонт оборудования | 3,5% |
| Энергоносители | 3,5% |
| Маркетинг и реклама | 3,0% |
| Страхование | 1,5% |
| Расходы по управлению | 2,5% |
| Итого | 63,0% |
| <i>В том числе условно-постоянные</i> | 27,0% |
| <i>В том числе условно-переменные</i> | 36,0% |

Источник: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

Для целей расчета рыночной стоимости гостиницы все расходы были поделены на условно-постоянные и условно-переменные. К условно-постоянным были отнесены эксплуатационные расходы на содержание номерного фонда, содержание и ремонт оборудования, энергоносители, маркетинг и реклама, страхование и расходы по управлению. Данные расходы не зависят от загрузки гостиницы, поэтому их прогноз строился посредством произведения соответствующей доли условно-постоянных расходов на прогнозную величину валового дохода (без учета загрузки гостиницы). Удельный показатель данных расходов составил 27%.

Условно-переменные расходы зависят от загрузки объекта, поэтому они рассчитывались как доля от действительного валового дохода. Удельный показатель данного вида расходов составил 36%.

Таблица 26. Прогноз операционных расходов гостиницы

| Наименование | 22.02.2018- 31.12.2018 | 01.01.2019- 30.04.2019 | 01.05.2019- 31.12.2019 | 2020П | 2021П | 2022П | 2023П | 2024П | ПП |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 0,33 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Операционные расходы, руб. без учета НДС | - | - | 69 513 787 | 126 243 327 | 149 748 674 | 175 305 400 | 203 366 389 | 233 191 315 | 243 218 542 |
| Условно-постоянные расходы, руб. без учета НДС | - | - | 61 951 245 | 96 817 153 | 100 786 657 | 105 120 483 | 109 956 025 | 114 794 090 | 119 730 236 |
| Условно-переменные расходы, руб. без учета НДС | | | 7 562 542 | 29 426 174 | 48 962 017 | 70 184 917 | 93 410 364 | 118 397 225 | 123 488 306 |

Источник: расчет Оценщика

4.6. ПРОГНОЗ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Помимо операционных расходов необходимо также рассчитать расходы на достройку объекта. Для этого была определена стоимость воспроизводства (строительства) гостиницы, учтена степень готовности объекта и рассчитан показатель расходов на достройку объекта.

В основе определения стоимости недвижимого имущества затратным подходом лежит расчет затрат⁸, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$ЗС = ПСЗ + КИ$$

где:

ЗС – сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение) улучшений;

ПСЗ – прямые строительные затраты;

КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами. К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты – расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав;
- собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

⁸ Полный перечень затрат, отражаемых в себестоимости, приводится в Типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ № БЕ-11-260/7, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 4 декабря 1995 г.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы), который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном Отчете в рамках затратного подхода Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости выполнить через определение затрат на замещение.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Складские здания» и пр.;
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Для расчета восстановительной стоимости здания использовался сборник № 28 УПВС «Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения» (таблица 118).

Обоснование корректировок

Индекс перехода от цен Сборника УПВС № 28 от 01.01.1969 к ценам на 01.01.1984 был взят на основании Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений» и составил 1,19 для гостиниц.

Индекс перехода от цен на 01.01.1984 к ценам на 01.01.2000 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) и составил 20,756.

Индекс перехода от цен на 01.01.2000 к ценам на 01.01.2018 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) – 10,532.

Индекс перехода цен на 22.02.2018 г. по сравнению с 01.01.2018 г. был взят по данным Росстата⁹ - 1,005.

П_{дев.} – прибыль девелопера (предпринимательская прибыль).

⁹ Источник: Данные Росстата. Материалы подготовлены специалистами компании «КонсультантПлюс». http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19571/241e2ade795ad93d4d8c3d3a0d45d6522cc7e8f0/

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочнике стоимостных показателей.

При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

Прибыль девелопера (предпринимательская прибыль) – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес.

Этот доход рассчитывается как определенный процент от стоимости воспроизводства объекта недвижимости, который ограничивается снизу безрисковой ставкой, а сверху – риском неполучения планируемого дохода. Чем больше планируемый доход превышает безрисковую ставку, тем выше риск его неполучения. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий поставки и продаж.

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

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

Прибыль предпринимателя принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. Согласно данному изданию прибыль предпринимателя для офисных объектов составляет 13%, для жилых 20-25% (среднее 22,5%) по состоянию на ноябрь 2017 г.¹⁰ В расчетах использовалось средневзвешенное значение (в зависимости от доли площадей офисного и жилого назначения), которое составило 18%.

Таблица 27. Расчет средневзвешенного значения прибыли предпринимателя

| Наименование | Общая площадь, кв. м. | Удельный вес в общей площади | Прибыль предпринимателя, % |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|
| Офисы | 18 902,80 | 54% | 13 |
| Апартаменты | 15 857,20 | 46% | 25 |
| Итого | 34 760,00 | | |
| Средневзвешенное значение | 18 | | |

Источник: расчет Оценщика

Расчет стоимости замещения без учета износа приведен в таблице ниже:

¹⁰ Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г. – 45 с. – табл. 1.1.2, стр. 7.

Таблица 28. Расчет стоимости замещения, без учета износа

| Наименование | Показатель |
|--|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м | 34 760,0 |
| Справочник УПВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв. м здания (+ удорожание; - удешевление) | |
| Строительные конструкции: | |
| - подземная часть включая фундаменты | 0,00 |
| - каркас | 0,00 |
| - стены наружные с отделкой | 0,00 |
| - внутренние стены и перегородки | 0,00 |
| - перекрытия и покрытия | 0,00 |
| - кровля | 0,00 |
| - окна и балконные двери | 0,00 |
| - полы | 0,00 |
| - отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 0,00 |
| - прочие конструкции | 0,00 |
| - особо строительные работы, лифты | 0,00 |
| Инженерное оборудование: | |
| - отопление, вентиляция и кондиционирование | 0,00 |
| - водоснабжение и канализация | 0,00 |
| - электроснабжение и освещение | 0,00 |
| - слаботочные системы | 0,00 |
| - прочее | 0,00 |
| Итого по первой группе поправок | 0,00 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | |
| на объём/площадь (Ко) | 1 |
| на сейсмичность (Ксейсм.) | 1 |
| на величину прочих и непредвиденных затрат (Кпз) | 1 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1969 на 01.01.1984 | 1,190 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1984 на 01.01.2000 | 20,756 |
| Индекс перехода цен от 01.01.2000 на 01.01.2018 | 10,532 |
| Индекс перехода цен на 22.02.2018 по сравнению с 01.01.2018 | 1,005 |
| Поправка на класс конструктивной системы | 1 |
| Поправка на класс качества | 1 |
| Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных) | 261,431 |
| Стоимость строительства, руб./куб. м (в уровне цен на дату оценки) | 6 562 |
| Кндс | 1,00 |
| Кпп | 1,18 |
| Затраты на замещения улучшений 1 ед. измерения, руб. без НДС | 7 743 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |

Источник: расчет Оценщика

4.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Физический износ рассчитывался как отношение срока жизни сооружений и срока полезного использования. В качестве источника использовались данные документа «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утвержденные ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР 25.02.1972 № 9.17.ИБ. Согласно данному документу нормативный срок службы здания, аналогичного оцениваемому, составляет 125 лет.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких, как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) * (1 - Уфун) * (1 - Уэк), \text{ где}$$

Ис – совокупный износ Объекта оценки,

Иф – физический износ,

Уфун – функциональное устаревание,

Уэк. – экономическое устаревание.

Общая формула расчета величины затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний:

$$ЗЗ_{\text{сси}} = ЗЗ_{\text{бси}} * (1 - Ис)$$

где:

$ЗЗ_{\text{сси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом совокупного износа;

$ЗЗ_{\text{бси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа;

$Ис$ – совокупный износ Объекта оценки.

Поскольку оцениваемый объект представляет из себя незавершенное строительство, необходимо скорректировать стоимость замещения на данный факт. Для достройки объекта необходимо возвести внутренние стены и перегородки, выполнить внутреннюю отделку, оособстроительные работы, лифты, внутренние коммуникации.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, наружные и внутренние коммуникации:

- Водопровод и фекальная канализация - подведены к объекту и подключены. Внутри здания разводка сделана частично. Требуется ревизия.
- Ливневая канализация - подведена к объекту и подключена. Внутри здания разводка выполнена. Требуется частичный ремонт.

- Телефонный кабель – заведен, но не подключен.
- По всем остальным системам (отопление, вентиляция, электроснабжение) частично сделана разводка внутри здания. Требуется ревизия.

Таблица 29. Удельный вес строительных конструкций в общем объеме здания

| Строительные конструкции: | Удельный вес |
|---|--------------|
| фундаменты | 2,0 |
| стены и перегородки | 33,0 |
| перекрытия | 12,0 |
| крыша | 5,0 |
| полы | 5,0 |
| проемы | 12,0 |
| отделочные работы | 6,0 |
| внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 21,0 |
| прочие работы | 4,0 |
| Итого | 100,0 |

Источник: расчет Оценщика

В здании отсутствует внутренняя отделка, нет дверных проемов и полов. Степень готовности объекта составила 100%- 6%- 5% - 12%*80% (удельный вес дверных проемов) = 79% (округленно). Расчет величины затрат, необходимых на достройку объекта приведен в таблице ниже:

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м | 34 760,0 |
| Справочник УГВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |
| Срок службы объекта, лет | 125 |
| Физический износ объекта оценки | 1,3% |
| Функциональное устаревание | 0% |
| Внешнее (экономическое) устаревание | 0% |
| Совокупный износ | 1% |
| Степень готовности | 79,0% |
| Величина затрат на доведение объекта до 100% степени готовности, без учета НДС, руб. | 222 524 285 |

Источник: расчет Оценщика

4.8. ПРОГНОЗ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Величина чистого операционного дохода рассчитывается как разница между валовым прогнозным доходом и валовой величиной прогнозных операционных расходов.

Таблица 31. Прогноз чистого операционного дохода

| Наименование | 22.02.2018- 31.12.2018 | 01.01.2019- 30.04.2019 | 01.05.2019- 31.12.2019 | 2020П | 2021П | 2022П | 2023П | 2024П | ПП |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 0,33 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Действительный валовой доход, руб. без учета НДС | - | - | 21 007 060 | 81 739 371 | 136 005 603 | 194 958 104 | 259 473 232 | 328 881 180 | 343 023 071 |
| Доход от продажи номеров | - | - | 13 497 036 | 52 517 546 | 87 383 600 | 125 260 582 | 166 711 552 | 211 306 158 | 220 392 323 |
| Доход от предприятий питания | - | - | 4 621 553 | 17 982 662 | 29 921 233 | 42 890 783 | 57 084 111 | 72 353 860 | 75 465 076 |
| Бары, ночные клубы | - | - | 1 680 565 | 6 539 150 | 10 880 448 | 15 596 648 | 20 757 859 | 26 310 494 | 27 441 846 |
| Дополнительные услуги | - | - | 525 176 | 2 043 484 | 3 400 140 | 4 873 953 | 6 486 831 | 8 222 030 | 8 575 577 |
| Телефонные услуги | - | - | 262 588 | 1 021 742 | 1 700 070 | 2 436 976 | 3 243 415 | 4 111 015 | 4 287 788 |
| Доход от сдачи помещений в аренду | - | - | 420 141 | 1 634 787 | 2 720 112 | 3 899 162 | 5 189 465 | 6 577 624 | 6 860 461 |
| Операционные расходы, руб. без учета НДС | - | - | 69 513 787 | 126 243 327 | 149 748 674 | 175 305 400 | 203 366 389 | 233 191 315 | 243 218 542 |
| Условно-постоянные расходы, руб. без учета НДС | - | - | 61 951 245 | 96 817 153 | 100 786 657 | 105 120 483 | 109 956 025 | 114 794 090 | 119 730 236 |
| Условно-переменные расходы, руб. без учета НДС | - | - | 7 562 542 | 29 426 174 | 48 962 017 | 70 184 917 | 93 410 364 | 118 397 225 | 123 488 306 |
| Затраты на завершение строительства объекта и ввод в эксплуатацию, руб. без учета НДС | 160 854 737 | 62 607 819 | - | - | - | - | - | - | - |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без учета НДС | -160 854 737 | -62 607 819 | -48 506 727 | -44 503 956 | -13 743 070 | 19 652 704 | 56 106 844 | 95 689 865 | 99 804 530 |

Источник: расчет Оценщика

4.9. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Величина ставки дисконтирования отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения ставки дисконтирования:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

В рамках данной работы был использован метод кумулятивного построения.

Предполагаемый будущий денежный поток дисконтируется (пересчитывается в текущую стоимость объекта). Метод кумулятивного построения предполагает, что ставка дисконтирования включает в себя:

$$R = R_6 + R_{\text{ликв}} + R_{\text{нед}}, \text{ где:}$$

R_6 - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

$R_{\text{ликв}}$ - поправка на ликвидность объектов недвижимости;

$R_{\text{нед}}$ - поправку за риск инвестирования в недвижимость.

Безрисковая ставка определялась на основании значений бескупонной доходности 7-летних (прогнозный период) государственных облигаций РФ по данным Центрального Банка России. (url-адрес: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/), она составила 6,88%.

Для вычисления поправки на ликвидность используется формула:

$$R_{\text{ликв}} = R_6 \times n \div 12, \text{ где}$$

R_6 - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

n - время экспозиции аналогичных объектов.

Время экспозиции было определено на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриелт", согласно которым срок экспозиции гостиниц в городской застройке составляет в среднем 6 месяцев (для инвестиционного периода был взят увеличенный интервал в 1,5 раза – 9 мес.).

Рисунок 3. Срок экспозиции коммерческой недвижимости¹¹

| Объекты общественного назначения | | | | |
|----------------------------------|--|---|----|---|
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 9 | 6 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 3 | 12 | 7 |
| 15 | Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 4 | 11 | 7 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 2 | 9 | 5 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 3 | 8 | 5 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке | 3 | 10 | 6 |

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», url-адрес: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

¹¹ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости "Статриелт". <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>.

Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость ($R_{\text{нед}}$) определена экспертным методом. Расчет премии за специфические риски приведен в таблице ниже.

Таблица 32. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость для инвестиционной фазы

| № п/п | Виды риска | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | | | | | | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | статичный | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Локальное местоположение | статичный | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Обременения, ограничения | статичный | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | |
| 4 | Объемно-планировочные риски | статичный | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | |
| | Взвешенный итог | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 7 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | |
| | Сумма взвешенных итогов | 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Средневзвешенное значение риска, % | 3,25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 33. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость для эксплуатационной фазы

| № п/п | Виды рисков | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | | | | | | | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Локальное местоположение | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Обременения, ограничения | низкий | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Объемно-планировочные риски | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | - | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Сумма взвешенных итогов | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Средневзвешенное значение риска в конкретный объект, % | 1,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Поправка за необходимость управления Рупр - определяет размеры за риск инвестиционного менеджмента. Расчет поправки приведен ниже:

Таблица 34. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость

| № п/п | Виды рисков | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | | | | | | | | |
| 1 | Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Обеспечение отдачи вложений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Система принятия управленческих решений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Контроль за принятыми управленческими решениями | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Система корректировки принятых управленческих решений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | - | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Сумма взвешенных итогов | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, % | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 35. Обоснование выбранных значений степени риска по каждому виду рисков

| № п/п | Виды рисков | Обоснование |
|--|--|---|
| Риски присущие объекту недвижимости | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | Оцениваемый объект представляет из себя здание, не завершённое строительством. Уровень риска средний – статичный. |
| 2 | Локальное местоположение | Гостиница располагается рядом с крупной магистралью, однако, объект располагается вдали от аэропортов и крупных транспортных узлов. Уровень риска средний – статичный. |
| 3 | Обременения, ограничения | Обременения присутствуют (ипотека). Уровень риска средний – статичный. |
| 4 | Объемно-планировочные риски | Объемно-планировочные решения гостиницы соответствуют рыночным требованиям. Уровень риска средний – статичный. |
| Риски инвестиционного менеджмента | | |
| 1 | Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами | Оцениваемая гостиница относится к категории 4*. Данный тип объекта требует комплексной системы управления, что учитывается в стоимости номерного фонда. Риск оценивается как минимальный. |
| 2 | Обеспечение отдачи вложений | Рынок гостиничной характеризуется высокой отдачей на вложенный капитал. Риск оценивается как низкий. |
| 3 | Система принятия управленческих решений | Оцениваемая гостиница относится к категории 4*. Данный тип объекта требует комплексной системы управления, что учитывается в стоимости номерного фонда. Риск оценивается как минимальный. |
| 4 | Контроль за принятыми управленческими решениями | Оцениваемая гостиница относится к категории 4*. Данный тип объекта требует комплексной системы управления, что учитывается в стоимости номерного фонда. Риск оценивается как минимальный. |
| 5 | Система корректировки принятых управленческих решений | Оцениваемая гостиница относится к категории 4*. Данный тип объекта требует комплексной системы управления, что учитывается в стоимости номерного фонда. Риск оценивается как минимальный. |

Источник: анализ Оценщика

Таблица 36. Расчет ставки дисконтирования

| Наименование | Значение (инвестиционный период) | Значение (эксплуатационный период) |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Срок экспозиции, мес. | 9 | 6 |
| Безрисковая ставка | 6,88% | 6,88% |
| Надбавка на низкую ликвидность | 5,16% | 3,44% |
| Надбавка за инвестиционный менеджмент | 1,00% | 1,00% |
| Надбавка на риск, в т.ч.: | 3,25% | 1,13% |
| - R недвиж | 0,00% | 0,00% |
| - R сегмента | 0,00% | 0,00% |
| - R объекта | 3,25% | 1,13% |
| Ставка дисконтирования, г | 16,29% | 12,45% |

Источник: расчеты Оценщика

4.10. РАСЧЁТ ТЕРМИНАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

В зависимости от перспектив развития используются различные способы расчета рыночной стоимости на начало постпрогнозного периода (реверсия):

- метод расчета по ликвидационной стоимости (применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается банкротство предприятия с последующей продажей имущества);
- метод расчета по скорректированным чистым активам (техника расчетов по данному методу аналогична расчетам ликвидационной стоимости, но не учитывает затрат на ликвидацию и скидку за срочную продажу активов компании);

- модель Гордона (годовой доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста).

В рамках данного Отчета для расчета денежного потока в постпрогнозном периоде использовалась модель Гордона. Рыночная стоимость инвестированного капитала первого года постпрогнозного периода рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{CF_{n+1}}{r-g}, \text{ где:}$$

V – постпрогнозная стоимость компании;

CF_{n+1} – денежный поток первого года постпрогнозного периода;

r – ставка дисконтирования;

g – долгосрочный темп изменения денежного потока.

Для расчета терминальной стоимости (реверсии) в качестве долгосрочного темпа роста было принято значение прироста стоимости проживания за 2025 год, величина которого составила 4,30%.

Таблица 37. Прогноз темпов инфляции России

| Наименование | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Consumer prices (% change pa; av) - [Y] | 3,90 | 4,70 | 4,90 | 4,10 | 4,30 | 4,60 | 4,40 | 4,30 | 4,10 | 4,00 |
| Consumer prices (% change pa; end-period) - [Y] | 4,30 | 4,80 | 4,50 | 4,20 | 4,30 | 5,40 | 4,40 | 4,20 | 4,00 | 3,90 |

Источник: The Economist Intelligence Unit (<http://gfs.eiu.com/Article.aspx?articleType=rf&articleid=1466124130&secId=0>)

4.11. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости гостиницы представлен ниже:

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости гостиницы

| Наименование | 22.02.2018- 31.12.2018 | 01.01.2019- 30.04.2019 | 01.05.2019- 31.12.2019 | 2020П | 2021П | 2022П | 2023П | 2024П | ПП |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 0,33 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без учета НДС | -160 854 737 | -62 607 819 | -48 506 727 | -44 503 956 | -13 743 070 | 19 652 704 | 56 106 844 | 95 689 865 | 99 804 530 |
| Ставка дисконтирования, % | 16,29% | 16,29% | 12,45% | 12,45% | 12,45% | 12,45% | 12,45% | 12,45% | 12,45% |
| Фактор по годам | 0,8786 | 0,9516 | 0,9243 | 0,8893 | 0,8893 | 0,8893 | 0,8893 | 0,8893 | |
| Фактор дисконтирования | 0,9373 | 0,8571 | 0,8038 | 0,7287 | 0,6480 | 0,5763 | 0,5125 | 0,4557 | 0,4472 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | -150 775 731 | -53 659 876 | -38 989 363 | -32 430 991 | -8 906 066 | 11 325 698 | 28 754 052 | 43 610 363 | |
| Ставка дисконтирования, % | 12,45% | | | | | | | | |
| Долгосрочный темп роста, % | 4,30% | | | | | | | | |
| Суммарная текущая стоимость денежных потоков, руб. | -201 071 912 | | | | | | | | |
| Стоимость реверсии, руб. | 547 692 007 | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | 346 620 095 | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

4.12. ВЫДЕЛЕНИЕ ИЗ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Учитывая тот факт, что объектом исследования является недвижимое имущество, то следует из общей стоимости объекта вычесть стоимость земельного участка в рамках пятна застройки объекта. Поскольку Заказчиком не было предоставлено данных о площади застройки здания, то она была рассчитана на основании показателей, приведенных в описании объекта.

Согласно описанию объекта, здание состоит из высотного гостиничного блока и стилобатной части. Стилобат трёх-четырёхэтажный с подвалом. Стилобат имеет в плане переменные размеры по ширине- с запада- 39 метров, с востока- 47 метров, максимальный размер по длине – 112 метров. Таким образом, площадь застройки составила приблизительно 5 000 кв. м.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитана далее в отчете в разделе «РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА».

Таблица 39. Выделение стоимости недвижимости из общей стоимости объекта

| Наименование | Показатель |
|---|--------------------|
| Площадь застройки земельного участка, кв. м. | 5 000 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка руб./кв. м. | 5 530 |
| Стоимость права собственности на земельный участок в границах площади застройки, руб. | 27 650 000 |
| Рыночная стоимость без учета земельного участка, руб. | 318 970 095 |

Источник: расчет Оценщика

Далее необходимо очистить итоговую стоимость имущественного комплекса, рассчитанную в рамках доходного подхода, от составляющих, не относящихся к исследуемой недвижимости.

Таковыми составляющими являются:

- Нематериальные активы;
- Оборудование - мебель, гостиничное оборудование (включая оборудование ресторана, прачечной и т.д.);
- оборотный капитал.

По мнению Оценщика, у оцениваемой гостиницы отсутствуют нематериальные активы, которые могли бы генерировать дополнительную прибыль.

Оборудование и оборотные средства

Инвестиционные затраты на строительство гостиницы в среднем распределяются в следующем соотношении:

Таблица 40. Структура инвестиционных затрат гостиницы

| Классность гостиницы | Стоимость приобретения земельного участка | Предпроектные издержки (ТЭО) и затраты на исходно-разрешительную документацию (ИРД) | Строительство здания и окружающей инфраструктуры | Оснащение мебелью и оборудованием | Расходы по предоткрытию и оборотный капитал на 1 год функционирования |
|-----------------------------|---|---|--|-----------------------------------|---|
| 1-2 звезды | 15% | 2% | 65% | 13% | 5% |
| 3 звезды без службы питания | 14% | 9% | 62% | 11% | 4% |
| 3 звезды со службой питания | 12% | 9% | 66% | 10% | 3% |
| Апарт-отель | 14% | 9% | 62% | 11% | 4% |
| 4 звезды | 11% | 9% | 64% | 12% | 4% |
| 5 звезд | 13% | 15% | 54% | 14% | 3% |

Источник: www.hotelconsulting.ru/newspage.shtml?id=26, <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-obekta-nedvizhimosti-v-sostave-biznesa-gostinitsy-metod-rashmora>

Таблица 41. Выделение стоимости недвижимости из общей стоимости

| Наименование | Показатель |
|---|--------------------|
| Рыночная стоимость гостиницы без учета земельного участка, руб. | 318 970 095 |
| Оснащение мебелью и оборудованием | 12% |
| Расходы по предоткрытию и оборотный капитал на 1 год функционирования | 4% |
| Итого | 267 935 000 |

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительством, общей площадью 34 760 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект, составляет (без учета НДС):

267 935 000

(Двести шестьдесят семь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) руб.

5. АНАЛИЗ НЭИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КАЧЕСТВЕ АПАРТ-КОМПЛЕКСА С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

5.1. КОНЦЕПЦИЯ ОБЪЕКТА

По итогам проведенного анализа НЭИ объекта предполагается, что объект незавершенного строительства будет использоваться в качестве апарт-комплекса. Для этого в 2018 году (с даты оценки – 22.02.2018 до конца года – 31.12.2018) произойдет достройка объекта с одновременным перепрофилированием под административно-офисный объект с офисными помещениями и апартаментами. Сроки достройки объекта были определены в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (часть II), согласно которому этот период будет составлять 10 мес. Укороченный срок достройки объекта связан с тем, что внутренняя отделка апартаментов не планируется, а только офисных помещений.

В составе объекта будут выделены апартаменты (помещения гостиницы) и административно-офисные помещения (стилобатная часть гостиницы, где первоначально должны были разместиться рестораны, СПА и прочие помещения).

Далее планируется продажа объекта.

Предполагается, что апартаменты будут продаваться без отделки, что, с одной стороны, позволит уменьшить сроки достройки объекта, а с другой – не повлияет на продажи, поскольку значительная часть апартаментов на рынке продается без отделки. Площадь апартаментов составит 30-50 кв. м. – площадь, соответствующая 1-2 комнатным апартаментам – как наиболее востребованный рынком формат.

Офисные помещения будут продаваться с отделкой, поскольку это наиболее типичный для рынка вариант продажи офисных помещений. По результатам анализа рынка офисных помещений Московской области были выявлены единичные продажи офисных помещений без отделки. Большинство объектов продается в готовом состоянии. Наиболее востребованными на рынке являются офисные площади 100-150 кв. м.¹² Однако, потенциальный покупатель сможет приобрести несколько офисных блоков, получив таким образом любую требуемую площадь.

Заказчиком не было предоставлено экспликации здания с поэтажной разбивкой, поэтому при расчете площадей Оценщик исходил из общего описания объекта и данных выписки из ЕГРН. Ориентировочная внутренняя площадь стилобатной части составила 18 902,8 кв. м. (площадь офисных помещений). Площадь высотной части (апартаментов) составит 15 857,2 кв. м.

Поскольку специалист не располагал данными о темпах продаж, то расчет стоимости производился из допущения о продаже апартаментов и офисных помещений равными частями в течение всего периода продажи.

5.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 ФСО № 1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при

¹² Источник: Статья «Наибольшим спросом пользуются коммерческие помещения площадью 50-100 кв. м.» от 13.12.2015. Интернет-ресурс «Деловой Петербург». https://www.dp.ru/a/2015/12/13/Blizhe_k_domu/

проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Сравнительный подход. Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с ФСО № 1 ст. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по сравнительному подходу не проводилась в связи с отсутствием достаточного количества сопоставимых объектов.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого объекта. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с этим расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценка рыночной стоимости незавершенного строительством здания проводилась по доходному подходу, поскольку гостиница относится к доходной недвижимости.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В связи с этим рыночная стоимость незавершенного строительством здания по затратному подходу не проводилась.

Таким образом, рыночная стоимость незавершенного строительством здания была определена по доходному подходу.

5.2. МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках настоящего Отчета для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом был выбран метод дисконтированных денежных потоков. Согласно данному методу стоимость имущества определяется как сумма приведенной на дату оценки стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды.

Расчет проводится по формуле:

$$V_{FA} = \sum_{n=1}^N \frac{CFF_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{CFF_p}{(r-i)(1+r)^{N-0,5}},$$

где

V_{FA} — текущая стоимость денежного потока

N — прогнозный период,

CFF_n — денежный поток за n -й год прогнозного периода,

r — ставка дисконтирования,

CFF_p — денежный поток за 1-й год постпрогнозного периода,

i — темп роста денежного потока в постпрогнозный период.

Применяя доходный подход, Оценщик должен выполнить следующие действия:

- установить период прогнозирования;
- исследовать способность объекта исследования приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

5.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

Одной из проблем, возникающих при оценке рыночной стоимости доходным подходом, является неопределенность продолжительности его экономического существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом в будущем, весь срок его существования условно разделяют на два временных интервала:

- прогнозный период - наблюдаются значительные колебания доходов и расходов, получаемых от эксплуатации объектов оценки, связанные с ростом и падением физических объемов продаж, изменением структуры себестоимости, динамикой цен и т.п.;
- постпрогнозный период - показатели деятельности стабилизируются.

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и более обоснованной, с математической точки зрения, выглядит итоговая величина текущей стоимости компании. С другой стороны, чем длиннее этот период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. При определении длительности прогнозного периода необходимо принимать во внимание длительность прогнозов в имеющихся аналитических материалах по соответствующим сегментам рынка. Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

Таблица 42. Длительность различных фаз планирования

| Фаза планирования | Длительность | |
|-------------------|-----------------|-----------------------|
| | РФ | США, Англия, Германия |
| Оперативная | 1-3 месяцев | менее 6-и месяцев |
| Тактическая | 3 мес. – 2 года | 3-5 лет |
| Стратегическая | 2-5 лет | 15-20 лет |

Источник: агентство РосБизнесМаркетинг, www.rbmarketing.ru

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности Общества до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

В международной теории оценки прогнозный период выбирается в пределах 5 – 10 лет.

Следует заметить, что, хотя продолжительность выбранного прогнозного периода весьма важна, она влияет не на величину рыночной стоимости компании, а лишь на распределение этой величины между собственно прогноznым периодом и последующими годами. Данное обстоятельство проиллюстрировано ниже.

Диаграмма 2. Соотношение стоимости определенного свободного денежного потока и продленной стоимости



Источник: составлено на основе данных издания Т.Коупленда, Т.Коллера и Дж.Муррина «Стоимость компаний. Оценка & управление», 3 издание, стр. 307

Однако методы оценки продленной стоимости пригодны для употребления только при условии, что бизнес функционирует на равновесной основе, поскольку они не учитывают снижающуюся норму прибыли (без чрезвычайного усложнения расчетов).

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Также суммы прироста стоимости с течением времени стремятся к нулю и вклад потоков отдельных отдаленных периодов в значение чистой приведенной стоимости незначителен.

С другой стороны, предполагается, что в течение прогнозного периода предприятие должно достигнуть стабильного уровня развития и темпов роста величины денежного потока, что явно в краткосрочной перспективе невозможно.

С учетом вышесказанного, в рамках проведения данной оценки был выбран период прогноза с 22 февраля 2018 г. по 31 декабря 2021 г. Укороченный прогнозный период связан с несколькими факторами: уменьшенные сроки достройки объекта, поскольку не планируется внутренняя отделка апартаментов, а только офисных помещений. Также предусмотрена продажа объекта, а не его эксплуатация, как в случае с гостиничным комплексом.

Стоимость объекта в постпрогнозном периоде не рассчитывается, поскольку предполагается, что в течение 2019-2021 гг. все помещения будут проданы.

5.3. ПРОГНОЗ ДОХОДОВ

Доходы от объекта будут складываться из продажи офисных помещений и апартаментов.

Для этого оценщиком был проанализирован рынок продажи офисных помещений г. Щелково и рынок апартаментов и определена средняя рыночная стоимость 1 кв. м. помещений всех типов.

5.3.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АПАРТАМЕНТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о состоявшихся либо планируемых сделках. Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объектов недвижимости.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения, инфраструктура объекта.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже объектов подобных оцениваемому, Оценщик принял решение об использовании в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому объекту недвижимости.

- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при определении стоимости коммерческой недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- Сравнение рассматриваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

5.3.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно методике оценки для проведения расчета объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода необходимо выбрать единицу сравнения.

Обычно в качестве единицы сравнения выбирается 1 кв. м. общей площади, поскольку данная единица измерения типична для рынка недвижимости. Такая единица сравнения используется в том случае, если оцениваемые объекты и выбранные аналоги имеют единое функциональное назначение или равное количественное соотношение функционала площадей.

В рамках настоящего раздела в качестве оцениваемого объекта выступают встроенные офисные помещения, поэтому в качестве аналогов из всех предложений к продаже также выбирались объекты недвижимости, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости.

5.3.3. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Для выполнения расчетов по определению рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости, необходимо отнести его к одному из классов недвижимости. В рамках настоящего отчета для определения класса офисной недвижимости Оценщик, используя действующую в г. Москве классификацию офисной недвижимости, провел соответствующий анализ.

В г. Москве действует официальная классификация офисных зданий, принятая в конце 2013 года компаниями-участницами Московского исследовательского форума (МИФ)¹³. В разработке классификации офисных зданий также приняли участие представители различных технических служб, профессиональных управляющих и девелоперских компаний.

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (классов «А», «В+», «В-»). Здание классов «А», «В+» должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и 4-х «факультативных» критериев). Здание класса «В-» должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных критериев» не допускается). Все здания, которые не отвечают указанным в таблице параметрам, классифицируются как здания класса «С» и ниже.

Критерии классификации офисных зданий, действующей в г. Москве, приведены в таблице ниже.

Таблица 43. Критерии классификации офисных зданий, действующей в г. Москве

| Класс А | Класс В+ | Класс В- |
|---|---|---|
| 1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ | | |
| 1.1. Центральная система управления зданием | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха | | |
| Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать | Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха | Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха |

¹³ МИФ объединяет аналитические подразделения пяти ведущих международных консалтинговых компаний: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank.

| Класс А | Класс В+ | Класс В- |
|---|--|---|
| температуру в отдельном офисном блоке круглогодично | | |
| обязательный | | |
| Рекомендация: наличие 4-трубной системы кондиционирования | обязательный | обязательный |
| 1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха | | |
| Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С ⁰ +/-1С ⁰ , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания | | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 1.5. Лифты | | |
| Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок | | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд | | |
| обязательный | | |
| Рекомендация: наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей | рекомендация | рекомендация |
| 1.7. Электроснабжение | | |
| Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 1.8. Система безопасности | | |
| Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания) | Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания) | Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ | | |
| 2.1. Высота потолка «в чистоте» минимум 2,7 | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 2.2. Планировка | | |
| Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м Рекомендация: расстояние от окон до колонн - не менее 4 м для не менее 90% полезной площади | Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м | Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 2.3. Глубина этажа | | |
| Глубина этажа от окна до окна не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 2.4. Коэффициент потерь | | |
| Коэффициент потерь - не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартом BOMA | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м ² и более | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада | | |
| Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада | Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 2.7. Фальшпол | | |
| Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 2.8. Освещение и расположение окон | | |

| Класс А | Класс В+ | Класс В- |
|--|---|-----------------------------------|
| Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | | |
| 3.1. Местоположение | | |
| Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее) | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 3.2. Транспортная доступность | | |
| Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5-15 минут в утренние и вечерние часы пик | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 4. ПАРКОВКА | | |
| 4.1. Описание парковки | | |
| Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. | Организованная охраняемая парковка | |
| Наземная гостевая парковка | | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 4.2. Обеспеченность парковочными местами | | |
| Внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100); | | |
| обязательный | рекомендация | рекомендация |
| Между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; | | |
| Между ТТК и МКАД - не менее чем 1/60; | | |
| За пределами МКАД – 1/30-1/40 и более | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 5. СОБСТВЕННОСТЬ | | |
| 5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным собственникам) | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ | | |
| 6.1. Управление зданием | | |
| Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое), или обладающей соответствующим международным опытом | Наличие управляющей компании | Организованное управление зданием |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 6.2. Телекоммуникационные провайдеры | | |
| Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 6.3. Входная группа | | |
| Эффективно реализованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 6.4. Инфраструктура | | |
| Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания | Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 7. СЕРТИФИКАЦИЯ | | |
| 7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED) | | |
| рекомендация | рекомендация | рекомендация |

Источник: официальная классификация офисных зданий, принятая в конце 2013 года компаниями-участницами Московского исследовательского форума (МИФ)¹⁴.

Класс «С» – это объекты, первоначально не предназначенные под административно-офисное использование, например бывшие НИИ, или административно-бытовые корпуса производственных предприятий. На рынке коммерческой недвижимости такие объекты называют

¹⁴ МИФ объединяет аналитические подразделения пяти ведущих международных консалтинговых компаний: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank.

«советскими». На территории таких объектов обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, в зданиях обычная система вентиляции, туалетные комнаты – общие, в коридоре. Офисы класса «С» размещаются в различных муниципальных зданиях: в госучреждениях, бывших детских садах и школах, в административных и производственных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления).

Офисные здания класса «С» возникают за счет реконструкции или капитального ремонта зданий разного функционального назначения (см. выше). Происходит это потому, что доходность такого проекта невысока по сравнению с возведением офисов высокого качества. Поэтому все новые здания профилируются как бизнес-центры класса «А» или «В», а строительство зданий «С» класса в г. Москве экономически не оправданно в связи с высокой стоимостью земли. В случае строительства недорогого офиса инвестор ориентируется минимум на класс «В–».

Согласно п. 14 ФСО 1: «Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки были выявлены следующие объекты-аналоги, сходные с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже.

Для нивелирования влияния НДС на стоимость недвижимого имущества из цены предложения данный налог исключается (при наличии).

Таблица 44. Описание объектов аналогов для недвижимого имущества¹⁵

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|--|
| Назначение объекта | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Класс объекта | В | В | В | В |
| Тип объектов | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Передаваемые права на объект недвижимости | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Щелково, Талсинская улица, 25 | Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А | Московская область, Щелково, Финский мкрн., 9 к1 |
| Тип здания | Нежилое здание | 1 этаж жилого дома | 1 этаж жилого дома | 1 этаж жилого дома |
| Этаж/этажность | 4 | 1 | 1 | 1 |
| Площадь помещения, кв. м. | 100-150 | 76,0 | 99,0 | 47,0 |
| Наличие отдельного входа | Нет | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Состояние | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется |
| Наличие или отсутствие НДС в цене предложения | | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС |
| Цена предложения, руб. | | 5 690 000 | 6 490 000 | 4 100 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |

¹⁵ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------------|--------------------|---|---|---|
| Дата предложения/дата оценки | 22.02.2018 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/151528015/ | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/176982097/ | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197485406 |
| Контакт | | Агентство недвижимости "Квартирный вопрос. Щелково", тел. 8-916-122-28-79, 8-495-649-92-52 | Риэлтор, тел. 8-977-581-05-47 | ООО "АЛГА", тел. |

Источник: анализ рынка

5.3.4. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.

При расчёте рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{II} – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Корректировка на передаваемые права.

По набору передаваемых прав оцениваемые объекты и объекты-аналоги не различаются между собой: все они находятся в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования и платежа.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на обстоятельства совершения сделки.

Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения).

Стоимость недвижимого имущества определялась по состоянию на 22.02.2018.

Все предложения к продаже объектов-аналогов были актуальны на дату оценки (т.е. по выбранным объектам-аналогам использовалась информация, доступная и существовавшая на дату оценки). Актуальность предложений была дополнительно подтверждена в рамках телефонного интервьюирования продавцов. Поэтому корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения) на предложенные к оценке аналоги не вводилась, т.е. равна 0%.

Корректировка на характеристику стоимости объекта-аналога (цена предложения или цена сделки, возможность торга).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости (в т. ч. с земельными участками) в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа были использованы цены предложений на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики и тенденций развития рынков недвижимости применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «на уторговывание».

В текущих условиях достоверно определить размер данной корректировки достаточно сложно, т.к. размер торга определяется непосредственно при общении заинтересованного покупателя с продавцом. Для определения величины корректировки на торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи земельных участков, были использованы данные специализированных справочников для оценки недвижимости.

Ниже в таблице приведены величины возможного торга по данным используемых источников информации.

Таблица 45. Результаты анализа по выявлению величины скидки на уторговывание

| Класс объектов | Год публикации | Корректировка на торг, min, % | Корректировка на торг, max, % | Среднее, % | Источник |
|--|----------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 2017 | -9,50% | -10,50% | -10,00% | Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 273, табл. 169 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 273, табл. 169

Корректировка на назначение объекта.

Оцениваемый объект был отнесен к помещениям свободного назначения. В качестве объектов-аналогов выбирались сопоставимые объекты: помещения офисного назначения. Корректировка по данному элементу сравнения составила 0%.

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Оцениваемый объект представляет собой отдельно стоящее здание, однако продажа офисных помещений будет осуществляться блоками. Поэтому в качестве аналогов были подобраны встроенные помещения офисного назначения. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение.

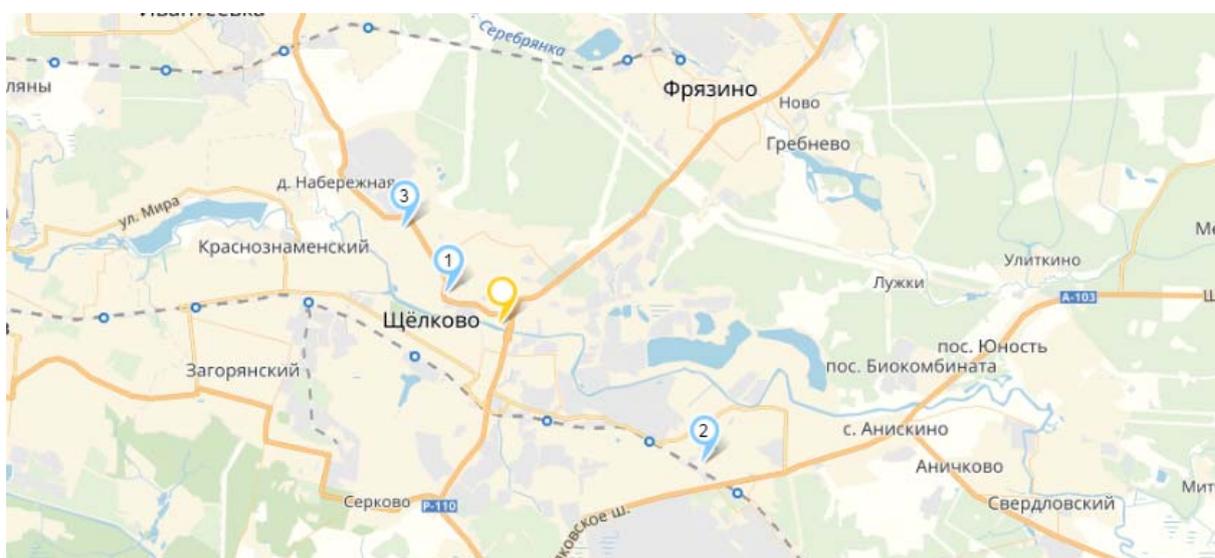
Все оцениваемые объекты, так же, как и объекты-аналоги, находятся в г. Щелково Щелковского района Московской области. Расположение выбранных объектов-аналогов показано на карте.

Таблица 46. Расположение объектов-аналогов для нежилого здания

| Наименование | Значение показателя |
|--|--|
| Оцениваемый объект (выделен желтым цветом) | Местоположение оцениваемого объекта: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Объект-аналог № 1 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 1: Московская область, Щелково, Талсинская улица, 25 |
| Объект-аналог № 2 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 2: Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А |
| Объект-аналог № 3 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 3: Московская область, Щелково, Финский мкр., 9 к1 |

Источник: анализ рынка

Рисунок 4. Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map>

В рамках настоящего расчета корректировка на местоположение не проводилась, поскольку все объекты расположены в границах г. Щелково.

Корректировка на этаж/этажность

Объект оценки представляет собой многоэтажное здание, офисные помещения будут располагаться на 1-4 этажах. Все объекты-аналоги расположены на первых этажах жилых домов. На рынке г. Щелково не было выявлено сопоставимых объектов офисного назначения, расположенных в административных или бизнес-центрах, поэтому для анализа использовались объекты-аналоги, расположенные на первых этажах жилых домов. Все объекты-аналоги отличаются хорошим местоположением, качественной отделкой, сопоставимой с оцениваемым объектом. Поэтому корректировка на класс помещений не проводилась.

Традиционно считается, что помещения на первых этажах престижнее, чем на втором и выше. Принципиальным отличием между такими объектами является наличие/отсутствие отдельного входа. Остальные отличия незначительны. Поэтому корректировка на этажность объекта не проводилась. Существенные отличия между объектами были учтены в рамках корректировки на наличие отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Объекты с отдельным входом более привлекательны для покупателя/арендатора, поскольку позволяют распоряжаться помещением более свободно, не требуют учитывать интересы соседей.

Объекты-аналоги имеют отдельный вход, поскольку располагаются на первых этажах. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, где будут расположены офисные помещения с 1 по 4 этаж.

Таблица 47. Корректировка на наличие отдельного входа

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Наличие отдельного входа | Нет | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | | | |
| Коэффициент корректировки | 0,85 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | | -15% | -15% | -15% |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 213, табл. 123

Корректировка на коммуникации. Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены одинаковым набором коммуникаций, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на общую площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и соответственно стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Наиболее востребованными на рынке являются офисные площади 100-150 кв. м.¹⁶

Ниже приведены статистические исследования на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»¹⁷, отражающие зависимость удельной стоимости недвижимости от площади.

Таблица 48. Фактор масштаба для офисно-торговых объектов

| Площадь, кв. м. Объект оценки | Аналог | | | | | | | |
|----------------------------------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,42 | 1,45 |
| 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 184, таб. 103

Таблица 49. Расчет корректировки на общую площадь

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------|-------------------------------|----------|----------|----------|
| Площадь помещения, кв. м. | 100,0 | 76,0 | 99,0 | 47,0 |
| Формула | $y=1,7906 \cdot x^{(-0,124)}$ | | | |
| Коэффициент корректировки | 1,01 | 1,05 | 1,01 | 1,11 |
| Корректировка | | -3% | 0% | -9% |

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на состояние.

Предполагается, что офисные помещения будут продаваться в рабочем состоянии. Корректировка по данному фактору не проводилась.

¹⁶ Источник: Статья «Наибольшим спросом пользуются коммерческие помещения площадью 50-100 кв. м.» от 13.12.2015. Интернет-ресурс «Деловой Петербург». https://www.dp.ru/a/2015/12/13/Blizhe_k_domu/

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 184-185, таб. 103, рис. 57.

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка, присваивался наименьший вес.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв.м аналогов;

C_{cp}- среднее значение стоимости 1 кв.м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10 до 20% – средней, больше 20% и меньше или равно 33% – значительной, если больше 33% – неоднородной.

Полученные значения составляют незначительные величины, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 50. Расчет стоимости продажи 1 кв. м. офисных помещений

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--|--|--|---|
| Корректировки, вводимые к рыночным элементам сравнения | | | | |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| <i>Корректировка на передаваемые права</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Условия финансирования | | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства |
| <i>Корректировка на условия финансирования</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Условия продажи | | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| <i>Корректировка на условия продажи</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Дата предложения/дата оценки | 22.02.2018 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| <i>Корректировка на изменение цен</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Торг | Сделка (условно) | Предложение | Предложение | Предложение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | <i>-10,0%</i> | <i>-10,0%</i> | <i>-10,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Назначение | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| <i>Корректировка на разрешенное использование</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Тип объектов | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Корректировки на местоположение | | | | |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Щелково, Талсинская улица, 25 | Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А | Московская область, Щелково, Финский мкрн., 9 к1 |

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Корректировка на местоположение</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Корректировки на физические характеристики объекта | | | | |
| Этаж/этажность | 4 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Корректировка на этаж/этажность</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Наличие отдельного входа | Нет | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| <i>Корректировка на наличие отдельного входа</i> | | -15,0% | -15,0% | -15,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 48 538 | 42 500 | 56 554 |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 48 538 | 42 500 | 56 554 |
| Площадь помещения, кв. м. | 100-150 | 76,00 | 99,00 | 47,00 |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | -3% | 0% | -9% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 46 914 | 42 447 | 51 500 |
| Состояние | Рабочее, ремонт не требуется |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 46 914 | 42 447 | 51 500 |
| Цена после внесения поправок, руб./кв. м. | | 46 914 | 42 447 | 51 500 |
| Коэффициент вариации ряда | 9,6% | | | |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м. без учета НДС | 46 953 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

5.3.5. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ АПАРТАМЕНТОВ

Согласно п. 14 ФСО 1: «Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки были выявлены следующие объекты-аналоги, сходные с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже.

Для нивелирования влияния НДС на стоимость недвижимого имущества из цены предложения данный налог исключается (при наличии).

Таблица 51. Описание объектов аналогов для недвижимого имущества¹⁸

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Назначение объекта | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| Тип объектов | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Передаваемые права на объект недвижимости | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |
| Шоссе | Щелковское шоссе | Ярославское шоссе | Ярославское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе |
| Расстояние до МКАД, км. | 17 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| Тип здания | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание |
| Этаж/этажность здания | 25 (в том числе апартаменты 21 этаж, 5-25) | 14 / 20 | 11 / 20 | 19 / 21 | 5 / 21 |
| Площадь помещения, кв. м. | 30-50 | 50,0 | 50,0 | 33,2 | 33,0 |
| Количество комнат | 1-2 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Состояние | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Прочее | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана |
| Наличие или отсутствие НДС в цене предложения | | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС |
| Цена предложения, руб. | | 4 800 000 | 4 749 000 | 2 450 000 | 2 500 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Дата предложения/дата оценки | | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | | https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/181506736/ | https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/177782980/ | https://balashikha.cian.ru/sale/flat/155969214/ | https://balashikha.cian.ru/sale/flat/183891951/ |
| Контакт | | Агентство недвижимости "Градомир", тел. 8-929-636-81-74 | Агентство недвижимости "Мир жилья", тел. 8-495-792-15-91, 8-916-446-09-11 | Собственник, тел. 8-926-706-91-16 | Агентство недвижимости "МИРА", тел. 8-495-745-05-14, 8-926-344-88-14 |

Источник: анализ рынка

¹⁸ Технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

5.3.6. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.

При расчёте рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{II} – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Корректировка на передаваемые права.

По набору передаваемых прав оцениваемые объекты и объекты-аналоги не различаются между собой: все они находятся в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования и платежа.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на обстоятельства совершения сделки.

Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения).

Стоимость недвижимого имущества определялась по состоянию на 22.02.2018.

Все предложения к продаже объектов-аналогов были актуальны на дату оценки (т.е. по выбранным объектам-аналогам использовалась информация, доступная и существовавшая на дату оценки). Актуальность предложений была дополнительно подтверждена в рамках телефонного интервьюирования продавцов. Поэтому корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения) на предложенные к оценке аналоги не вводилась, т.е. равна 0%.

Корректировка на характеристику стоимости объекта-аналога (цена предложения или цена сделки, возможность торга).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости (в т. ч. с земельными участками) в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа были использованы цены предложений на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики и тенденций развития рынков недвижимости применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «на уторговывание».

В текущих условиях достоверно определить размер данной корректировки достаточно сложно, т.к. размер торга определяется непосредственно при общении заинтересованного покупателя с продавцом. Для определения величины корректировки на торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи земельных участков, были использованы данные специализированных справочников для оценки недвижимости.

Ниже в таблице приведены величины возможного торга по данным используемых источников информации.

Таблица 52. Результаты анализа по выявлению величины скидки на уторговывание

| Класс объектов | Год публикации | Корректировка на торг, min, % | Корректировка на торг, max, % | Среднее, % | Источник |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|
| Жилье повышенной комфортности | 2018 | -5,1% | -6,3% | -5,7% | «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под редакцией Лейфера Л.А., 2018, стр. 265, табл. 197 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под редакцией Лейфера Л.А., 2018, стр. 265, табл. 197

Корректировка на назначение объекта.

В данном разделе отчета определяется рыночная стоимость продажи 1 кв. м. апартаментов в г. Щелково. В качестве объектов-аналогов выбирались сопоставимые объекты (апартаменты). Корректировка по данному элементу сравнения составила 0%.

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Оцениваемый объект представляет собой апартаменты – встроенные помещения, объект-аналоги также представляют из себя встроенные помещения. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение.

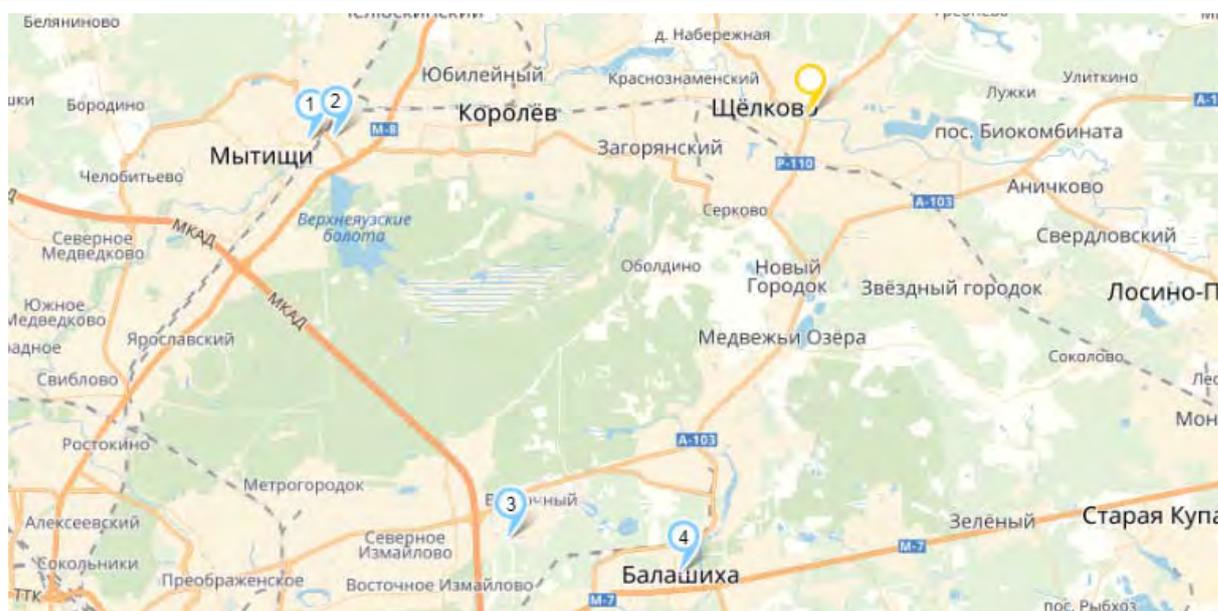
Оцениваемые апартаменты расположены в г. Щелково Щелковского района Московской области. В результате анализа рынка было выявлено, что в г. Щелково отсутствуют жилые комплексы, в которых на дату оценки предлагаются к продаже апартаменты. Все выявленные на рынке апартаменты представляют собой единичные объекты – квартиры, переведенные в нежилой фонд. Поэтому объекты-аналоги были подобраны в близлежащих к объекту оценки населенных пунктах в комплексах, предлагающих к продаже апартаменты. Расположение выбранных объектов-аналогов показано на карте.

Таблица 53. Расположение объектов-аналогов для нежилого здания

| Наименование | Значение показателя |
|--|---|
| Оцениваемый объект (выделен желтым цветом) | Местоположение оцениваемого объекта: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Объект-аналог № 1 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 1: Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарاپовский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" |
| Объект-аналог № 2 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 2: Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарاپовский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" |
| Объект-аналог № 3 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 3: Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" |
| Объект-аналог № 4 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 4: Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |

Источник: анализ рынка

Рисунок 5. Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map>

В рамках настоящего расчета корректировка на местоположение проводилась на основании данных информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» (№ 275, февраль 2018 г.)¹⁹. Ниже приведены цены предложений на вторичном рынке жилья в городах Московской области по состоянию на февраль 2018 г.

¹⁹ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 275, февраль 2018, стр. 42, таблица «Основные характеристики цен предложений на вторичном рынке жилья в городах Московской области. Январь 2018 г.».

Рисунок 6. Основные характеристики цен предложений на вторичном рынке жилья в городах Московской области. Январь 2018 г.

| Город | Основные характеристики цены предложения, тыс. руб./кв.м | | | | Изменение среднего значения за месяц |
|------------------|---|---------|------|-------|---|
| | среднее | медиана | мин | макс | |
| Балашиха | 86,4 | 84,7 | 51,0 | 133,2 | 1,5% |
| Видное | 92,1 | 91,6 | 62,5 | 159,3 | -0,4% |
| Волоколамск | 51,9 | 50,6 | 41,5 | 70,1 | -2,3% |
| Воскресенск | 48,4 | 46,0 | 32,6 | 78,0 | -0,2% |
| Дзержинский | 92,6 | 92,2 | 65,7 | 132,9 | 0,3% |
| Дмитров | 66,5 | 66,2 | 42,9 | 103,5 | -0,9% |
| Долгопрудный | 103,1 | 102,3 | 73,7 | 160,2 | 0,4% |
| Домодедово | 82,6 | 83,1 | 57,9 | 107,0 | -0,8% |
| Дубна | 70,4 | 68,5 | 50,4 | 104,9 | -0,6% |
| Егорьевск | 43,6 | 43,1 | 27,2 | 76,8 | -2,0% |
| Железнодорожный | 85,9 | 84,8 | 54,8 | 130,6 | 0,8% |
| Жуковский | 85,4 | 84,9 | 60,2 | 120,8 | 0,2% |
| Звенигород | 72,7 | 73,8 | 42,3 | 119,5 | 0,4% |
| Ивантеевка | 71,1 | 73,8 | 26,0 | 125,3 | -4,2% |
| Истра | 78,3 | 70,9 | 52,4 | 122,6 | -1,1% |
| Кашира | 47,2 | 47,1 | 31,8 | 66,1 | -0,6% |
| Клин | 59,2 | 58,1 | 36,4 | 94,3 | -0,3% |
| Королев | 93,4 | 92,4 | 60,2 | 138,6 | 1,0% |
| Котельники | 101,4 | 101,4 | 62,4 | 166,2 | 0,1% |
| Красково | 75,9 | 77,9 | 56,9 | 110,6 | 0,5% |
| Красноармейск | 55,3 | 55,5 | 41,5 | 72,4 | -1,8% |
| Красногорск | 106,1 | 104,0 | 62,4 | 194,6 | -0,1% |
| Лобня | 81,2 | 80,8 | 50,7 | 125,7 | -0,4% |
| Лыткарино | 81,3 | 80,2 | 65,1 | 108,2 | -0,2% |
| Люберцы | 99,9 | 98,0 | 63,1 | 164,5 | 0,3% |
| Можайск | 57,1 | 56,0 | 41,5 | 85,1 | -0,2% |
| Мытищи | 99,6 | 98,4 | 55,1 | 158,1 | 0,5% |
| Наро-Фоминск | 76,1 | 74,9 | 34,5 | 126,1 | -0,1% |
| Ногинск | 59,4 | 57,1 | 33,4 | 97,4 | -0,2% |
| Одинцово | 106,6 | 104,3 | 62,7 | 180,6 | 0,2% |
| Орехово-Зуево | 49,5 | 49,9 | 31,8 | 84,5 | 0,1% |
| Павловский Посад | 51,5 | 50,1 | 31,3 | 99,9 | -2,1% |
| Подольск | 81,4 | 79,8 | 54,7 | 148,3 | -0,4% |
| Пушкино | 77,7 | 77,1 | 56,4 | 120,7 | 0,3% |
| Раменское | 77,3 | 76,9 | 41,4 | 125,1 | -0,1% |
| Реутов | 121,4 | 121,9 | 74,8 | 192,5 | -1,0% |
| Росаль | 27,1 | 26,4 | 21,3 | 45,1 | -1,1% |
| Сергиев Посад | 64,9 | 64,2 | 39,7 | 100,4 | 0,3% |
| Серпухов | 56,2 | 55,8 | 32,1 | 95,6 | -1,6% |
| Солнечногорск | 71,3 | 70,6 | 41,1 | 107,4 | -0,7% |
| Ступино | 67,5 | 68,1 | 43,8 | 99,7 | -1,2% |
| Талдом | 40,1 | 42,5 | 25,7 | 48,1 | 0,8% |
| Фрязино | 68,7 | 68,2 | 48,5 | 105,2 | -0,6% |
| Химки | 108,4 | 106,3 | 60,8 | 188,5 | -1,2% |
| Чехов | 66,7 | 64,8 | 42,4 | 107,3 | -0,7% |
| Шатура | 46,1 | 45,2 | 33,1 | 70,6 | -3,2% |
| Щелково | 72,3 | 70,4 | 41,3 | 122,7 | 1,0% |

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 275, февраль 2018, стр. 42

Таблица 54. Корректировка на местоположение

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------------------------------------|---|--|--|--|--|
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарапковский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарапковский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |
| Шоссе | Щелковское шоссе | Ярославское шоссе | Ярославское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе |
| Расстояние до МКАД, км. | 17 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| Средняя стоимость кв. м., тыс. руб. | 72,3 | 99,6 | 99,6 | 84,4 | 84,4 |
| Корректировка | | -27% | -27% | -14% | -14% |

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 275, февраль 2018, стр. 42

Корректировка на количество комнат.

По результатам анализа рынка было выявлено, что большинство предлагаемых к продаже объектов представляют собой 1-2 комнатные апартаменты. В основном это объекты со свободной планировкой, поэтому, например, объекты с одинаковой площадью могут предлагаться к продаже как 1 и 2 комнатные объекты (например, аналоги № 1 и 2, расположенные в г. Мытищи).

Поскольку предполагается, что в здании будут располагаться в основном 1-2 комнатные апартаменты со свободной планировкой без отделки, структурный состав помещений будет аналогичен среднерыночным предложениям. Поэтому корректировка на количество комнат не проводилась.

Корректировка на коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены одинаковым набором коммуникаций, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на общую площадь.

В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и соответственно стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком. Площадь апартаментов составит 30-50 кв. м. – площадь, соответствующая 1-2 комнатным апартаментам – как наиболее востребованный рынком формат.

В данном случае все апартаменты, предлагаемые к продаже, имеют площадь 30-50 кв. м. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на состояние.

Предполагается, что апартаменты будут продаваться в состоянии «без отделки». Корректировка по данному фактору не проводилась.

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка, присваивался наименьший вес.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м. аналогов;

C_{ср}- среднее значение стоимости 1 кв. м. аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10 до 20% – средней, больше 20% и меньше или равно 33% – значительной, если больше 33% – неоднородной.

Полученные значения составляют незначительные величины, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 55. Расчет стоимости продажи 1 кв. м. апартаментов

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Корректировки, вводимые к рыночным элементам сравнения | | | | | |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Передаваемые права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| <i>Корректировка на передаваемые права</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Условия финансирования | | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства |
| <i>Корректировка на условия финансирования</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Условия продажи | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| <i>Корректировка на условия продажи</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Дата оценки | | Актуально на дату оценки |
| <i>Корректировка на изменение цен</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Торг | | Сделка (условно) | Предложение | Предложение | Предложение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | | <i>-5,7%</i> | <i>-5,7%</i> | <i>-5,7%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 76 719 | 75 904 | 58 974 | 60 542 |
| Назначение | | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| <i>Корректировка на разрешенное использование</i> | | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 76 719 | 75 904 | 58 974 | 60 542 |
| Тип объектов | | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 76 719 | 75 904 | 58 974 | 60 542 |
| Корректировки на местоположение | | | | | |

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|--|--|
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |
| | Шоссе | Щелковское шоссе | Ярославское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе |
| Расстояние до МКАД, км. | 17 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| <i>Корректировка на местоположение</i> | | -27,4% | -27,4% | -14,3% | -14,3% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Корректировки на физические характеристики объекта | | | | | |
| Количество комнат | 1-2 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| <i>Корректировка на наличие отдельного входа</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Площадь помещения, кв. м. | 30-50 | 50,00 | 50,00 | 33,20 | 33,00 |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Состояние | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Цена после внесения поправок, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Коэффициент вариации ряда | 5,3% | | | | |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м. без учета НДС | 53 293 | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, выше была рассчитана стоимость продажи 1 кв. м. офисных помещений и 1 кв. м. апартаментов. Далее необходимо определить общую полезную площадь, выставяемую к продаже. Для этого используется коэффициент арендопригодной площади – соотношение общей полезной площади, сдаваемой в аренду, к общей площади объекта в целом. В данном случае рассматривается не сдаваемая в аренду площадь, а площадь помещений, предлагаемая к продаже.

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»²⁰ коэффициент арендопригодной площади для офисных зданий и встроенных помещений составляет 0,86 (для зданий, построенных после 1991 года).

Для апартаментов соотношение полезной и общей площади было определено на основании данных коэффициента эффективности жилых этажей – Кэ, который равен отношению суммарной площади квартир к суммарной общей площади жилых этажей. Как пишет в своём исследовании «Развитие Единой методики классифицирования многоквартирных жилых домов – новостроек»²¹ Г. М. Стерник, чем ниже Кэ (т.е. чем больше в жилом этаже «излишков» внеквартирных площадей), тем выше потенциальный класс качества дома.

Значение Кэ в «Единой классификации...» рекомендовано следующее: для новостроек эконом-класса этот параметр может превышать 0,75, для «комфорта» он ограничивается значением 0,75, в домах бизнес-класса он должен быть не выше 0,70 и в элитных домах – не более 0,65. Для расчета полезной площади апартаментов использовался коэффициент в размере 0,75.

Изменение стоимости продажи квадратного метра прогнозировалось на основании данных о прогнозных темпах инфляции The Economist Intelligence Unit:

Таблица 56. Прогноз темпов инфляции России

| Наименование | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Consumer prices (% change pa; av) - [Y] | 3,90 | 4,70 | 4,90 | 4,10 | 4,30 | 4,60 | 4,40 | 4,30 | 4,10 | 4,00 |
| Consumer prices (% change pa; end-period) - [Y] | 4,30 | 4,80 | 4,50 | 4,20 | 4,30 | 5,40 | 4,40 | 4,20 | 4,00 | 3,90 |

Источник: The Economist Intelligence Unit (<http://gfs.eiu.com/Article.aspx?articleType=rf&articleid=1466124130&secl=0>)

Прогноз стоимости номера производился исходя из фактической стоимости по состоянию на дату оценки и прогнозных индексов роста стоимости размещения. Прогноз доходов от продажи приведен в таблице ниже:

Таблица 57. Прогноз доходов от продажи офисных помещений и апартаментов

| Наименование | 22.02.2018-31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество дней в периоде | 313 | 365 | 365 | 365 |
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Индекс потребительских цен годовой | 1,039 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Общая площадь офисных помещений, кв. м. | | 6 301 | 6 301 | 6 301 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Скорректированная площадь офисных помещений, кв. м. | | 5 419 | 5 419 | 5 419 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. офисных помещений, руб. | 48 568 | 50 850 | 53 342 | 55 529 |
| Общая площадь апартаментов, кв. м. | | 5 286 | 5 286 | 5 286 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Скорректированная площадь апартаментов, кв. м. | | 3 964 | 3 964 | 3 964 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. апартаментов, руб. | 54 768 | 57 342 | 60 151 | 62 618 |
| Потенциальный валовой доход (ПВД) от продажи номеров, руб. без учета НДС | 0 | 502 867 278 | 527 507 775 | 549 135 594 |

Источник: расчеты Оценщика

²⁰ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyjkoefitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

²¹ Источник: Мария Лапичева «Общая и жилая площадь в квартире: каким должен быть баланс?» от 20.01.2015 г., Интернет-ресурс «Metprice.ru». <https://www.metprice.ru/analitika-rynka/obsaa-i-zilaa-plosad-v-kvartire-kakim-dolzen-byt-balans>

5.3.7. ПРОГНОЗ ПРОЧИХ ДОХОДОВ

Прочие доходы от объекты не выявлены.

5.4. ПРОГНОЗ РАСХОДОВ

Основными расходами в рамках реализации проекта будут следующие:

- Расходы на достройку объекта;
- Расходы на реализацию помещений (девелоперские расходы);
- Коммунальные расходы после ввода объекта;
- Налог на землю.

Расходы на достройку объекта были рассчитаны далее в разделе **«Ошибка! Источник ссылки не найден.»**.

Расходы на реализацию помещений были определены на основании данных ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»²², согласно которым ставки (тарифы) на посреднические (комиссионные) услуги для стандартных объектов недвижимости (квартиры, небольшие магазины, рестораны, кафе, парикмахерские и прочие объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания населения) составляют 2-4%. В расчетах использовалось среднее значение в 3% от потенциального валового дохода.

Коммунальные расходы были рассчитаны отдельно для офисных помещений и апартаментов.

Расчет коммунальных расходов для апартаментов проводился на основании следующих документов:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в редакциях Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, от 27.08.2012 № 857, от 16.04.2013 № 344, от 14.05.2013 № 410, от 22.07.2013 № 614, от 19.09.2013 № 824, от 17.02.2014 № 112, от 25.02.2014 № 136, от 26.03.2014 № 230, от 24.09.2014 № 977, от 14.11.2014 № 1190, от 17.12.2014 № 1380, от 14.02.2015 № 129, от 04.09.2015 № 941, от 25.12.2015 № 1434, от 29.06.2016 № 603, от 26.12.2016 № 1498, от 27.02.2017 №232, от 27.06.2017 №754, от 09.09.2017 № 1091, от 27.03.2018 № 331, с изм., внесенными Определением Верховного Суда РФ от 19.03.2013 № АПЛ13-82, Решением Верховного Суда РФ от 31.05.2013 № АКПИ13-394).
- Распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 22.05.2017 № 63-РВ «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Московской области» (с изменениями на 20.09.2017).
- Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.06.2017 № 102-Р «Об установлении тарифов в сфере теплоснабжения и внесении изменения в распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015 № 166-Р «Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2016-2018 годы».
- Постановление главы городского поселения Щелково Щелковского муниципального района МО от 10.02.2009 N 33 «О нормативах потребления коммунальных услуг».

Согласно всем вышеперечисленным документам была определена стоимость оплаты коммунальных услуг для жилых помещений в расчете руб./кв. м.

²² Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/534-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye>

Таблица 58. Расчет стоимости оплаты водоснабжения в расчете на кв. м.

| Наименование | Холодное водоснабжение | Горячее водоснабжение | Водоотведение |
|--|------------------------|-----------------------|---------------|
| Норматив потребления, куб. м. в месяц/кв. м. общей площади | 0,006 | 0,006 | 0,006 |
| Потребление в год, куб. м. | 0,072 | 0,072 | 0,072 |
| Стоимость 1 куб. м. для Московской области, руб./куб. м. | 32,76 | 33,76 | 34,76 |
| Стоимость оплаты, руб./кв. м./год | 2,36 | 2,43 | 2,50 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 59. Расчет стоимости оплаты электричества в расчете на кв. м.

| Наименование | Электричество |
|--|---------------|
| Норматив потребления, кВт. ч. в месяц/кв. м. общей площади | 2,880 |
| Потребление в год, кВт. ч./кв. м. | 34,56 |
| Стоимость 1 кВт. ч. для Московской области, руб./кВт. ч. | 3,53 |
| Стоимость оплаты, руб./кв. м./год | 122,00 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 60. Расчет стоимости оплаты подогрева воды для горячего водоснабжения в расчете на кв. м.

| Наименование | Подогрев воды для горячего водоснабжения |
|---|--|
| Норматив тепловой энергии на подогрев горячей воды, Гкал/куб. м. | 0,061 |
| Объем воды, куб. м./год | 0,072 |
| Стоимость тепловой энергии, руб./Гкал | 1 870,52 |
| Стоимость подогрева воды для горячего водоснабжения, руб./кв. м./год | 8,22 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 61. Расчет стоимости оплаты отопления в расчете на кв. м.

| Наименование | Отопление |
|---|--------------|
| Норматив тепловой энергии на отопление в многоквартирных домах, Гкал/кв. м. | 0,015 |
| Стоимость тепловой энергии, руб./Гкал | 1 870,52 |
| Стоимость отопления, руб./кв. м./год | 28,06 |

Источник: расчет Оценщика

Следует отметить, что коммунальные расходы в апартаментах выше, нежели в жилых помещениях, поскольку апартаменты относятся к нежилому фонду. Ниже приведены средние тарифы на коммунальные услуги для апартаментов и квартир, согласно данным компании «Бест-Новострой»²³.

Таблица 62. Сравнение стоимости коммунальных расходов для квартир и апартаментов

| Вид расходов | Апартаменты | Квартира | Разница |
|----------------------------|--------------------|---------------------|------------|
| Расходы на электроэнергию | 6,83 руб./кВт. Ч. | 5,03 руб./кВт. Ч. | 36% |
| Горячая вода («Мосэнерго») | 135,3 руб./куб. м. | 120,82 руб./куб. м. | 12% |
| Холодная вода | 33,61 руб./куб. м. | 30,87 руб./куб. м. | 9% |
| Водоотведение | 23,6 руб./куб. м. | 21,9 руб./куб. м. | 8% |
| Отопление («Мосэнерго») | 1154,7 руб./Гкал | 923,8 руб./Гкал | 25% |
| Среднее значение | | | 18% |

Источник: Халиль Аминов «Где лучше жить: в квартире или апартаментах» от 19.10.2016, газета «Коммерсант.ру». <https://www.kommersant.ru/doc/3119805>

Средняя разница в стоимости составила 18%. Рассчитанная выше стоимость коммунальных услуг была скорректирована на этот показатель, а также на индекс потребительских цен в итоговом расчете.

²³ Источник: Халиль Аминов «Где лучше жить: в квартире или апартаментах» от 19.10.2016, газета «Коммерсант.ру». <https://www.kommersant.ru/doc/3119805>

Коммунальные расходы для офисных помещений были рассчитаны на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е.²⁴ Согласно данному изданию эксплуатационные расходы для Московской области по сравнению с Москвой уменьшаются на 14,5%. Доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных была определена на основании данных информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» (№ 270, сентябрь 2017 г.)²⁵.

Таблица 63. Расчет операционных и эксплуатационных расходов для офисных помещений

| Наименование | Офисные помещения, класс В, г. Москва | Коэффициент корректировки для Московской области | Офисные помещения, класс В, Московская область |
|--|---------------------------------------|--|--|
| Операционные расходы с учетом НДС | 5 620 | 14,50% | 4 805 |
| Эксплуатационные расходы с учетом НДС | 3 830 | 14,50% | 3 275 |
| Операционные расходы без учета НДС | 4 763 | 14,50% | 4 072 |
| Эксплуатационные расходы без учета НДС | 3 246 | 14,50% | 2 775 |
| в том числе коммунальные расходы без учета НДС | 1 006 | 31,00% | 860 |

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 270, сентябрь 2017, стр. 63, таблица «Структура операционных расходов для бизнес-центров Москвы. I полугодие 2017 г.»

Общая сумма коммунальных расходов была рассчитана далее.

Таблица 64. Расчет стоимости коммунальных расходов для квартир и апартаментов

| Наименование | 22.02.2018-31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Коммунальные расходы после ввода объекта, руб. | - | 20 945 743,90 | 14 648 056,90 | 7 624 313,62 |
| Общая площадь офисных помещений, кв. м. | - | 6 300,93 | 6 300,93 | 6 300,93 |
| Коммунальные расходы, руб. | | 17 594 049 | 12 304 105 | 6 404 287 |
| Общая площадь апартаментов, кв. м. | - | 5 285,73 | 5 285,73 | 5 285,73 |
| Водоснабжение, руб. | | 147 625 | 103 239 | 53 736 |
| Электричество, руб. | | 2 469 745 | 1 727 175 | 898 994 |
| Горячее водоснабжение, руб. | | 166 314 | 116 309 | 60 539 |
| Отопление, руб. | | 568 012 | 397 229 | 206 758 |

Источник: расчет Оценщика

5.5. ПРОГНОЗ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Помимо операционных расходов необходимо также рассчитать расходы на достройку объекта. Для этого была определена стоимость воспроизводства (строительства) гостиницы, учтена степень готовности объекта и рассчитан показатель расходов на достройку объекта.

В основе определения стоимости недвижимого имущества затратным подходом лежит расчет затрат²⁶, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

²⁴ Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е., стр. 17, таб. 1.5.1

²⁵ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 270, сентябрь 2017, стр. 63, таблица «Структура операционных расходов для бизнес-центров Москвы. I полугодие 2017 г.»

²⁶ Полный перечень затрат, отражаемых в себестоимости, приводится в Типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ № БЕ-11-260/7, утвержденным постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 4 декабря 1995 г.

ЗС = ПСЗ + КИ

где:

ЗС – сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение) улучшений;

ПСЗ – прямые строительные затраты;

КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами. К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты – расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав;
- собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства (сравнительной единицы), который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой

недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном Отчете в рамках затратного подхода Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости выполнить через определение затрат на замещение.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Складские здания» и пр.;
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Для расчета восстановительной стоимости здания использовался сборник № 28 УПВС «Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения» (таблица 118).

Обоснование корректировок

Индекс перехода от цен Сборника УПВС № 28 от 01.01.1969 к ценам на 01.01.1984 был взят на основании Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений» и составил 1,19 для гостиниц.

Индекс перехода от цен на 01.01.1984 к ценам на 01.01.2000 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) и составил 20,756.

Индекс перехода от цен на 01.01.2000 к ценам на 01.01.2018 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) – 10,532.

Индекс перехода цен на 22.02.2018 г. по сравнению с 01.01.2018 г. был взят по данным Росстата²⁷ - 1,005.

П_{дев.} – прибыль девелопера (предпринимательская прибыль).

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочнике стоимостных показателей.

При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

Прибыль девелопера (предпринимательская прибыль) – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес.

Этот доход рассчитывается как определенный процент от стоимости воспроизводства объекта недвижимости, который ограничивается снизу безрисковой ставкой, а сверху – риском неполучения планируемого дохода. Чем больше планируемый доход превышает безрисковую ставку, тем выше риск его неполучения. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;

²⁷ Источник: Данные Росстата. Материалы подготовлены специалистами компании «КонсультантПлюс». http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19571/241e2ade795ad93d4d8c3d3a0d45d6522cc7e8f0/

- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий поставки и продаж.

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

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

Прибыль предпринимателя принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. Согласно данному изданию прибыль предпринимателя для офисных объектов составляет 13%, для жилых 20-25% (среднее 22,5%) по состоянию на ноябрь 2017 г.²⁸ В расчетах использовалось средневзвешенное значение (в зависимости от доли площадей офисного и жилого назначения), которое составило 18%.

Таблица 65. Расчет средневзвешенного значения прибыли предпринимателя

| Наименование | Общая площадь, кв. м. | Удельный вес в общей площади | Прибыль предпринимателя, % |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|
| Офисы | 18 902,80 | 54% | 13 |
| Апартаменты | 15 857,20 | 46% | 25 |
| Итого | 34 760,00 | | |
| Средневзвешенное значение | 18 | | |

Источник: расчет Оценщика

Расчет стоимости замещения без учета износа приведен в таблице ниже:

Таблица 66. Расчет стоимости замещения, без учета износа

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м. | 34 760,0 |
| Справочник УПВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв. м здания (+ удорожание; - удешевление) | |
| Строительные конструкции: | |
| - подземная часть включая фундаменты | 0,00 |
| - каркас | 0,00 |
| - стены наружные с отделкой | 0,00 |
| - внутренние стены и перегородки | 0,00 |

²⁸ Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г. – 45 с. – табл. 1.1.2, стр. 7.

| Наименование | Показатель |
|--|----------------------|
| - перекрытия и покрытия | 0,00 |
| - кровля | 0,00 |
| - окна и балконные двери | 0,00 |
| - полы | 0,00 |
| - отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 0,00 |
| - прочие конструкции | 0,00 |
| - особо строительные работы, лифты | 0,00 |
| Инженерное оборудование: | |
| - отопление, вентиляция и кондиционирование | 0,00 |
| - водоснабжение и канализация | 0,00 |
| - электроснабжение и освещение | 0,00 |
| - слаботочные системы | 0,00 |
| - прочее | 0,00 |
| Итого по первой группе поправок | 0,00 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | |
| на объём/площадь (К _о) | 1 |
| на сейсмичность (К _{сейсм.}) | 1 |
| на величину прочих и непредвиденных затрат (К _{пз}) | 1 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1969 на 01.01.1984 | 1,190 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1984 на 01.01.2000 | 20,756 |
| Индекс перехода цен от 01.01.2000 на 01.01.2018 | 10,532 |
| Индекс перехода цен на 22.02.2018 по сравнению с 01.01.2018 | 1,005 |
| Поправка на класс конструктивной системы | 1 |
| Поправка на класс качества | 1 |
| Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных) | 261,431 |
| Стоимость строительства, руб./куб. м (в уровне цен на дату оценки) | 6 562 |
| Кндс | 1,00 |
| Кпп | 1,18 |
| Затраты на замещения улучшений 1 ед. измерения, руб. без НДС | 7 743 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |

Источник: расчет Оценщика

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Физический износ рассчитывался как отношение срока жизни сооружений и срока полезного использования. В качестве источника использовались данные документа «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утвержденные ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР 25.02.1972 № 9.17.ИБ. Согласно данному документу нормативный срок службы здания, аналогичного оцениваемому, составляет 125 лет.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких, как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) * (1 - Уфун) * (1 - Узк), \text{ где}$$

Ис – совокупный износ Объекта оценки,

Иф – физический износ,

Уфун – функциональное устаревание,

Узк – экономическое устаревание.

Общая формула расчета величины затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний:

$$ЗЗ_{сси} = ЗЗ_{бси} * (1 - Ис)$$

где:

$ЗЗ_{сси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом совокупного износа;

$ЗЗ_{бси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа;

$Ис$ – совокупный износ Объекта оценки.

Поскольку оцениваемый объект представляет из себя незавершенное строительство, необходимо скорректировать стоимость замещения на данный факт. Для достройки объекта необходимо возвести внутренние стены и перегородки, выполнить внутреннюю отделку, общестроительные работы, лифты, внутренние коммуникации.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, наружные и внутренние коммуникации:

- Водопровод и фекальная канализация - подведены к объекту и подключены. Внутри здания разводка сделана частично. Требуется ревизия.
- Ливневая канализация - подведена к объекту и подключена. Внутри здания разводка выполнена. Требуется частичный ремонт.
- Телефонный кабель – заведен, но не подключен.
- По всем остальным системам (отопление, вентиляция, электроснабжение) частично сделана разводка внутри здания. Требуется ревизия.

Таблица 67. Удельный вес строительных конструкций в общем объеме здания

| Строительные конструкции: | Удельный вес премиум |
|---|----------------------|
| фундаменты | 2,0 |
| стены и перегородки | 33,0 |
| перекрытия | 12,0 |
| крыша | 5,0 |
| полы | 5,0 |
| проемы | 12,0 |
| отделочные работы | 6,0 |
| внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 21,0 |
| прочие работы | 4,0 |
| Итого | 100,0 |

Источник: расчет Оценщика

Степень готовности объекта составила 79%. В здании отсутствует внутренняя отделка, нет дверных проемов и полов. Степень готовности объекта составила 100%- 6%- 5% - 12%*80% (удельный вес дверных проемов) = 79% (округленно).

Таблица 68. Расчет рыночной стоимости

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м | 34 760,0 |
| Справочник УПВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |
| Срок службы объекта, лет | 125 |
| Физический износ объекта оценки | 1,3% |
| Функциональное устаревание | 0% |
| Внешнее (экономическое) устаревание | 0% |
| Совокупный износ | 1% |
| Степень готовности | 79,0% |
| Величина затрат на доведение объекта до 100% степени готовности, без учета НДС, руб. | 222 524 285 |

Источник: расчет Оценщика

5.7. ПРОГНОЗ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Величина чистого операционного дохода рассчитывается как разница между валовым прогнозным доходом и валовой величиной прогнозных операционных расходов.

Таблица 69. Прогноз чистого операционного дохода

| Наименование | 22.02.2018-31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество дней в периоде | 313 | 365 | 365 | 365 |
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Индекс потребительских цен годовой | 1,039 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Общая площадь офисных помещений, кв. м. | | 6 301 | 6 301 | 6 301 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Скорректированная площадь офисных помещений, кв. м. | | 5 419 | 5 419 | 5 419 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. офисных помещений, руб. | 48 568 | 50 850 | 53 342 | 55 529 |
| Общая площадь апартаментов, кв. м. | | 5 286 | 5 286 | 5 286 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Скорректированная площадь апартаментов, кв. м. | | 3 964 | 3 964 | 3 964 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. апартаментов, руб. | 54 768 | 57 342 | 60 151 | 62 618 |
| Потенциальный валовой доход (ПВД) от продажи номеров, руб. без учета НДС | 0 | 502 867 278 | 527 507 775 | 549 135 594 |
| Затраты на завершение строительства объекта и ввод в эксплуатацию, руб. без учета НДС | 229 945 977 | | - | - |
| Расходы на реализацию помещений, % | 3% | 3% | 3% | 3% |
| Расходы на реализацию помещений, руб. | - | 15 086 018 | 15 825 233 | 16 474 068 |
| Коммунальные расходы после ввода объекта, руб. | - | 20 945 744 | 14 648 057 | 7 624 314 |
| Ставка налога на землю, в % от кадастровой стоимости | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Налог на землю, руб. | 1 174 265 | 782 844 | 391 422 | - |
| Итого затраты, руб. без учета НДС | 231 120 242 | 36 814 606 | 30 864 712 | 24 098 381 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без учета НДС | - 231 120 242 | 466 052 673 | 496 643 063 | 525 037 212 |

Источник: расчет Оценщика

5.8. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Величина ставки дисконтирования отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения ставки дисконтирования:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

В рамках данной работы был использован метод кумулятивного построения.

Предполагаемый будущий денежный поток дисконтируется (пересчитывается в текущую стоимость объекта). Метод кумулятивного построения предполагает, что ставка дисконтирования включает в себя:

$$R = R_6 + R_{\text{ликв}} + R_{\text{нед}}, \text{ где:}$$

R_6 - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

$R_{\text{ликв}}$ - поправка на ликвидность объектов недвижимости;

$R_{\text{нед}}$ - поправку за риск инвестирования в недвижимость.

Безрисковая ставка определялась на основании значений бескупонной доходности 7-летних (прогнозный период) государственных облигаций РФ по данным Центрального Банка России. (url-адрес: https://www.cbr.ru/hd_base/zcys_params/), она составила 6,88%.

Для вычисления поправки на ликвидность используется формула:

$$R_{\text{ликв}} = R_6 \times n \div 12, \text{ где}$$

R_6 - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

n - время экспозиции аналогичных объектов.

Время экспозиции было определено на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», согласно которым срок экспозиции офисных объектов составляет 4-9 мес. (среднее значение 6 мес.), а срок экспозиции квартир, общей площадью до 100 кв. м., составляет от 4 до 6 мес. (среднее значение 5 мес.)²⁹. В расчетах было использовано максимальное среднее значение в 6 мес. для инвестиционного периода и минимальное в 5 мес. для эксплуатационного.

Рисунок 7. Срок экспозиции коммерческой недвижимости

| Объекты общественного назначения | | | | |
|----------------------------------|--|---|----|---|
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 9 | 6 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 3 | 12 | 7 |
| 15 | Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 4 | 11 | 7 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 2 | 9 | 5 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 3 | 8 | 5 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке | 3 | 10 | 6 |

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2018-goda>

²⁹ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/137-korrektirovki-kvartir/1310-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-porynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2018-goda>. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2018-goda>

Рисунок 8. Срок экспозиции жилой недвижимости

| № | Объекты жилой недвижимости | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение, мес. |
|---|--|-----------------|-------------------|------------------------|
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 2 | 7 | 4 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 3 | 7 | 5 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 3 | 8 | 6 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 5 | 10 | 8 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 4 | 6 | 5 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 4 | 8 | 6 |

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/137-korrektirovki-kvartir/1310-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2018-goda>

Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость ($R_{\text{нед}}$) определена экспертным методом. Расчет премии за специфические риски приведен в таблице ниже.

Таблица 70. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость для инвестиционной фазы

| № п/п | Виды риска | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|--|--|--|--|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | статичный | | | | | | 1 | | | | | | | |
| 2 | Локальное местоположение | статичный | | | | | | 1 | | | | | | | |
| 3 | Обременения, ограничения | статичный | | | | | | | 1 | | | | | | |
| 4 | Объемно-планировочные риски | статичный | | | | | | | 1 | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | Взвешенный итог | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 7 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | Сумма взвешенных итогов | 13 | | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 4 | | | | | | | | | | | | | |
| | Средневзвешенное значение риска, % | 3,25 | | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 71. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость для эксплуатационной фазы

| № п/п | Виды рисков | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | | |
|-------|--|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Локальное местоположение | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Обременения, ограничения | низкий | | 1 | | | | | | | | | | | |
| 4 | Объемно-планировочные риски | низкий | 1 | | | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | - | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Сумма взвешенных итогов | 5 | | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 4 | | | | | | | | | | | | | |
| | Средневзвешенное значение риска вложения в конкретный объект, % | 1,13 | | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Поправка за необходимость управления $R_{\text{упр}}$ - определяет размеры за риск инвестиционного менеджмента. Расчет поправки приведен ниже:

Таблица 72. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость

| № п/п | Виды рисков | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | |
| 1 | Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | Обеспечение отдачи вложений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 3 | Система принятия управленческих решений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 4 | Контроль за принятыми управленческими решениями | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 5 | Система корректировки принятых управленческих решений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | - | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Сумма взвешенных итогов | 5 | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 5 | | | | | | | | | | | | |
| | Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, % | 1,00 | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 73. Обоснование выбранных значений степени риска по каждому виду рисков

| № п/п | Виды рисков | Обоснование |
|--|--|--|
| Риски присущие объекту недвижимости | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | Оцениваемый объект представляет из себя здание, не завершённое строительством. Уровень риска средний – статичный. |
| 2 | Локальное местоположение | Объект располагается рядом с крупной магистралью. Уровень риска средний – статичный. |
| 3 | Обременения, ограничения | Обременения присутствуют (ипотека). Уровень риска средний – статичный. |
| 4 | Объемно-планировочные риски | Объемно-планировочные решения после возведения внутренних перегородок будут соответствовать рыночным требованиям, поскольку здание имеет высокие потолки, хороший уровень исполнения внешних конструктивных систем и коммуникаций. Уровень риска средний – статичный. |
| Риски инвестиционного менеджмента | | |
| 1 | Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |
| 2 | Обеспечение отдачи вложений | Рынок жилой недвижимости (апартаменты) и офисной недвижимости характеризуется высокой отдачей на вложенный капитал. Риск оценивается низкий. |
| 3 | Система принятия управленческих решений | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |
| 4 | Контроль за принятыми управленческими решениями | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |
| 5 | Система корректировки принятых управленческих решений | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |

Источник: анализ Оценщика

Таблица 74. Расчет ставки дисконтирования

| Наименование | Значение (инвестиционный период) | Значение (эксплуатационный период) |
|---------------------------------------|--|--|
| Срок экспозиции, мес. | 6 | 5 |
| Безрисковая ставка | 6,88% | 6,88% |
| Надбавка на низкую ликвидность | 3,44% | 2,87% |
| Надбавка за инвестиционный менеджмент | 1,00% | 1,00% |
| Надбавка на риск, в т.ч.: | 3,25% | 1,13% |
| - R недвиж | 0,00% | 0,00% |
| - R сегмента | 0,00% | 0,00% |
| - R объекта | 3,25% | 1,13% |
| Ставка дисконтирования, г | 14,57% | 11,87% |

Источник: расчеты Оценщика

5.9. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта представлен ниже:

Таблица 75. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства

| Наименование | 22.02.2018- 31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|--|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество дней в периоде | 313 | 365 | 365 | 365 |
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Индекс потребительских цен годовой | 1,039 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без учета НДС | - 231 120 242 | 466 052 673 | 496 643 063 | 525 037 212 |
| Ставка дисконтирования, % | 14,57% | 11,87% | 11,87% | 11,87% |
| Фактор по годам | 0,8899 | 0,8939 | 0,8939 | 0,8939 |
| Фактор дисконтирования | 0,9433 | 0,8414 | 0,7521 | 0,6723 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | - 218 027 020 | 392 123 484 | 373 524 064 | 352 980 456 |
| Рыночная стоимость, руб. | 900 600 984 | | | |

Источник: расчет Оценщика

Учитывая тот факт, что объектом исследования является недвижимое имущество, то следует из общей стоимости объекта вычесть стоимость земельного участка в рамках пятна застройки объекта. Поскольку Заказчиком не было предоставлено данных о площади застройки здания, то она была рассчитана на основании показателей, приведенных в описании объекта.

Согласно описанию объекта, здание состоит из высотного гостиничного блока и стилобатной части. Стилобат трёх-четырёхэтажный с подвалом. Стилобат имеет в плане переменные размеры по ширине- с запада- 39 метров, с востока- 47 метров, максимальный размер по длине – 112 метров. Таким образом, площадь застройки составила приблизительно 5 000 кв. м.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитана далее в отчете в разделе «РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА».

Таблица 76. Выделение стоимости недвижимости из общей стоимости объекта

| Наименование | Показатель |
|---|--------------------|
| Площадь застройки земельного участка, кв. м. | 5 000 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка руб./кв. м. | 5 530 |
| Стоимость права собственности на земельный участок в границах площади застройки, руб. | 27 650 000 |
| Рыночная стоимость без учета земельного участка, руб. | 872 951 000 |

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительством, общей площадью 34 760 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект, составляет (без учета НДС):

872 951 000

(Восемьсот семьдесят два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) руб.

5.10. ВЫВОД ПО ИТОГАМ РАССМОТРЕНИЯ НЭИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

По итогам оценки было выявлено, что использование объекта по второму варианту – в качестве апарт-комплекса с офисными помещениями дает более высокую оценку стоимости объекта, а значит, соответствует максимально продуктивному варианту его использования. Именно этот вариант был рассмотрен при оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РФ ЗА 2017 Г.³⁰

Объем ВВП России за III квартал 2017г. составил в текущих ценах 24 032,9 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016 г. составил 101,8%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2017 г. по отношению к ценам III квартала 2016 г. составил 103,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2017 г. составил в текущих ценах 65 814,9 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2016 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2017 г. по отношению к ценам января-сентября 2016 г. составил 104,5%.

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

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

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

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5 654,0 млрд. руб., в декабре 2017 г. - 220,5 млрд. руб.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017 г. составил 7 545,9 млрд. руб. или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016 г., в декабре 2017 г. - 1 087,9 млрд. руб., или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года. В 2017 г. построено 1 131,4 тыс. новых квартир, в декабре 2017 г. - 271,4 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в 2017 г. составил 29 804,0 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016 г., в декабре 2017 г. - 3 081,5 млрд. руб., или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2017 г. оборот розничной торговли на 93,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,5% (в 2016 г. - 92,9% и 7,1% соответственно), в декабре 2017 г. - 93,6% и 6,4% (в декабре 2016 г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долл. США (3 237,9 млрд. руб.), в том числе экспорт - 33,2 млрд. долл. США (1 958,2 млрд. руб.), импорт - 21,7 млрд. долл. США (1 279,7 млрд. руб.). Сальдо торгового баланса в ноябре 2017г. сложилось положительное, 11,5 млрд. долл. США (в ноябре 2016 г. - положительное, 9,0 млрд. долл. США).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в ноябре 2017 г. составил 54,0 млрд. долл. США. Экспорт составил 33,4 млрд. долл. США, в том числе в страны дальнего зарубежья - 29,1 млрд. долл. США, в государства-участники СНГ - 4,3 млрд. долл. США. Импорт составил 20,6 млрд. долл. США, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,6 млрд. долл. США, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд. долл. США.

³⁰ Доклад «Информация о социально-экономическом положении России, 2017 год», опубликованный на сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстат). http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-12-2017.pdf

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

В декабре 2017 г. в 7 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,8% и более.

Значительный прирост цен отмечен в Ставропольском крае, республиках Калмыкия и Северная Осетия - Алания - на 0,9-1,0% в результате удорожания продуктов питания на 1,5-2,2%. Вместе с тем, в Республике Адыгея потребительские товары и услуги в среднем подешевели на 0,2%, в основном за счет снижения цен на продовольственные товары на 0,4%.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,4% (с начала года - 103,8%), в Санкт-Петербурге - 100,3% (с начала года - 103,7%). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2017 г. составил 100,2%, с начала года - 102,1% (в декабре 2016г. - 100,3%, с начала года - 106,0%). В декабре 2017 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2016 г. - на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2017 г. составила 14 789,4 руб. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,5%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2017 г. составила 21 437,8 руб. и за месяц увеличилась на 0,2% (с начала года - на 3,0%), в Санкт-Петербурге – 16 341,5 руб. и в среднем за месяц выросла на 0,1% (с начала года - на 4,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2017 г. составила 3 749,6 руб. и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,8% (с начала года - на 1,6%).

Стоимость набора в Москве в конце декабря 2017 г. составила 4 583,1 руб. и за месяц увеличилась на 0,7% (с начала года - на 2,9%), в Санкт-Петербурге – 4 529,5 руб. и выросла на 0,3% (с начала года - на 1,7%). В декабре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 98,7% и 99,5% соответственно.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец ноября 2017 г. составил, по предварительным данным, 2 725,0 млрд. руб. Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц снизилась на 0,5 процентного пункта и на конец ноября 2017 г. составила 6,3%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в 2017 г. по сравнению с 2016 г. снизились на 1,7%, в декабре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 1,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017 г., по оценке, составила 39 085 руб. и по сравнению с 2016 г. выросла на 7,2%, в декабре 2017 г. – 50 500 руб. и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 января 2018 г. составила 2 487 млн. руб. и по сравнению с 1 декабря 2017 г. снизилась на 636 млн. руб. (20,4%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2018 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности 710 млн. руб. (28,6%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016 г., 547 млн. руб. (22,0%) - в 2015 г. и ранее.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в декабре 2017 г. составила 76,5 млн. чел., в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,3 млн. чел., или 52% от общей численности населения страны. В ноябре 2017 г. в общей численности

занятого населения 31,8 млн. чел., или 44,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн. чел. (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2017 г. составило 33,2 млн. чел. и было меньше, чем в ноябре 2016 г. на 729 тыс. чел., или на 2,1%.

Таблица 77. Основные показатели развития экономики, % к соответствующему периоду предыдущего года

| Параметр | 2017 г. | В % к 2016 г. | Декабрь 2017 г. | В % к декабрю 2016 г. | Справочно |
|--|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | | 2016 г. в % к 2015 г. |
| Валовой внутренний продукт, млрд. руб. | 65 814,9 ¹ | 101,6 ² | - | - | 99,6 ³ |
| Индекс промышленного производства ⁴ | - | 101,0 | - | 98,5 | 101,3 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. руб. | 5 654,0 | 102,4 | 220,5 | 103,4 | 104,8 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км, в т. ч. | 5 476,7 | 105,4 | 474,9 | 99,8 | 101,8 |
| железнодорожного транспорта | 2 493,0 | 106,4 | 219,1 | 105,0 | 101,7 |
| Оборот розничной торговли, млрд руб. | 29 804,0 | 101,2 | 3 081,5 | 103,1 | 95,4 |
| Объем платных услуг населению, млрд руб. | 8 831,9 | 100,2 | 802,6 | 100,1 | 99,7 |
| Внешнеторговый оборот, млрд долл. США, в т. ч. | 528,9 ⁵ | 125,1 ⁶ | 55,0 ⁵ | 124,5 ⁷ | 86,6 ⁶ |
| экспорт товаров | 315,3 | 125,8 | 33,2 | 125,2 | 80,1 |
| импорт товаров | 213,6 | 124,1 | 21,7 | 123,5 | 98,0 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. руб. | 9 681,7 ⁹ | 104,2 ² | - | - | 99,4 ³ |
| Индекс потребительских цен | - | 103,7 | - | 102,5 | 107,1 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴ | - | 107,6 | - | 108,4 | 104,3 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰ | - | 98,3 | - | 98,2 | 94,2 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁰ : номинальная, руб. | 39 085 | 107,2 | 50 500 | 107,2 | 107,9 |
| реальная, руб. | - | 103,4 | - | 104,6 | 100,8 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн чел. | 4,0 ^{11, 12} | 93,5 | 3,9 ¹¹ | 94,5 | 99,5 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн чел. | 0,8 ¹² | 85,3 | 0,8 | 96,7 | 98,8 |

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат)

Примечания:

¹⁾ Данные за январь-сентябрь 2017г. (первая оценка).

²⁾ Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

³⁾ Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.

⁴⁾ По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.

⁵⁾ Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.

⁶⁾ Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

⁷⁾ Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

⁸⁾ Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

⁹⁾ Данные за январь-сентябрь 2017 года.

¹⁰⁾ Данные за периоды 2017г. - оценка.

¹¹⁾ Предварительные данные.

¹²⁾ В среднем за месяц.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка объекта оценки, выбор аналогов, расчеты рыночной стоимости осуществляются в соответствии с сегментом рынка объекта оценки.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению приведена далее.

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;

- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рассматриваемый объект недвижимости согласно правоустанавливающим документам относится к категории коммерческой недвижимости. Далее приведен анализ рынка недвижимости.

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

6.3.1. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ³¹

По итогам первых девяти месяцев 2017 года общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг \$2,05 млрд, что на 35% ниже показателя января – сентября 2016 года, рассказывают эксперты Colliers International. Однако стоит отметить рост объема сделок с объектами, приобретаемыми с целью получения дохода. Если за первые три квартала 2016 года на их долю пришлось всего 35% от общего объема, или \$1,23 млрд, то по итогам трех кварталов текущего года доля инвестиционных сделок достигла 85%, или \$1,74 млрд.

В III квартале 2017 года общий объем инвестиций составил \$330 млн, что значительно уступает итогам аналогичного периода прошлого года, когда суммарный объем инвестиций был равен \$1,03 млрд. Снижение обусловлено низкой активностью инвесторов в третьем квартале и соответственно низким количеством крупных закрытых сделок по сравнению с III кварталом прошлого года.

В 2017 году рынок инвестиций коммерческой недвижимости характеризуется возросшим числом классических инвестиционных сделок.

Доля иностранных инвесторов в общем объеме транзакций остается самой высокой с 2014 года – 23%, или \$478 млн, что является позитивным сигналом для рынка в целом, несмотря на уход с рынка некоторых европейских инвесторов в последние два года. Средний размер сделки за первые девять месяцев 2017 года составил \$44,6 млн.

Позитивные сигналы в экономике, в частности, снижение ставки рефинансирования приведут к удешевлению банковского финансирования, которое отразится на ставках капитализации, прогнозируют в Colliers International. Ставки капитализации остаются стабильными, однако обладают потенциалом для снижения.

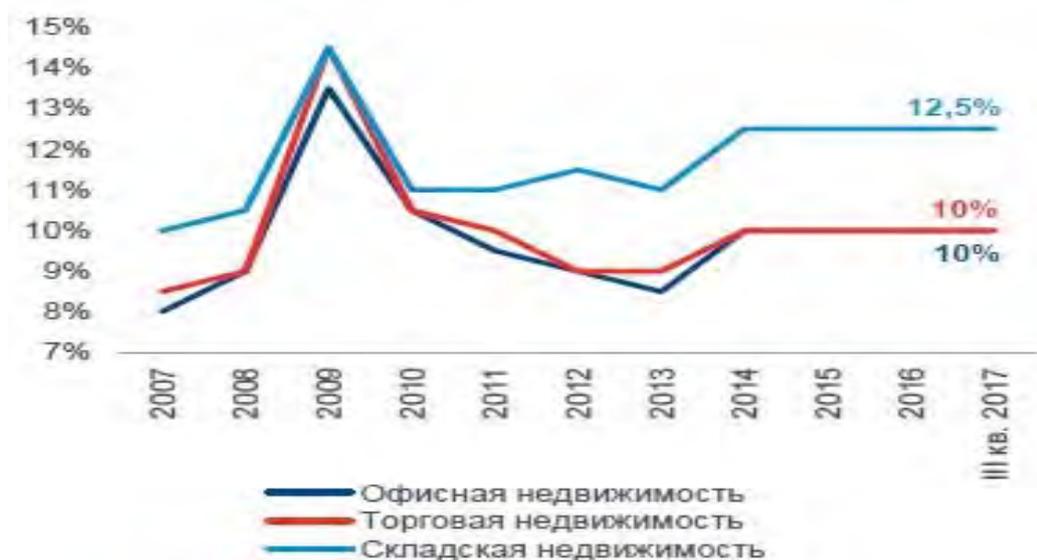
За первые три квартала 2017 года торговый сегмент заметно увеличил свою долю в общем объеме транзакций – с 10% в 2016 до 40% в I-III кварталах 2017.

В абсолютных числах сумма привлеченных инвестиций увеличилась в два раза, до \$825 млн, что стало наибольшим показателем для торгового сегмента с 2013 года.

Среди сделок III квартала 2017 года можно отметить приобретение ТЦ «Карнавал» Сбербанком, а также ТЦ «Город» в Московской области краудфандинговой компанией АКТИВО. В настоящий момент ведутся переговоры о покупке портфеля торговой недвижимости компании Immofinanz, а также ТК «Невский Центр» в Санкт-Петербурге.

³¹ Источник: Статья «Краткий обзор рынка инвестиций в российскую коммерческую недвижимость по итогам трех кварталов 2017 года» от 08.11.2017 г. <https://zдание.info/2393/2467/news/11244>

Рисунок 9. Динамика ставок капитализации по сегментам



Источник: Статья «Краткий обзор рынка инвестиций в российскую коммерческую недвижимость по итогам трех кварталов 2017 года» от 08.11.2017 г.

Доля офисного сегмента, напротив, скорректировалась в меньшую сторону. Однако стоит заметить, что прошлогодний объем был преимущественно сформирован объектами, купленными конечными пользователями. Объем таких сделок в I-III кварталах 2016 года достиг \$2,27 млрд, что составило 78% всех инвестиций в офисы. В текущем году ситуация выглядит иначе – только \$217 млн, или 34%, пришлось на офисные центры, приобретенные компаниями под собственное размещение.

Эксперты Colliers International наблюдают возросший интерес к активам торговой недвижимости на рынке.

В складском сегменте количество инвестиционного предложения сократилось, с чем связано и снижение активности инвесторов. Сделки по приобретению складских комплексов происходили преимущественно по схеме built-to-suit с целью обеспечения компаниями собственных нужд. Специалисты Colliers International считают, что, при появлении в экспозиции качественных складских комплексов с низким уровнем вакантности и долгосрочными договорами аренды, инвестиционная активность в секторе может быть увеличена.

Активными игроками среди зарубежных инвесторов остаются компании и фонды, уже присутствующие на российском рынке, у которых сформирована стратегия развития в России.

В Colliers International ожидают, что к концу года будет закрыт ряд крупных сделок суммарным объемом около \$2 млрд. Таким образом, итоговый объем инвестиций в 2017 году составит порядка \$4 млрд.

6.3.2. ОБЗОР РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2017 Г.³²

Рынок апарт-апартаментов Московской области развит очень слабо. На рынке присутствуют либо отдельные объекты (как правило, стандартные квартиры, переведенные в нежилой фонд), либо единичные апарт-комплексы. Поэтому оценщиком был проанализирован рынок апарт-апартаментов г. Москвы для выявления общих тенденций развития и особенностей данного рынка.

Основные тенденции рынка апарт-апартаментов г. Москвы

Высокая активность девелоперов по выводу новых проектов с апарт-апартаментами сохранялась на протяжении всего 2017 г., в результате чего рынок за год пополнился 19 новыми апарт-апартаментными комплексами и проектами смешанного формата. По итогам 2017 г. общее количество корпусов на реализации составило 167 шт. в рамках 109 проектов, что является рекордным показателем для рынка апарт-апартаментов за последние годы. Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции апарт-апартаментов вырос на 18% в сравнении с IV кварталом 2016 г. за счет выхода новых масштабных проектов, а также новых корпусов в уже реализуемых комплексах премиум-, бизнес- и комфорт-класса.

По итогам IV квартала 2017 г. общий объем экспозиции апарт-апартаментов составил порядка 651,8 тыс. кв. м. К концу 2017 г. средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов выросла на 3% в сравнении с IV кварталом 2016 г. и составила 277 072 руб. Наиболее заметный рост цен зафиксирован в бизнес-классе, где повышение за год составило 5%, до 241 928 руб. за кв. м.

В элитном сегменте за год цена выросла на 4% и составила 758 506 руб. за кв. м. В бизнес-классе цена квадратного метра выросла на 3% до 241 928 руб. В премиум- и комфорт-классе цена квадратного метра снизилась менее чем на 1% и составила 412 712 руб. и 145 290 руб. соответственно. Изменения цен на рынке апарт-апартаментов связаны как с повышением строительной готовности, так и с выводом в продажу новых проектов.

Важным событием в определении юридического статуса формата апарт-апартаментов стала публикация проекта федерального закона, где основным положением является признание апарт-апартаментов одним из типов жилой недвижимости. Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают дальнейшего развития рынка апарт-апартаментов и сохранение стабильного уровня спроса на фоне увеличения объема предложения и выхода новых проектов, чему во многом будут способствовать новые законодательные инициативы, которые сближают формат апарт-апартаментов с традиционным рынком жилья.

Предложение на рынке апарт-апартаментов г. Москвы

В IV квартале 2017 г. рынок апарт-апартаментов г. Москвы пополнился 4 новыми апарт-комплексами в элитном, премиум- и комфорт-классах, а также стартовали продажи апарт-апартаментов в 2 проектах, где ранее экспонировались только квартиры. Половина проектов апарт-апартаментов, поступивших в продажу в IV квартале 2017 г., приходится на элитный сегмент рынка.

В октябре 2017 г. открылись продажи в новом проекте «Царев сад», расположенном в самом центре города напротив Кремля. Примечательно, что проект вышел на рынок на стадии фасадных работ, а ввод в эксплуатацию планируется уже в I квартале 2018 г.

Компания ИНГЕОКОМ вывела на рынок новый проект «Большая Дмитровка IX», состоящий из трех корпусов, один из которых представляет собой объект реконструкции. Проектом предусмотрено 94 апарт-апартамента с финишной отделкой, а особенностью проекта являются лоты с открытыми террасами. В комплексе смешанного формата Ordynka в продажу поступили апарт-апартаменты, где все лоты предусмотрены с авторской отделкой. В премиум-классе анонсирован старт продаж в новом проекте «Цвет 32», который представляет собой клубный дом на 47 апарт-апартаментов. В комфорт-классе открыты продажи в 2 проектах.

В рамках нового проекта «NOVA Алексеевская» планируется построить монолитный корпус из двух секций, в одной из которых предусмотрено 186 апарт-апартаментов, а в другой – международный отель 7 Days Premium. Также в продажу поступили апарт-апартаменты в уже реализуемом комплексе

³² Источник: Обзор рынка «Рынок апарт-апартаментов Москвы. Итоги 2017 г.», компания «Бест-недвижимость». <http://best-novostroy.ru/analitica/docs/Apartamenti-itogi-2017.pdf>

смешанного формата «Нормандия». Таким образом, суммарный объем экспозиции апартаментов по итогам 2017 г. составил 9 853 лота (+18% к IV кварталу 2016 г.) суммарной площадью порядка 651,8 тыс. кв. м.

Таблица 78. Строящиеся комплексы апартаментов в г. Москве по итогам 2017 г.

| НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА | КЛАСС ПРОЕКТА | ДЕВЕЛОПЕР | НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ |
|------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------|
| «Царев сад» | Элитный | Сбербанк Капитал / Midland | IV квартал 2017 г. |
| ORDYNKA | Элитный | Insigma Group | IV квартал 2017 г. |
| «Большая Дмитровка IX» | Элитный | ИНГЕОКОМ | IV квартал 2017 г. |
| «Цвет 32» | Премиум | Hutton Development / MR Group | IV квартал 2017 г. |
| «NOVA Алексеевская» | Комфорт | КАНЬОН-2 | IV квартал 2017 г. |
| «Нормандия» | Комфорт | Эталон-Инвест | IV квартал 2017 г. |

Источник: Обзор рынка «Рынок апартаментов Москвы. Итоги 2017 г.»³³

По итогам 2017 г. структура предложения апартаментов по округам г. Москвы не претерпела существенных изменений. Лидирующие по объему экспозиции округа в IV квартале 2017 г. остались прежними, при этом более половины всего объема предложения сконцентрировано в 2 округах – САО и ЦАО. По итогам IV квартала 2017 г. практически все округа, кроме СЗАО и ЮВАО, пополнились новым предложением благодаря выходу как новых проектов, так и новых корпусов в уже реализуемых комплексах. Так, наиболее заметно вырос объем предложения в ЦАО (+45% к IV кварталу 2016 г.), а его доля в структуре предложения увеличилась на 5 п. п.

В округах с относительно высокой долей рынка рост объема экспозиции продолжился, и, наоборот, в округах, где объем предложения не превышал 10%, рынка отмечено снижение. Исключение составляет ВАО, где экспозиция полностью обновилась за счет выхода проекта смешанного формата «Level Амурская» в апреле 2017 г. Также в ВАО возобновились продажи апартаментов в проекте «Перовский». Стоит отметить, что на фоне растущего предложения было отмечено вымывание лотов во всех округах.

По итогам 2017 г. структура рынка апартаментов по классам сохранилась с преобладанием доли бизнес-класса. Во всех сегментах рынка апартаментов отмечено увеличение объема экспозиции за счет новых проектов и корпусов.

Цены на первичном рынке апартаментов

По итогам IV квартала 2017 г. средняя цена квадратного метра апартаментов выросла на 3% к уровню IV квартала 2016 г. и составила 277 072 руб. Увеличение среднего уровня цен в бизнес-классе до 241 928 руб. за кв. м связано главным образом с ростом стадии строительной готовности (+5% к IV кварталу 2016 г.). В элитном сегменте за прошедший год цена квадратного метра выросла на 4%, до 758 506 руб., благодаря старту продаж в высокобюджетном проекте «Царев сад». Незначительная коррекция цен в связи с выходом новых проектов отмечена в премиум- и комфорт-классе, где стоимость квадратного метра снизилась менее чем на 1% до 412 712 руб. и 145 290 руб. соответственно.

По итогам IV квартала 2017 г. в рейтинге округов по средней стоимости квадратного метра апартаментов значительных изменений относительно аналогичного периода 2016 г. не произошло. Традиционно его возглавляет ЦАО, где цена более чем в 2 раза выше среднего уровня по остальным округам за счет концентрации объектов элитного класса в данной локации.

По итогам 2017 г. в 3 округах зафиксирована положительная динамика цен. В ЮЗАО отмечен наибольший рост стоимости квадратного метра (+17,5% к итогам 2016 г.), который связан с выходом проекта бизнес-класса «Ленинский 38» по ценам выше сложившегося среднего уровня цен в локации. В отличие от прочих проектов в округе «Ленинский 38» расположен ближе к центру, к тому же все лоты предлагаются с отделкой white box. В СВАО и ЮАО повышение стоимости квадратного метра в большей степени обусловлено ростом стадии строительной готовности корпусов. В остальных округах отмечено снижение средней цены квадратного метра. В ВАО

³³ Источник: Обзор рынка «Рынок апартаментов Москвы. Итоги 2017 г.», компания «Бест-недвижимость». <http://best-novostroy.ru/analitica/docs/Apartamenti-itogi-2017.pdf>

зафиксировано наиболее существенное снижение удельного показателя стоимости (-31% по сравнению IV кварталом 2016 г.), что связано с обновлением предложения и появлением нового объема апартаментов на начальном этапе строительства.

Снижение средней цены в ЗАО и ЦАО в 2017 г. связано главным образом с открытием продаж в новых проектах и корпусах в составе реализуемых проектов. Так, в ЗАО коррекция средней цены квадратного метра обусловлена появлением на рынке проекта «Правда» и новым корпусом в проекте «Царская площадь» на начальных этапах строительства.

В апартаментах ЗАО снижение цены связано со значительным объемом доступного предложения в проекте Citimix. В ЦАО небольшая отрицательная коррекция цен связана с увеличением объема предложения бизнес-класса, на долю которого приходится половина предложения в округе, за счет выхода на рынок в июне 2017 г. нового корпуса проекта «Пресня Сити».

За последние 2 года на рынок апартаментов вышло рекордное количество новых проектов, при этом минимальные по бюджету лоты по-прежнему предлагаются в проектах Cleverland и «Восток», так как именно здесь представлена значительная доля апартаментов студийного типа площадью от 16 кв. м.

Минимальный по итогам 2017 г. бюджет покупки, от 2 млн. руб., отмечен в проекте апартаментов Nord, небольшая стоимость которого обусловлена не только мелкой нарезкой, но и расположением за пределами МКАД, а также низкой стадией строительной готовности. В Citimix низкобюджетные предложения от 2,6 млн руб. обусловлены лотами с малыми площадями и расположением вблизи МКАД, при этом лоты здесь предлагаются с отделкой. Рейтинг проектов с максимальными бюджетами возглавил новый многофункциональный комплекс апартаментов «Царев сад».

Средняя стоимость квадратного метра апартаментов в зависимости от комнатности в элитном сегменте растет с увеличением числа комнат, при этом для лотов свободной планировки характерно наибольшее значение. В остальных классах разница данных показателей менее ощутима, что объясняется характеристиками локации, широким разнообразием планировочных решений, стадией строительной готовности.

Спрос на первичном рынке апартаментов г. Москвы

По итогам IV квартала 2017 г. на рынке апартаментов наблюдается стабильный уровень спроса на фоне растущего предложения, что говорит об устойчивом развитии рынка. Традиционно наибольший пик сделок пришелся на последний квартал 2017 г.

Положительное влияние на уровень спроса оказали действующие скидки и акции от застройщиков, а также специальные программы по ипотечному кредитованию для апартаментов от ведущих банков. По итогам 2017 г. скидки составляли до 20%, наибольший размер скидок зафиксирован в комплексе SKYPARKS – до 28%.

Все больше банков аккредитуют проекты с апартаментами, и предлагают как стандартные, так и специальные условия приобретения, что позволяет привлекать покупателей, использующих заемные средства. За отчетный период доля сделок, совершенных с использованием ипотеки, выросла до 46% против 32% в конце 2016 г.

На фоне увеличения числа ипотечных сделок с апартаментами покупки со 100%-ной оплатой занимают 48% спроса. Достаточно высокая доля покупок при 100%-ной оплате отчасти связана с большей доступностью формата апартаментов в сравнении с квартирами, однако для проектов в массовом сегменте характерно преобладание доли сделок с использованием ипотеки. Привлекательные программы рассрочек от застройщиков в проектах с апартаментами представлены не так широко, как в жилых проектах, поэтому и в структуре спроса на долю таких сделок приходится лишь 6%.

В распределении апартаментов по количеству комнат 1-комнатные лоты составляют в объеме сделок большинство. Меньшим спросом пользуются 2-комнатные лоты и студии (28% и 25% соответственно). Спрос на 3- и 4-комнатные апартаменты по итогам 2017 г. остался почти без изменений.

На рынке апартментов давно ведется обсуждение юридического статуса данного формата недвижимости. В октябре 2017 г. продолжением темы стала публикация проекта Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий». Основным положением в законопроекте является признание апартментов одним из типов жилой недвижимости, в котором дается само понятие апартментов и многофункционального здания, порядок оплаты коммунальных услуг, а также определяется общее имущество и ответственность за его содержание и управление.

Таким образом, дальнейшее развитие рынка апартментов продолжится с сохранением стабильного уровня спроса на фоне увеличения объема предложения, чему во многом будут способствовать новые законодательные инициативы, призванные сблизить формат апартментов с традиционным рынком жилья.

Анализ предложений

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании определенных выше ценообразующих факторов. Были отобраны и проанализированы данные о сделках по продаже и аренде апартментов. Ниже представлены анализируемые данные и выводы по каждому направлению анализа.

В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Таблица 79. Информация об объектах-аналогах нежилого назначения (апартаментах), расположенных в г. Щелково

| Наименование | Адрес | Тип | Общая площадь, кв. м. |
|---------------------------------|---|-------------|-----------------------|
| Апартаменты Циолковского 7 | Московская область, Щелково, ул. Циолковского, 7 | Апартаменты | 33 |
| Апартаменты на Советском | Московская область, Щелково, 1-ый Советский переулок, 5А | Апартаменты | 49 |
| Апартаменты в Богородском | Московская область, Щелково, мкрн. Богородский, д. 2 | Апартаменты | 60 |
| Апартаменты Городские Огни | Московская область, Щелково, Пролетарский проспект, 4-67 | Апартаменты | н/д |
| Апартаменты на Фряновском шоссе | Московская область, Щелково, Фряновское шоссе, 1-64 | Апартаменты | н/д |
| Апартаменты на Московской 138 | Московская область, Щелково, ул. Московская, 138, корпус 2 | Апартаменты | 80 |
| Апартаменты Центральная | Московская область, Щелково, ул. Центральная, д. 96, кор. 1, кв. 85 | Апартаменты | 60 |

Источник: анализ рынка

Все выявленные на рынке недвижимости г. Щелково апартаменты представляет собой стандартные квартиры, переведенные в нежилой фонд, расположенные в обычных жилых домах. Объекты, как правило, не продаются, а сдаются в аренду в качестве гостиничных номеров.

Таблица 80. Информация об аренде апартаментов, расположенных в г. Щелково

| Наименование | Апартаменты Циолковского 7 | Апартаменты на Советском | Апартаменты в Богородском | Apartment Centralnaya |
|--------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1 человек | 2 600 | 3 000 | 3 000 | 3 200 |
| 2 | 2 700 | 3 100 | 3 100 | 3 300 |
| 3 | 3 000 | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| 4 | 3 100 | 3 700 | 3 700 | 3 700 |
| 5 | | | | 4 000 |
| 6 | | | | 4 100 |

Источник: анализ рынка

Поэтому для анализа рынка апартаментов область поиска была расширена до населенных пунктов, расположенных поблизости от г. Щелково, для анализа были выбраны апарт-комплексы.

Таблица 81. Информация об объектах-аналогах нежилого назначения (апартаментах), расположенных в окрестностях г. Щелково

| Наименование показателя | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Назначение объекта | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| Тип объектов | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Передаваемые права на объект недвижимости | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |
| Шоссе | Ярославское шоссе | Ярославское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе |
| Расстояние до МКАД, км. | 6 | 6 | 5 | 5 | 5 |
| Тип здания | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание |
| Этаж/этажность здания | 14 / 20 | 11 / 20 | 7 / 21 | 19 / 21 | 5 / 21 |
| Площадь помещения, кв. м. | 50,0 | 50,0 | 33,5 | 33,2 | 33,0 |
| Количество комнат | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Состояние | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Прочее | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана |
| Наличие или отсутствие НДС в цене предложения | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС |
| Цена предложения, руб. | 4 800 000 | 4 749 000 | 2 300 000 | 2 450 000 | 2 500 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | 81 356 | 80 492 | 58 184 | 62 538 | 64 201 |
| Дата предложения/дата оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/181506736/ | https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/177782980/ | https://balashikha.cian.ru/sale/flat/167231415/ | https://balashikha.cian.ru/sale/flat/155969214/ | https://balashikha.cian.ru/sale/flat/183891951/ |
| Контакт | Агентство недвижимости "Градомир", тел. 8-929-636-81-74 | Агентство недвижимости "Мир жилья", тел. 8-495-792-15-91, 8-916-446-09-11 | Агентство недвижимости "Центр загородной недвижимости", тел. 8-495-925-39-36, 8-969-123-45-45 | Собственник, тел. 8-926-706-91-16 | Агентство недвижимости "МИРА", тел. 8-495-745-05-14, 8-926-344-88-14 |

Источник: анализ рынка

6.3.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА³⁴

Рынок Московской области был разделен на несколько сегментов:

- до 10 км от МКАД;
- от МКАД до ММК;
- от ММК до БМК;
- за пределами БМК.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 73 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 97 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 85 900 руб./кв.м.

Таблица 82. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| Север | 62 500 | 103 400 | 74 200 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 41 900 | 131 600 | 85 600 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 45 000 | 112 800 | 73 100 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 48 700 | 118 800 | 80 100 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 45 900 | 130 000 | 86 500 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 47 100 | 127 300 | 93 600 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 55 000 | 134 500 | 97 500 | г. Красногорск; г. Москва |
| Северо-запад | 45 400 | 138 900 | 96 200 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 48 900 | 124 700 | 85 900 | - |

Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 48 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 83 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 300 руб./кв.м.

Таблица 83. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| Север | 30 000 | 85 000 | 56 500 | г. Лобня |
| Северо-восток | 27 500 | 81 000 | 54 600 | г. Пушкино; г. Ивanteeвка; г. Щелково; г. Фрязино |
| Восток | 20 500 | 85 000 | 48 000 | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли |
| Юго-восток | 34 000 | 100 000 | 63 100 | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино |
| Юг | 25 000 | 94 000 | 64 800 | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск |
| Юго-запад | 26 000 | 90 000 | 64 200 | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно |

³⁴ Источник: «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2017 года» ООО «ПФК – профессиональное финансовое консультирование», 15.01.2018. http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/01/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_4%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Запад | 21 700 | 95 500 | 55 300 | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск |
| Северо-запад | 37 600 | 109 400 | 83 800 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 27 800 | 92 500 | 61 300 | - |

Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 33 000 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 47 600 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 800 руб./кв. м.

Таблица 84. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Север | 18 400 | 82 600 | 42 500 | г. Дмитров; г. Яхрома |
| Северо-восток | 20 800 | 74 600 | 44 800 | г. Сергиев Посад; г. Хотьково |
| Восток | 20 000 | 62 000 | 33 000 | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 14 500 | 73 900 | 40 100 | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск |
| Юг | 16 800 | 71 400 | 42 000 | г. Чехов; г. Серпухов |
| Юго-запад | 17 000 | 75 000 | 40 600 | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка |
| Запад | 15 600 | 71 100 | 43 500 | г. Истра; г. Руза |
| Северо-запад | 18 000 | 78 600 | 47 600 | г. Солнечногорск; г. Клин |
| Среднее значение | 17 600 | 73 700 | 41 800 | - |

Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 26 500 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 37 200 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 000 руб./кв. м.

Таблица 85. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Север | 9 600 | 69 800 | 33 700 | г. Дубна; г. Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 9 100 | 50 300 | 26 500 | г. Шатура; г. Рошаль |
| Юго-восток | 11 000 | 68 400 | 37 200 | г. Коломна; г. Луховицы |
| Юг | 11 500 | 50 100 | 27 900 | г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 10 000 | 45 000 | 27 500 | г. Можайск |
| Запад | 13 600 | 65 000 | 33 000 | г. Волоколамск; пгт. Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 10 800 | 58 100 | 31 000 | - |

Источник: ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 63,91% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД». Все итоги сведены в таблицу ниже.

Таблица 86. Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв. м. (с НДС) | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107) | от МКАД (А-107) до МКАД (А-108) | за пределами МКАД (А-108) |
| Север | 74 200 | 56 500 | 42 500 | 33 700 |
| Северо-восток | 85 600 | 54 600 | 44 800 | - |
| Восток | 73 100 | 48 000 | 33 000 | 26 500 |
| Юго-восток | 80 100 | 63 100 | 40 100 | 37 200 |
| Юг | 86 500 | 64 800 | 42 000 | 27 900 |
| Юго-запад | 93 600 | 64 200 | 40 600 | 27 500 |
| Запад | 97 500 | 55 300 | 43 500 | 33 000 |
| Северо-запад | 96 200 | 83 800 | 47 600 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 85 900 | 61 300 | 41 800 | 31 000 |

Источник: ООО «ПФК»

Анализ предложений

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании определенных выше ценообразующих факторов. Были отобраны и проанализированы данные о сделках по продаже и аренде помещений офисного назначения. Ниже представлены анализируемые данные и выводы по каждому направлению анализа.

В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Таблица 87. Информация о продаже объектов-аналогах офисного назначения, расположенных в г. Щелково

| Наименование показателя | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|
| Назначение объекта | Офисное | Офисное | Офисное |
| Тип объектов | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Передаваемые права на объект недвижимости | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Щелково, Талсинская улица, 25 | Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А | Московская область, Щелково, Финский мкрн., 9 к1 |
| Тип здания | 1 этаж жилого дома | 1 этаж жилого дома | 1 этаж жилого дома |
| Этаж/этажность | 1 | 1 | 1 |
| Площадь помещения, кв. м. | 76,0 | 99,0 | 47,0 |
| Наличие отдельного входа | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Состояние | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется |
| Наличие или отсутствие НДС в цене предложения | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС |
| Цена предложения, руб. | 5 690 000 | 6 490 000 | 4 100 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Дата предложения/дата оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/151528015/ | https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/176982097/ | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197485406 |
| Контакт | Агентство недвижимости "Квартирный вопрос. Щелково", тел. 8-916-122-28-79, 8-495-649-92-52 | Риэлтор, тел. 8-977-581-05-47 | ООО "АЛГА", тел. |

Источник: анализ рынка

6.3.4. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА³⁵

Рынок Московской области был разделен на несколько сегментов:

- до 10 км от МКАД;
- от МКАД до ММК;
- от ММК до БМК;
- за пределами БМК.

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 103 600 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 134 200 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 124 500 руб./кв. м.

Таблица 88. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| Север | 68 700 | 182 000 | 107 800 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 44 500 | 245 900 | 103 600 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 45 100 | 283 900 | 130 100 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 53 000 | 288 000 | 132 900 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 49 300 | 291 900 | 134 200 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 60 000 | 287 200 | 132 500 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 60 000 | 289 500 | 124 000 | г. Красногорск; г. Москва |
| Северо-запад | 53 300 | 274 900 | 130 500 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 54 200 | 267 900 | 124 500 | - |

Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 48 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 83 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 300 руб./кв.м.

Таблица 89. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| Север | 40 000 | 124 000 | 72 700 | г. Лобня |
| Северо-восток | 34 600 | 130 200 | 67 500 | г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино |
| Восток | 23 900 | 131 900 | 60 500 | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли |
| Юго-восток | 30 000 | 151 800 | 77 700 | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино |
| Юг | 22 700 | 150 000 | 88 700 | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск |
| Юго-запад | 25 400 | 135 700 | 80 000 | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно |

³⁵ Источник: «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2017 года» ООО «ПФК – профессиональное финансовое консультирование», 15.01.2018. http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/01/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_4%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Запад | 34 300 | 149 900 | 82 400 | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск |
| Северо-запад | 38 000 | 202 600 | 99 300 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 31 100 | 147 000 | 78 600 | - |

Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 60 500 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 99 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 78 600 руб./кв. м.

Таблица 90. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Север | 27 000 | 129 400 | 58 000 | г. Дмитров; г. Яхрома |
| Северо-восток | 20 800 | 128 900 | 60 000 | г. Сергиев Посад; г. Хотьково |
| Восток | 18 600 | 118 600 | 56 300 | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 25 000 | 121 000 | 57 500 | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск |
| Юг | 26 800 | 123 200 | 62 900 | г. Чехов; г. Серпухов |
| Юго-запад | 21 300 | 120 000 | 62 300 | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка |
| Запад | 17 900 | 128 600 | 66 800 | г. Истра; г. Руза |
| Северо-запад | 21 100 | 136 300 | 68 900 | г. Солнечногорск; г. Клин |
| Среднее значение | 22 300 | 125 800 | 61 600 | - |

Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 56 300 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 68 900 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 600 руб./кв. м.

Таблица 91. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м. | Максимум по выборке, руб./кв. м. | Среднее по выборке, руб./кв. м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Север | 15 100 | 100 000 | 52 000 | г. Дубна; г. Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 13 300 | 100 000 | 43 000 | г. Шатура; г. Рошаль |
| Юго-восток | 18 400 | 99 000 | 53 500 | г. Коломна; г. Луховицы |
| Юг | 13 600 | 114 900 | 57 000 | г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 10 000 | 100 000 | 48 800 | г. Можайск |
| Запад | 18 400 | 100 000 | 48 600 | г. Волоколамск; пгт. Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 14 800 | 102 300 | 50 500 | - |

Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 43 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 57 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 500 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Все итоги сведены в таблицу ниже.

Таблица 92. Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв. м. (с НДС) | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
| Север | 107 800 | 72 700 | 58 000 | 52 000 |
| Северо-восток | 103 600 | 67 500 | 60 000 | - |
| Восток | 130 100 | 60 500 | 56 3000 | 43 000 |
| Юго-восток | 132 900 | 77 700 | 57 500 | 53 500 |
| Юг | 134 200 | 88 700 | 62 900 | 57 000 |
| Юго-запад | 132 500 | 80 000 | 62 300 | 48 800 |
| Запад | 124 000 | 82 400 | 66 800 | 48 600 |
| Северо-запад | 130 500 | 99 300 | 68 900 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 124 500 | 78 600 | 61 600 | 50 500 |

Источник: ООО «ПФК»

Анализ предложений

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании определенных выше ценообразующих факторов. Были отобраны и проанализированы данные о сделках по продаже и аренде помещений торгового назначения. Ниже представлены анализируемые данные и выводы по каждому направлению анализа.

В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Таблица 93. Информация о продаже объектов-аналогах торгового назначения, расположенных в г. Щелково

| Наименование показателя | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Назначение объекта | Торговое | Торговое | Торговое | Торговое | Торговое | Торговое |
| Тип объектов | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Передаваемые права на объект недвижимости | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Щелково, Фряновское ш., 64к1 | Московская область, Щелково, Заречная ул., 8к2 | Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Гагарина, 3 | Московская область, Щелково, Богородский микрорайон, 19А | Московская область, Щелково, Центральная ул., 71 | Московская область, Щелково, Сиреневая ул., 9к1 |
| Тип здания | 1 этаж жилого дома | 1 этаж жилого дома | Встроенно-пристроенное помещение к жилому дому, подвал | Пристроенное административное 2-х этажное здание к жилому дому | 1 этаж | 1, 2, 3 этажи |
| Этаж/этажность | 1 | 1 | подвал | 2 этаж и подвал | 1 | 3-х этажное здание |
| Площадь помещения, кв. м. | 917 | 200 | 860 | 1019 | 559 | 3040 |
| Наличие отдельного входа | Отдельный вход |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Состояние | Рабочее, ремонт не требуется |
| Наличие или отсутствие НДС в цене предложения | С учетом НДС |
| Цена предложения, руб. | 66 080 000 | 20 000 000 | 40 000 000 | 50 000 000 | 70 000 000 | 248 000 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | 72 061 | 100 000 | 46 512 | 49 068 | 125 224 | 81 579 |
| Дата предложения/дата оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/153802233/ | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/179840415/ | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/179838127/ | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/179837733/ | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/179838663/ | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/179839535/ |
| Контакт | Агентство недвижимости "Магазин магазинов", тел. 8-906-079-28-41 | Агентство недвижимости "PENNY LANE REALTY", тел. 8-926-537-14-23 |

Источник: анализ рынка

6.3.5. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА

История формирования рынка земельных участков промышленного зонирования

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта.

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости, бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за другим проекты комплексного освоения территорий.

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

Способы формирования оптового предложения на рынке земли

Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

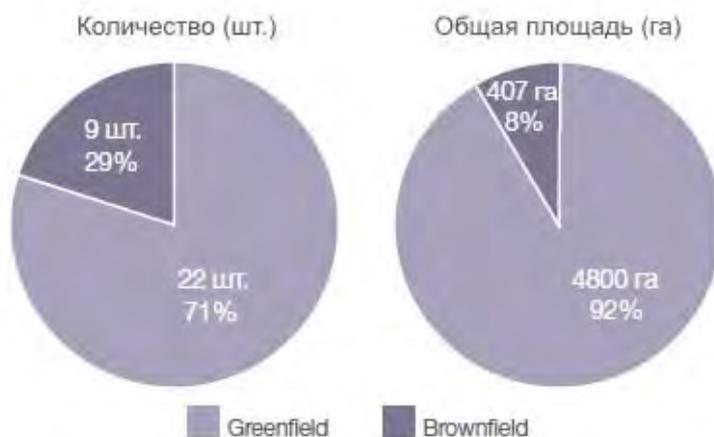
В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением

инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

Рисунок 10. Структура индустриальных парков в зависимости от типа



Источник: Компания Skladman USG. <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Таблица 94. Список индустриальных парков Московской области

| Название | Тип собственности | Тип | Общий размер (га) |
|----------------------------|-------------------|------------|-------------------|
| «Виктория» | Частный | Greenfield | 1400 |
| «Котово» | Частный | Greenfield | 506,5 |
| «Коледино» | Частный | Greenfield | 365 |
| ОЭЗ «Ступино Квадрат» | Частный | Greenfield | 359,5 |
| «Есипово» | Государственный | Greenfield | 284 |
| «Спас-Заулок» | Государственный | Greenfield | 265 |
| «Дега Кластер Ногинск» | Частный | Greenfield | 256 |
| ОЭЗ «Дубна» | Государственный | Greenfield | 187,7 |
| «Северное Домодедово» | Частный | Greenfield | 176,3 |
| «Южный» | Государственный | Greenfield | 175,9 |
| «Южные Врата» | Частный | Greenfield | 144 |
| «Оболенский» | Государственный | Greenfield | 130 |
| «Металлер» | Частный | Brownfield | 125 |
| «Амарево» | Частный | Greenfield | 125 |
| «М4» | Частный | Greenfield | 108 |
| «Парфентьево» | Частный | Greenfield | 95 |
| «Северо-западная промзона» | Частный | Brownfield | 20 |
| «Карболит» | Частный | Brownfield | 69 |
| «Подосинки» | Частный | Greenfield | 67 |
| ОЭЗ «Исток» | Частный | Brownfield | 60 |
| «Озёры» | Частный | Greenfield | 42 |

| Название | Тип собственности | Тип | Общий размер (га) |
|---------------|-------------------|------------|-------------------|
| «Алтухово» | Частный | Greenfield | 36 |
| «Шерризон» | Государственный | Greenfield | 30 |
| «Ступино-1» | Частный | Greenfield | 25 |
| «Ногинск» | Частный | Brownfield | 20,4 |
| «Ивантеевка» | Частный | Brownfield | 18 |
| «Проминвест» | Частный | Brownfield | 17 |
| «Шереметьево» | Частный | Greenfield | 12 |
| «Богослово» | Частный | Greenfield | 9,7 |
| «Бронницы» | Государственный | Brownfield | 9,41 |
| «УКС» | Частный | Brownfield | 8 |

Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество промышленных парков (до конца 2017 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Предложение на земельном рынке Московского региона

Общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Таблица 95. Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

| Наименование | Всего по данным Росреестра | | Незастроенные участки в продаже |
|--------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Застроенные участки | Незастроенные участки | |
| Кол-во (шт.) | 3 297 | 2 301 | 204 |
| Площадь (га) | 20 774 | 20 789 | 2 736 |

Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Таблица 96. Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

| Площадь | Зона | Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра) | | | Участки в продаже | | |
|--------------|-------------|--|--------------|----------------------|-------------------|--------------|----------------------|
| | | Кол-во (шт.) | Площадь (га) | Средняя площадь (га) | Кол-во (шт.) | Площадь (га) | Средняя площадь (га) |
| 1-2 га | МКАД – А107 | 1956 | 3355 | 1,7 | 27 | 41 | 1,5 |
| 3-5 га | МКАД – А107 | 373 | 1430 | 3,8 | 11 | 43 | 3,9 |
| 5-20 га | МКАД – А107 | 799 | 7225 | 9 | 11 | 115 | 10,4 |
| 20-50 га | МКАД – А107 | 129 | 3782 | 29,3 | 2 | 50 | 25,2 |
| От 50 га | МКАД – А107 | 40 | 4980 | 124,5 | – | – | – |
| Итого | | 3297 | 20774 | – | 51 | 249 | – |

Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 11. Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 12. Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Таблица 97. Количество незастроенных земельных участков

| Площадь | Зона | Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра) | | | Участки в продаже | | |
|--------------|-------------|--|--------------|----------------------|-------------------|--------------|----------------------|
| | | Кол-во (шт.) | Площадь (га) | Средняя площадь (га) | Кол-во (шт.) | Площадь (га) | Средняя площадь (га) |
| 1-2 га | МКАД – А107 | 1127 | 2032 | 1,8 | 76 | 136 | 1,8 |
| 3-5 га | МКАД – А107 | 233 | 886 | 3,8 | 22 | 81 | 3,7 |
| 5-20 га | МКАД – А107 | 767 | 7248 | 9,4 | 69 | 679 | 9,8 |
| 20-50 га | МКАД – А107 | 106 | 3044 | 28,7 | 28 | 841 | 30 |
| От 50 га | МКАД – А107 | 68 | 7579 | 111,5 | 9 | 1000 | 111,1 |
| Итого | | 2301 | 20789 | – | 204 | 2736 | – |

Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 13. Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 14. Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Рисунок 15. Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское шоссе.

Таблица 98. Анализ предложения в зависимости от направления

| Федеральная трасса | Незастроенные | | | | | | Застроенные | | | | | | Итого | |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | МКАД – А107 | | А107 – МО | | Всего | | МКАД – А107 | | А107 – МО | | Всего | | | |
| | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) |
| Минское шоссе | 4 | 27,6 | 2 | 78,7 | 6 | 106,3 | 4 | 11,3 | 2 | 18,4 | 6 | 29,7 | 12 | 136 |
| Ярославское шоссе | 6 | 18,4 | – | – | 6 | 18,4 | 2 | 11,4 | – | – | 2 | 11,4 | 8 | 29,8 |
| Новорижское шоссе | 9 | 42,9 | 7 | 184,6 | 15 | 227,5 | 5 | 15,5 | – | – | 5 | 15,5 | 20 | 243 |
| Калужское шоссе | 9 | 39,6 | 2 | 87,3 | 11 | 126,9 | 2 | 2,6 | – | – | 2 | 2,6 | 13 | 129,5 |
| Киевское шоссе | 13 | 79,1 | 1 | 10,3 | 14 | 89,4 | 2 | 3 | – | – | 2 | 3 | 16 | 92,4 |
| Горьковское шоссе | 14 | 116,6 | 3 | 40,3 | 17 | 156,9 | 7 | 51,5 | – | – | 7 | 51,5 | 24 | 208,4 |
| Симферопольское шоссе | 16 | 117,4 | 10 | 325,9 | 26 | 443,3 | – | – | – | – | – | – | 26 | 443,3 |
| Дмитровское шоссе | 22 | 459 | 6 | 144 | 28 | 603 | 4 | 11,7 | 1 | 6,7 | 5 | 18,4 | 33 | 621,4 |
| Ленинградское шоссе | 22 | 433,2 | 11 | 152,1 | 33 | 585,3 | 12 | 74,4 | 1 | 18,4 | 13 | 92,8 | 46 | 678,1 |
| Новорязанское шоссе | 22 | 144,7 | 1 | 10 | 23 | 154,7 | 7 | 17,7 | – | – | 7 | 17,7 | 30 | 172,4 |
| Каширское шоссе | 23 | 196,3 | 2 | 28,2 | 25 | 224,5 | 2 | 5,9 | – | – | 2 | 5,9 | 27 | 230,4 |
| Итого | 159 | 1674,8 | 45 | 1081,4 | 204 | 2736,2 | 47 | 205 | 4 | 43,5 | 51 | 248,5 | 255 | 2984,7 |

Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 16. Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям (МКАД – границы МО)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Таблица 99. Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

| Тип участков | Подготовленные | | Неподготовленные | |
|---------------|----------------|------------|------------------|------------|
| | МКАД – А107 | А107 – МО | МКАД – А107 | А107 – МО |
| Незастроенные | 73 865 042 | 19 470 990 | 25 804 563 | 9 901 580 |
| Застроенные | 54 305 408 | – | 43 106 952 | 12 852 521 |

* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента

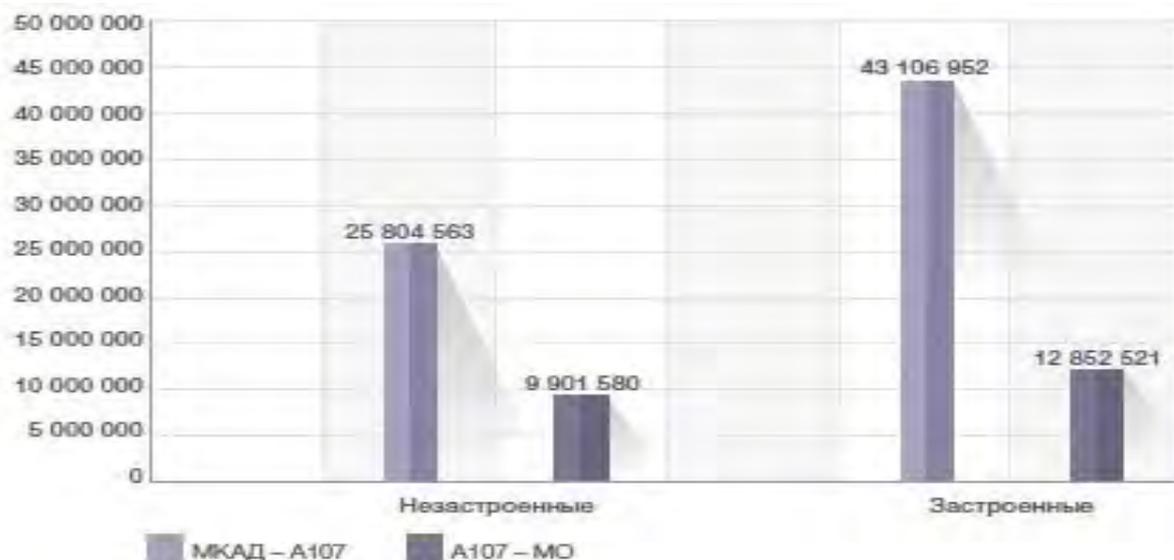
Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Таблица 100. Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

| Тип участков | Подготовленные | | Неподготовленные | |
|---------------|----------------|-----------|------------------|-----------|
| | МКАД – А107 | А107 – МО | МКАД – А107 | А107 – МО |
| Незастроенные | 44 | 6 | 115 | 39 |
| Застроенные | 12 | – | 35 | 4 |

Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

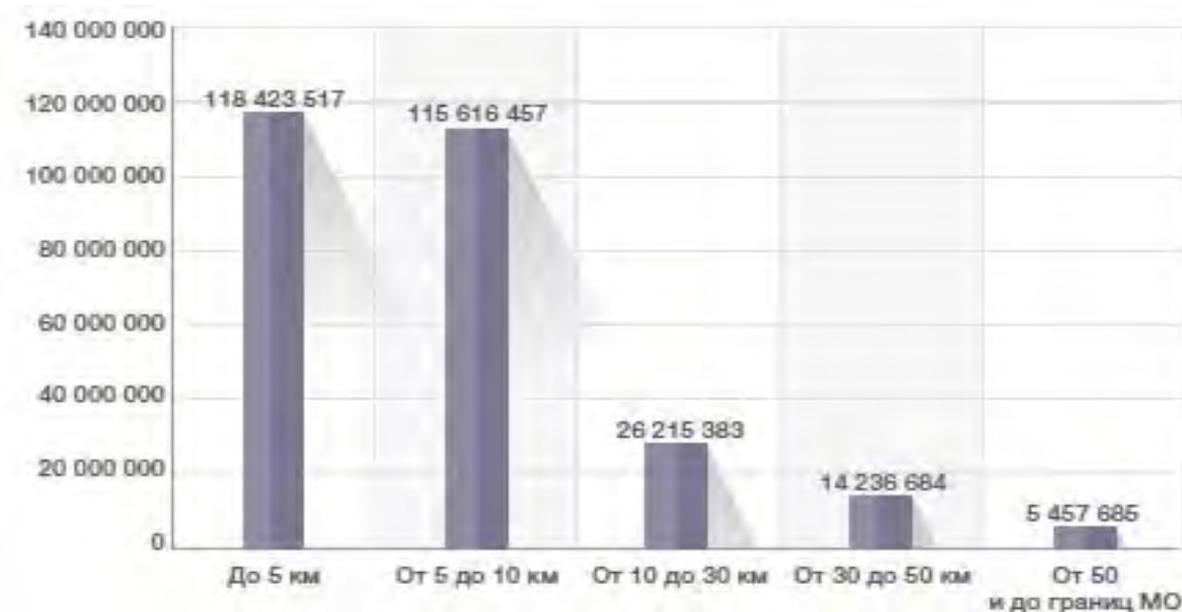
Рисунок 17. Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

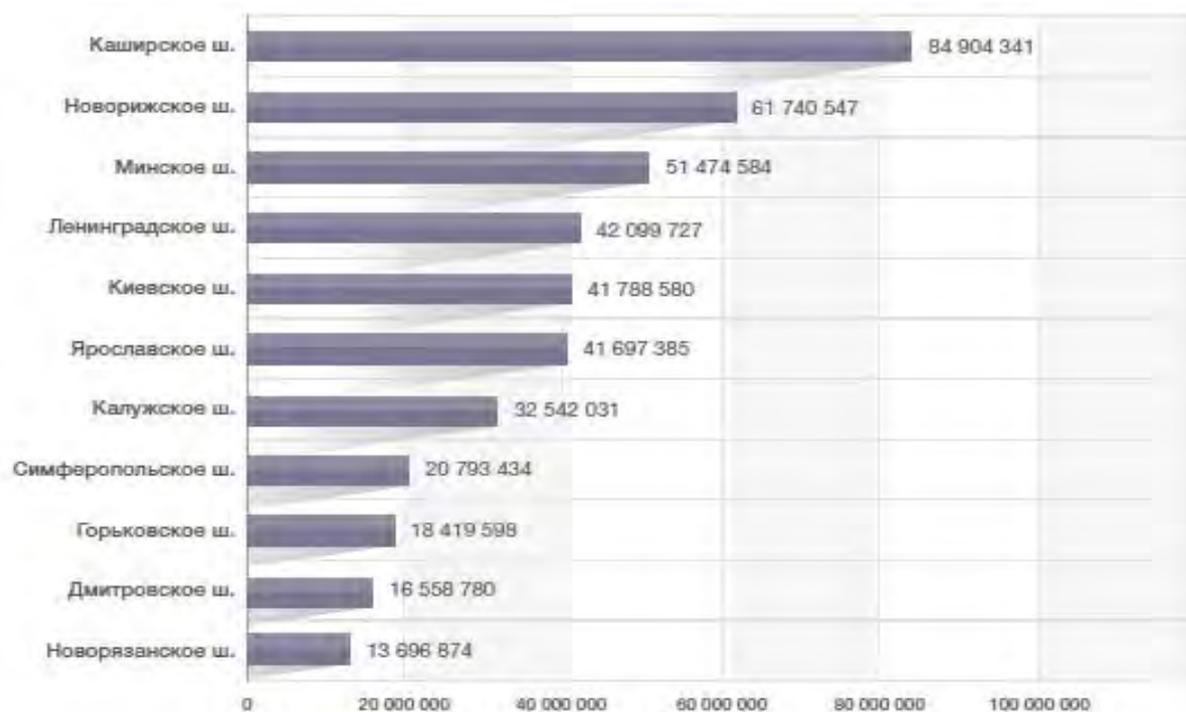
Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Рисунок 18. Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 19. Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Источник: Компания Skladman USG. <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Таблица 101. Предложения, выявленные при мониторинге рынка продажи земельных участков под торгово-развлекательное назначение г. Щелково Московской области³⁶

| Наименование показателя | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|--|--|--|--|--|
| Категория | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Назначение | Для строительства торгово-развлекательного комплекса | Для строительства торгово-развлекательного комплекса | Для строительства торгово-развлекательного комплекса | Для строительства и размещения торгово-делового и выставочного комплекса | Для строительства торгово-развлекательного комплекса |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Долгосрочная аренда | Долгосрочная аренда (до 2065 г.) | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино | Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, мкрн. Леонидовка | Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха | Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха | Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино |
| Шоссе | Ярославское (примыкает к шоссе) | Ярославское (до шоссе 100 м.) | Горьковское | Горьковское | Ярославское (примыкает к шоссе) |
| Расстояние от МКАД, км. | 18 | 5 | 6 | 8 | 16 |
| Площадь земельного участка, кв. м. | 25 400 | 4 900 | 4 700 | 12 000 | 55 300 |
| Коммуникации, в т.ч.: | - | - | - | - | - |
| - электроснабжение | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| - водоснабжение, водоотведение и пр. | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| - газоснабжение | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Имеющиеся улучшения земельного участка | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие исходно-разрешительной документации | Нет | Нет | Есть | Нет | Нет |
| Цена предложения, руб. | 100 000 000 | 50 000 000 | 47 000 000 | 120 000 000 | 450 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м. | 3 937 | 10 204 | 10 000 | 10 000 | 8 137 |
| Дата оценки / дата предложения | Актуально на дату оценки https://www.geodevelopment.ru/catalog/Pushkino_204 | Актуально на дату оценки https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mytishy_1959 | Актуально на дату оценки https://www.geodevelopment.ru/catalog/Balashikha_148025/ | Актуально на дату оценки https://www.geodevelopment.ru/catalog/Balashikha_161630/ | Актуально на дату оценки https://www.geodevelopment.ru/catalog/Pushkino_234452/ |
| Источник информации | 115/ | 54/ | 48025/ | 61630/ | 452/ |
| Контакт | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-90 | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-90 | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-91 | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-90 | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-90 |

Источник: анализ рынка

³⁶ Цена предложения включает в себя также стоимость прилегающих земельных участков

6.3.6. АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ³⁷

Количество посетителей Москвы, фиксируемое городскими властями, продолжает расти: в 2016 г. в городе было зарегистрировано 17,5 млн. посетителей, а в 2017 г. прогнозируется уже 17,9 млн. чел. Рост подогревается увеличением внутреннего спроса (прирост в 2016 г. по отношению к 2015 г. составил 11,1%), в то время как количество зарубежных посетителей сокращается (16,5% за тот же период). Статистика размещенных в московских гостиницах лиц во многом повторяет тенденции общего количества прибытий – прирост в 2016 году составил 8,5% и достиг 6,4 млн. чел., при этом доля россиян выросла на 16%, а зарубежных гостей, наоборот, снизилась – на 5% по сравнению с результатами 2015 г. Как ожидается, 2018 год покажет значительный всплеск спроса – на фоне запланированного на начало лета ЧМ-2018 (городские власти ожидают как минимум 700 тысяч болельщиков), однако участники рынка затрудняются сказать, насколько данное увеличение количества прибытий станет "новой нормой" в 2019 году и далее.

В конце 2016 года номерной фонд современного стандарта Москвы составил порядка 17,6 тыс. единиц, а к концу 2017 г. ожидаемое увеличение предложения составит дополнительные 1.661 единицу (9,4%), достигнув планки в 19,3 тыс. номеров. Реалистичные ожидания по новому номерному фонду различного ценового стандарта, который может быть выведен на рынок до конца 2020 года, составляют порядка 4,0 тысяч единиц, что означает возможное увеличение предложения на 21%.

Восстановление спроса на гостиничное размещение, совпавшее по времени с приростом номерного фонда в конце 2016 г. – начале 2017 г., не позволило гостиницам одновременно увеличивать и загрузку, и тарифы. Растущего спроса – при учете увеличения суммарного номерного фонда – оказалось достаточным для сохранения среднерыночной загрузки за первые восемь месяцев года на уровне того же периода 2016 года – 70,9%. Однако спрос остается чувствительным к цене, что демонстрирует динамика ADR, когда вплоть до наступления лета ежемесячный показатель средней цены на номер в среднем оставался ниже, чем за аналогичный период 2016 года, и тенденцию удалось переломить лишь с наступлением летнего сезона. План-минимум для московского рынка в 2018 г. – постараться достигнуть максимального эффекта от активного роста спроса в середине года, не растеряв при этом традиционных видов бизнеса и минимизировав ущерб для доходов гостиниц за счет возможного вытеснения традиционного спроса.

Московские отели впервые с 2013 года смогли выполнить годовой бюджет. За прошлый год гостиницы приняли максимальное количество постояльцев за последние десять лет. При этом основную прибыль смогли собрать либо люксовые отели, которые сильно повысили цены, либо хостелы. Гостиницам средней ценовой категории, чтобы сохранить заполняемость, пришлось пойти на демпинг, что привело к снижению доходов.

Гостиничная индустрия является одной из самых активно развивающихся отраслей экономики Москвы. В 2016 году город принял почти 17,5 миллиона туристов, в том числе 12,9 миллиона россиян и 4,5 миллиона иностранцев.

Сейчас в Москве работают 211 крупных гостиниц с номерным фондом более 50 номеров, 413 гостиниц и мини-отелей на менее чем 50 номеров, 242 хостела и четыре меблированные комнаты. Общий номерной фонд московских гостиниц — 58,1 тысячи номеров.

В городе открыты 39 гостиниц, работающих под марками известных международных брендов: Four Seasons, Hilton Hotels & Resorts, Holiday Inn, InterContinental, Kempinski Hotels & Resorts, Marriott Hotels & Resorts, Radisson, Ritz Carlton, Swissotel и другие.

В 2016 году была завершена и многолетняя работа по классификации московских гостиниц. Различные категории звёздности получили 870 из них, в том числе:

- "пять звёзд" — 27 гостиниц;
- "четыре звезды" — 74 гостиницы;
- "три звезды" — 184 гостиницы;

³⁷ Источник информации: cwrussia.ru, https://www.gazeta.ru/business/realty/2017/01/24_a_10491371.shtml

- "две звезды" — 98 гостиниц;
- "одна звезда" — 40 гостиниц;
- "без звёзд" — 447 гостиниц.

Средняя загрузка московских гостиниц достигает 70–75 процентов.

Согласно индексу стоимости проживания, в гостинице категории "три звезды" (Europe 3-star Traveler Index — 2016), московские гостиницы занимают 19-е место среди 56 городов Европы (более высокое место означает меньшую стоимость проживания). Таким образом, стоимость проживания в московской гостинице вполне доступна для туристов экономкласса (аналогичная стоимость трёхзвездочных гостиниц — в Праге).

В топ-25 рейтинга лучших отелей России по версии Trip Advisor Traveler Choice — 2016 включено девять гостиниц Москвы. Ежегодно номерной фонд отелей столицы увеличивается на несколько тысяч номеров как за счёт строительства новых зданий, так и за счёт реконструкции или переоборудования существующих объектов.

С 2011 по 2016 год в городе были построены 42 гостиницы на семь тысяч номеров, не считая мини-отелей и хостелов. В 2017–2019 годы инвесторы планируют построить ещё 49 гостиниц на 7,8 тысячи номеров.

Средняя цена на номер, по данным Cushman & Wakefield, достигла 6428,8 руб. (+6,5% к результатам 2015 года). Показатель доходности на доступный номер (RevPAR) вышел на уровень 4476,4 руб., что на 12,8% выше результата предыдущего года.

По мнению экспертов, такой рост загрузки был вызван развитием внутреннего туризма. Основным фактором воздействия на гостиничный рынок Москвы в 2016 году стал рост туристического трафика. По предварительным данным, к концу года число туристов только в Москве составит порядка 17,5 млн человек, доля туристического потребления в ВВП столицы превысит 4% и может достичь 470 млрд руб.

Подавляющую часть туристов (порядка 70–75%) составили россияне, однако прирост потока иностранных туристов сейчас также реально ощутим, в основном, за счет азиатского рынка в целом и китайских туристов в частности.

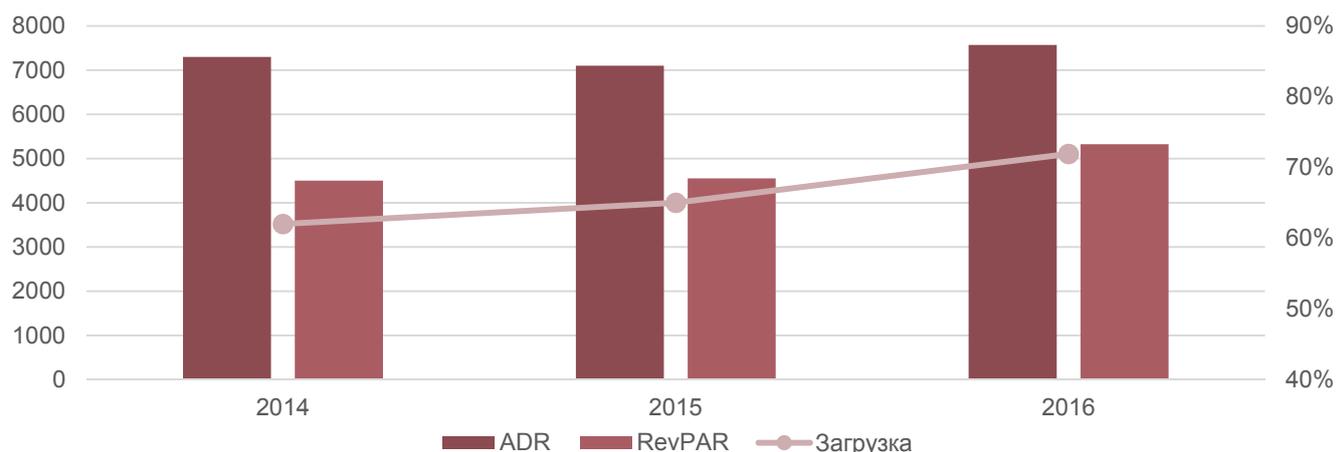
В сегменте люкс средняя прибыль с номера выросла на 19%, а в сегменте "выше среднего" — на 14,4%.

При этом, как отмечается в исследовании, в люксовых гостиницах рост данного показателя обеспечивался за счет увеличения средней цены на номер (по итогам года — 13 624,5 руб. при загрузке в 64,7%), а в сегменте "выше среднего" (Upscale) — в основном за счет увеличения загрузки (по итогам года средняя цена на номер составила 5745,3 руб., а загрузка — 72%). Гостиницы сегмента "5 звезд" (Upper-Upscale) приняли на 7,5% больше постояльцев по сравнению с прошлым годом (средняя загрузка — 76,1%).

Наиболее востребованы оказались гостиницы средней ценовой категории. Средний уровень загрузки вырос на 9,2% по сравнению с прошлым годом и составил 78,2% (+9,2% по сравнению с 2015 годом), при этом средняя цена на номер в этом сегменте практически не изменилась и составила 4645,6 руб. (это на 0,4% больше по сравнению с 2015 годом).

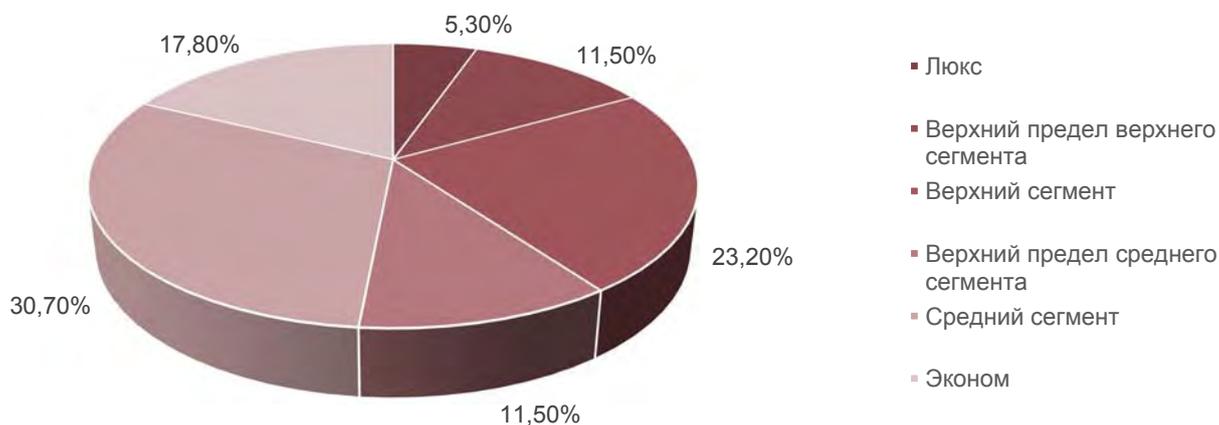
Гостиницы эконом-класса также сохранили высокий уровень загрузки: 71%, на 0,4% выше, чем годом ранее, но в доходах потеряли. Средняя прибыль с номера упала на 4,6% по сравнению с 2015 годом.

Диаграмма 3. Динамика операционных показателей гостиничного рынка Москвы за 9 мес. 2015 – 9 мес. 2017 г.



Источник: STR Global, JLL

Диаграмма 4. Структура предложения гостиничных номеров Москвы 9 мес. 2017 г.



Источник: STR Global, JLL

6.3.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщик проанализировал стоимость разных категорий номеров в гостиницах аналогичных оцениваемой гостинице. Результаты анализа представлены в таблице ниже:

Таблица 102. Расчет стоимости номера каждого типа³⁸

| № п/п | Адрес | Наименование | Двухместные номера стандартные | Двухместные номера п/люкс | Двухместные номера люкс | Президентский люкс |
|-------|---|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| 1 | Улица Егорьевская 21, Москва, Россия | Отель Николь | 4 700 | 5 300 | 6 300 | 10 500 |
| 2 | Новоясеневский Проспект 1Б, Корпус 1, Москва, Россия | Принц Парк Отель | 4 720 | 5 600 | 8 800 | 15 000 |
| 3 | Варшавское шоссе 9, Донской, Москва, Россия | AZIMUT Отель Тульская Москв | 5 780 | 7 990 | 8 840 | - |
| 4 | 1-й Боткинский проезд, 6, Беговой, Москва, Россия | Отель Империя | 5 035 | 5 510 | 6 460 | - |
| 5 | Измайловское шоссе 71А, Измайлово, Москва, Россия | Гостиница Альфа Измайлово | 2 900 | 5 400 | 6 100 | 24 500 |
| 6 | Улица Никитинская 10А, Измайлово, Москва, Россия | Парк Инн от Рэдиссон Измайлово Москва | 4 761 | 5 661 | - | - |
| 7 | Измайловское шоссе 71 строение 3В, Измайлово, Москва, Россия | Гостиница Вега Измайлово | 3 900 | 4 425 | 15 000 | 26 000 |
| 8 | Каширское шоссе 39Б, Москва, Россия | Гостиница Интурист Коломенское | 3 900 | 5 400 | - | - |
| 9 | Ленинский Проспект 158, Москва, Россия | Гостиница Салют | 5 467 | 6 300 | 8 800 | - |
| 10 | Шереметьевская Улица 6, корпус 1, Марьино роцца, Москва, Россия | Отель Райкин Плаза | 4 576 | 10 500 | 11 240 | 15 000 |
| 11 | Проспект Мира 150, Алексеевский, Москва, Россия | Космос Клуб Отель | 3 800 | 7 100 | 7 900 | 11 270 |
| 12 | Шипиловская Улица 28А , Москва, Россия | Отель Милан | 4 590 | 5 670 | 8 100 | - |
| 13 | Ленинградский проспект 37 корп.9, Хорошевский, Москва, Россия | Отель Аэростар | 5 572 | 6 379 | 7 187 | - |
| 14 | Ленинградское шоссе 39 Стр 1, Войковский, Москва, Россия | DoubleTree by Hilton Moscow – Marina | 8 496 | 12 744 | 19 116 | - |
| 15 | Ulitsa Ugreshskaya 2, Bldg. 29, Москва, Россия | Hotel Fonda | 6 000 | 7 000 | 10 000 | - |
| 16 | Улица Старовольнская 9, Москва, Россия | Конгресс-Парк Отель Волыньское | 7 552 | 12 000 | 17 000 | - |
| 17 | Новозаводская ул.22, Филевский парк, Москва, Россия | Бизнес-Отель Протон | 4 300 | 5 900 | 8 000 | - |

³⁸ Источник: данные сайта www.booking.com/ Все скрин-шоты приведены в приложениях к данному отчету.

| № п/п | Адрес | Наименование | Двухместные номера стандартные | Двухместные номера п/люкс | Двухместные номера люкс | Президентский люкс |
|-------|---|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| 18 | Чапаевский переулок д. 3, Хорошевский, Москва, Россия | Триумф Палас Отель | 10 000 | 15 000 | 20 000 | - |
| | | Минимальное значение | 2 900 | 4 425 | 6 100 | 10 500 |
| | | Максимальное значение | 10 000 | 15 000 | 20 000 | 26 000 |
| | | Медиана | 4 741 | 6 100 | 8 800 | 15 000 |
| | | Средний показатель | 5 336 | 7 438 | 10 553 | 17 045 |

Источник: данные рынка (актуальны на дату оценки)

Оценщик также проанализировал предложения продажи гостиниц. Результаты анализа представлены ниже:

Таблица 103. Анализ стоимости продажи гостиниц, мини-отелей

| Наименование параметров | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Название | Хостел, Общежитие | Гостиница | Гостиница | Мини-Отель | Мини-Отель | Хостел. Общежитие |
| Адрес | м. Румянцево | м. Киевская | м. Саларьево | м. Саларьево | м. Красносельская | м. Сходненская |
| Округ | ЗАО | ЗАО | ЗАО | ЗАО | ВАО | СЗАО |
| Общая площадь, кв. м. | 800 | 1 100 | 2 000 | 800 | 608 | 386 |
| Категория гостиницы (количество звезд) | | | | | | |
| Дополнительная информация | Отдельно стоящее здание - действующий хостел; меблировано | Отдельно стоящее здание под гостиницу 3-х этажное; меблировка отсутствует. | В гостинице есть кафе, ресторан, бассейн, спорт зал, сауна. Расположение близко к аэропорту Внуково | Облагороженная территория гостиницы и парковка. В собственности 2 автомобиля для трансфера пассажиров | Номера меблированы | Хостел гостиница находится первом этаже пятиэтажного жилого дома; Из разговора с агентом выяснилось, что собственник готов продать объект за 33 млн руб, а не 36 млн руб как указано в объявлении |
| Номеров | 33 | 50 | 55 | 29 | 17 | 19 |
| Состояние | Среднее | Среднее | Хорошее | Хорошее | хорошее | Среднее |
| Стоимость, руб. | 49 797 770 | 340 000 000 | 110 000 000 | 44 000 000 | 137 000 000 | 33 000 000 |
| Стоимость 1 кв. м, руб. | 62 247 | 309 091 | 55 000 | 55 000 | 225 329 | 85 492 |
| Источник информации | https://zдание.info/2385/2401/object/14982 | https://zдание.info/2385/2401/object/37060 | https://zдание.info/2385/2401/object/16226 | http://www.vashafirma.ru/id/52662 | http://www.apex-realty.ru/view.php?id=40151 | http://www.apex-realty.ru/view.php?id=166895 |
| Контакт | 8 (964) 644-77-70 | 8 (985) 643-04-63 | 8 (962) 993-78-58 | 8 (495) 589-47-00 | 8 (495) 369-33-49 доб.215 | 8 (964) 645-15-10 |

Источник: данные рынка

6.4. ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ АНАЛИЗА РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Все выявленные на рынке недвижимости г. Щелково апартаменты представляет собой стандартные квартиры, переведенные в нежилой фонд, расположенные в обычных жилых домах. Объекты, как правило, не продаются, а сдаются в аренду в качестве гостиничных номеров. Поэтому для анализа рынка апартаментов область поиска была расширена до населенных пунктов, расположенных поблизости от г. Щелково, для анализа были выбраны апартамент-комплексы.

Рыночная стоимость продажи 1 кв. м. апартаментов в населенных пунктах, расположенных поблизости от г. Щелково, составляет от 58 184 руб./кв. м. до 81 356 руб./кв. м.

Рыночная стоимость продажи 1 кв. м. офисной недвижимости в г. Щелково составляет от 55 556 руб./кв. м. до 73 927 руб./кв. м.

Рыночная стоимость продажи 1 кв. м. торговой недвижимости в г. Щелково составляет от 46 512 руб./кв. м. до 125 224 руб./кв. м.

Рыночная стоимость продажи земельных участков для торгово-развлекательных целей в г. Щелково составляет от 3 937 руб./кв. м. до 10 204 руб./кв. м.

Стоимость продажи готовых гостиниц в г. Москва составляет от 55 000 руб./кв. м. до 309 091 руб./кв. м. Гостиниц, предлагающихся к продаже, на рынке недвижимости Московской области выявлено не было, как и объектов, не завершающих строительством.

Все данные указаны без учета скидки на уторговывание, местоположения и других ценообразующих факторов.

6.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ГРУПП ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ³⁹

6.5.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оцениваемого недвижимого имущества были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

³⁹ Пункт Отчета, соответствующий п.11г ФСО № 7: «Анализ основных групп факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов».

6.5.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ценообразующие факторы рынка коммерческой недвижимости

В рамках настоящего отчета в процессе анализа рынка были определены основные ценообразующие факторы формирования стоимости коммерческой недвижимости. Ценообразующие факторы – наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные показатели отдельно взятого объекта недвижимости, например, вид разрешенного использования земельного участка, или назначение здания. На основании ценообразующих факторов определяются элементы сравнения и единицы сравнения, которые в дальнейших расчетах корректируются в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются⁴⁰:

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования и платежа сделки.
- Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).
- Время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.
- Уровень внутренней отделки

Передаваемые имущественные права. Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

Условия финансирования и платежа сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки). Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и

⁴⁰ Источник: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.; Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева (и др.); под ред. И.В.Косоруковой. — М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. — 736 с. (Университетская серия)

тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 104. Скидка на торг

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. Активный рынок. Ставки аренды | 8,4% | 7,9% | 8,9% |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 273-274, табл. 169-170

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и окраине, имеют зачастую разницу в стоимости. Данный фактор учитывается при выборе аналогов и по этому фактору вносятся корректировки.

Расположение на красной линии или внутри квартала.

Таблица 105. Значения корректировок на расположение на красной линии

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,8 | 0,79 | 0,81 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,8 | 0,79 | 0,82 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 158, табл. 81-82

Физические характеристики зданий. Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.

Таблица 106. Коэффициенты, характеризующие физическое состояние зданий

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии | 1,21 | 1,20 | 1,23 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,71 | 0,74 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 229-230, табл. 137-138

Состояние объекта.

Состояние внутренней отделки помещений сильно влияет на итоговую рыночную стоимость. Очевидно, что помещения со стандартным ремонтом будут стоить значительно дороже тех, в которых требуется косметический ремонт или помещений без отделки. Влияние состояния нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2017 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 107. Корректировка на состояние отделки офисного помещения

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной ставки аренды объекта без отделки к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,77 | 0,76 | 0,79 |
| Отношение удельной ставки аренды объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Отношение удельной ставке аренды объекта с отделкой "люкс", к удельной ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,22 | 1,21 | 1,24 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 238-239, табл. 145-146

Этаж расположения

Этаж, на котором находится нежилое, помещение влияет на ее конечную стоимость. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Влияние расположения нежилых помещений внутри здания, представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2017 г.» под редакцией Лейфера Л.А. Представленная информация основана на материалах опроса более 75% опрошенных Оценщиков России.

Таблица 108. Значения корректировок на этаж для офисного помещения

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже | 0,73 | 0,72 | 0,75 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2-м этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 217-218, табл. 127-128

Площадь помещений. Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта офисно-торгового назначения по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 185-186, рис. 57, 59 описывается следующей формулой: $y=1,7906 \cdot x^{(-0,124)}$.

Наличие отдельного входа.

Таблица 109. Значения корректировок на наличие отдельного входа

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без отдельного входа к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 213, табл. 123-124

Ценообразующие факторы земельных участков

В процессе анализа рынка недвижимости, также были изучены различные аналитические и статистические исследования, касающиеся ценообразующих факторов для земельных участков.

Ценообразующие факторы земельных участков:

- Возможность торга.
- Передаваемые имущественные права.
- Местоположение.
- Наличие ж/д путей.
- Наличие коммуникаций.
- Общая площадь.

Возможность торга. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 110. Значения скидки на торг, усреднённые по городам России

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| Земельные участки под индустриальную застройку. Активный рынок. Цены предложений | 10,2% | 9,8% | 10,7% |
| Земельные участки под индустриальную застройку. Неактивный рынок. Цены предложений | 18,6% | 17,9% | 19,4% |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 279, табл. 77, стр. 292, табл. 79

Передаваемые имущественные права. Данный фактор отражает изменение цены земельного участка при различии в юридических правах, т.е. земельный участок в долгосрочной аренде дешевле, чем земельный участок с оформленным правом собственности.

Таблица 111. Соотношение рыночной стоимости прав земельных участков

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,73 | 0,76 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 142, табл. 41-42

Разрешенное использование

Таблица 112. Соотношение рыночной стоимости земельных участков с разным разрешенным использованием

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под сельхозпроизводство (сельскохозяйственное использование) к удельной цене аналогичных участков под производственно-складское назначение (под индустриальную застройку) | 0,51 | 0,48 | 0,55 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 258, табл. 72, 73

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Местоположение может быть учтено исходя из статуса населенного пункта и местоположения в нем.

Таблица 113. Типовые зоны в пределах региона

| Типовые зоны в пределах региона | Код |
|---|-----|
| Областной центр | I |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | II |
| Райцентры с развитой промышленностью | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | IV |
| Прочие населенные пункты | V |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 51, таб. 30

Таблица 114. Корректировка на статус населенного пункта

| Цены | Аналог | | | | | |
|---------------|--------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | |
| Объект оценки | I | 1 | 1,24 | 1,37 | 1,77 | 2,06 |
| | II | 0,81 | 1 | 1,11 | 1,43 | 1,66 |
| | III | 0,73 | 0,9 | 1 | 1,29 | 1,5 |
| | IV | 0,57 | 0,7 | 0,78 | 1 | 1,16 |
| | V | 0,49 | 0,6 | 0,67 | 0,86 | 1 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 54, таб. 13

Наличие ж/д путей. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для расчета стоимости земельных участков» под ред. Лейфер Л.А.⁴¹ отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки составляет 1,16, что в процентном выражении для повышения удельной стоимости объектов недвижимости составляет 16% (1,16/1-1), для понижения удельной стоимости объектов недвижимости -13,8% (1/1,16-1).

Наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Таблица 115. Наличие коммуникаций

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,17 | 1,15 | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,16 | 1,15 | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,15 | 1,14 | 1,15 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 213, таб. 61, стр. 216, таб. 62

Площадь. Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

⁴¹ Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для расчета стоимости земельных участков» под ред. Лейфер Л.А.⁴¹, Нижний Новгород 2016 г., стр. 135

Таблица 116. Масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку

| Диапазоны площадей объекта оценки, га | Диапазоны площадей объекта-аналога, га | | | | |
|---------------------------------------|--|-------|-------|------|------|
| | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| <1 | 1 | 1,06 | 1,14 | 1,22 | 1,25 |
| 1-2,5 | 0,95 | 1 | 1,08 | 1,15 | 1,18 |
| 2,5-5 | 0,88 | 0,93 | 1 | 1,07 | 1,10 |
| 5-10 | 0,82 | 0,87 | 0,93 | 1 | 1,03 |
| >10 | 0,80 | 0,84 | 0,91 | 0,97 | 1 |

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 176, табл. 52

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

7.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 ФСО № 1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Сравнительный подход. Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует,

что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с ФСО № 1 ст. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

На рынке было выявлено достаточно информации о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, поэтому оценка земельного участка проводилась по сравнительному подходу.

Оценщик провел анализ предложений о продаже зданий свободного назначения (нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70) и не выявил достаточного количества сопоставимых объектов для расчета рыночной стоимости нежилого здания по сравнительному подходу (следует учесть, что в здании был пожар).

На рынке не было выявлено достаточного количества аналогичных объектов, предлагающихся к продаже или уже проданных, для оценки рыночной стоимости сооружения по сравнительному подходу (сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71).

Оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по сравнительному подходу также не проводилась в связи с отсутствием достаточного количества сопоставимых объектов.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого объекта. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с этим расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценка рыночной стоимости по доходному подходу не проводилась в отношении нежилого здания (нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70) в связи с отсутствием достаточного количества аналогичных объектов, предлагающихся к продаже, а также объекта незавершенного строительства, поскольку гостиница относится к доходоприносящим объектам.

Оценка рыночной стоимости сооружения (сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71) не проводилась по доходному подходу. Несмотря на то, что каток относится к доходоприносящим объектам, Заказчиком не было предоставлено информации о структуре доходов и расходов данного объекта, а также о возможности эксплуатации объекта (возможно ли круглогодичное использование объекта, либо в летний период предусматривается его консервация и т.д.), поскольку на дату оценки данное сооружение не эксплуатируется.

Оценка земельного участка по доходному подходу также не проводилась в связи с отсутствием достаточного количества предложений по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Оценка рыночной стоимости незавершенного строительством здания проводилась по доходному подходу.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить

затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Анализ предоставленной Заказчиком информации на оцениваемые объекты и справочная база (сборники КО-Инвест, УПСС) показали, что есть все возможности для проведения расчетов рыночной стоимости методами затратного подхода.

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, рыночная стоимость в рамках затратного подхода была рассчитана для сооружения (сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71), для объекта незавершенного строительства и для нежилого здания (нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70).

Выводы

Оценка рыночной стоимости нежилого здания (нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70) проводилась по затратному подходу.

Оценка рыночной стоимости сооружения (сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71) проводилась по затратному подходу.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводилась по сравнительному подходу.

Оценка рыночной стоимости здания, не завершенного строительством, проводилась по доходному и затратному подходам.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для определения рыночной стоимости земельного участка Оценщик решил использовать метод сравнения продаж, который позволяет получить надежные и достоверные результаты. Оценщик располагает всей необходимой для расчёта информацией, предложения на земельном рынке Московского региона существуют, а данный метод наиболее адекватно отражает на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому объекту недвижимости.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при определении стоимости коммерческой недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- Сравнение рассматриваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж, определяется по формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

V – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

S – общая площадь земельного участка (кв. м);

P – среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов.

8.1. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Обоснование выбора объектов аналогов: согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297: «Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость соответствующей поправки цен продажи сравниваемых объектов.

В рамках настоящей оценки наиболее весомыми ценообразующими факторами являются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые права.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Дата продажи.

- Тип объекта недвижимости.
- Местоположение, доступность.
- Наличие коммуникаций.
- Общая площадь.

Для определения рыночной стоимости земельного участка был осуществлен сбор информации о сделках купли-продажи земельных участков, и об участках, выставленных на продажу и находящихся в районе расположения Объекта оценки. Были выявлены объекты-аналоги, подходящие по ценообразующим факторам к оцениваемому земельному участку. Краткая информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже. В качестве единиц сравнения применяются измерители, традиционно сложившиеся на конкретном рынке. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Таблица 117. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка⁴²

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--|--|--|--|
| Категория | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов (уточнено в процессе переговоров с агентством недвижимости) | Земли населенных пунктов |
| Назначение | Для размещения инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс) | Для строительства торгово-развлекательного комплекса | Для строительства торгово-развлекательного комплекса | Для строительства торгово-развлекательного комплекса |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Долгосрочная аренда |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а | Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино | Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, мкрн. Леонидовка | Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха |
| Шоссе | Щелковское | Ярославское (примыкает к шоссе) | Ярославское (до шоссе 100 м.) | Горьковское |
| Расстояние от МКАД, км. | 18 | 18 | 5 | 6 |
| Площадь земельного участка, кв. м. | 18 685 | 25 400 | 4 900 | 4 700 |
| Коммуникации, в т.ч.: | - | - | - | - |
| - электроснабжение | <i>В наличии</i> | <i>Отсутствуют</i> | <i>Отсутствуют</i> | <i>Отсутствуют</i> |
| - водоснабжение, водоотведение и пр. | <i>В наличии</i> | <i>Отсутствуют</i> | <i>Отсутствуют</i> | <i>Отсутствуют</i> |
| - газоснабжение | <i>Отсутствует</i> | <i>Отсутствует</i> | <i>Отсутствует</i> | <i>Отсутствует</i> |
| Имеющиеся улучшения земельного участка | Условно свободен | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие исходно-разрешительной документации | Нет | Нет | Нет | Есть |

⁴² Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--------------------------------|--------------------|---|---|---|
| Цена предложения, руб. | - | 100 000 000 | 50 000 000 | 47 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м. | - | 3 937 | 10 204 | 10 000 |
| Дата оценки / дата предложения | 22.02.2018 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Pushkino_204115/ | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mytishy_195954/ | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Balashikha_148025/ |
| Контакт | | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-90 | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-90 | Агентство недвижимости "GEO Development", тел. 8-495-788-80-91 |

Источник: анализ рынка

8.2. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

КП – размер корректировки;

СОО – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги различаются между собой: оцениваемый объект находится на праве собственности, объекты-аналоги – на праве собственности и долгосрочной аренды. Корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Лейфера Л. А.⁴³

⁴³ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под ред. Лейфера Л. А., 2017, стр. 142, таб. 41

Таблица 118. Корректирующие коэффициенты на разницу передаваемых имущественных прав оцениваемого объекта и объектов-аналогов

| Цены земельных участков под индустриальную застройку | Аналог | | |
|---|---------------|---------------------|----------------------|
| | Собственность | Долгосрочная аренда | Краткосрочная аренда |
| Собственность | 1 | 1,19 | 1,35 |
| Объект оценки Долгосрочная аренда | 0,84 | 1 | 1,13 |
| Краткосрочная аренда | 0,74 | 0,88 | 1 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости- 2017. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, стр. 174, таб. 101

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 119. Расчет корректировки на передаваемые права для объектов-аналогов

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|-----------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Долгосрочная аренда |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | | | |
| Коэффициент корректировки | 1 | 1 | 1 | 0,85 |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 17,6% |

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на разрешенное использование. Оцениваемый земельный участок предназначен для размещения инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничного комплекса). Объекты-аналоги имеют сходное разрешенное использование. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца.

Корректировка на цену предложения определялась на основании расчетных данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Лейфера Л. А.⁴⁴ и составила -9,7% («земельные участки под офисно-торговую застройку»).

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является его местоположение. Земельный участок расположен в Московской области, г. Щелково. Все объекты-аналоги, так же, как и оцениваемый земельный участок, расположены в Московской области. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов показано на рисунке ниже.

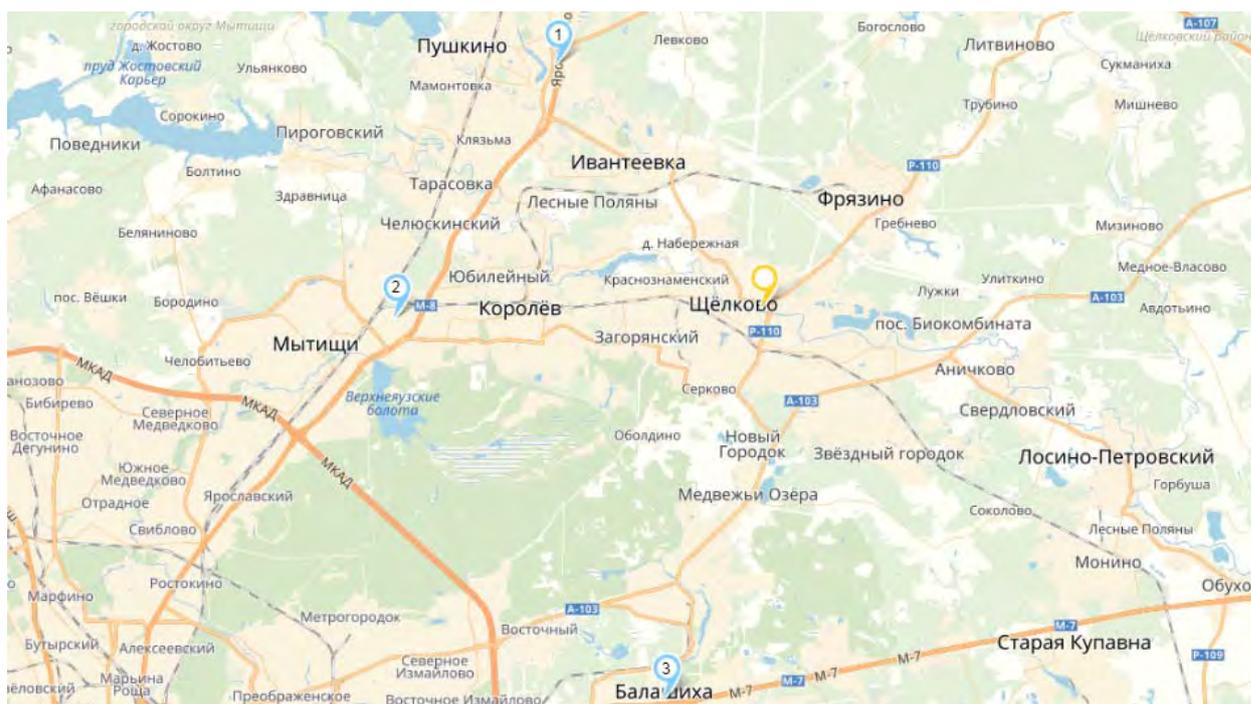
⁴⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под ред. Лейфера Л. А., 2017, стр. 279, таб. 77.

Таблица 120. Расположение объектов-аналогов для земельного участка

| Наименование | Значение показателя |
|--|---|
| Оцениваемый объект (выделен желтым цветом) | Местоположение оцениваемого объекта: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а |
| Объект-аналог № 1 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 1: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино |
| Объект-аналог № 2 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 2: Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, мкрн. Леонидовка |
| Объект-аналог № 3 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 3: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха |

Источник: анализ рынка

Рисунок 20. Расположение объектов-аналогов для земельного участка



Источник: Интернет-ресурс «Яндекс. Карты» <https://yandex.ru/maps>

Корректировка на местоположение рассчитывалась по данным «Сборника рыночных корректировок (СРК-2017)» под ред. Яскевича Е. Е.⁴⁵, согласно которому изменение рыночной стоимости земельных участков торгового назначения описывается уравнением $y=40\ 101 * x^{(-0,485)}$.

Таблица 121. Расчет корректировки на местоположение

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------------------------|--|--|--|--|
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а | Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино | Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, мкрн. Леонидовка | Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха |
| Шоссе | Щелковское | Ярославское (примыкает к шоссе) | Ярославское (до шоссе 100 м.) | Горьковское |
| Расстояние от МКАД, км. | 18 | 18 | 5 | 6 |
| Зависимость | $y = 40\ 101 * x^{(-0,485)}$ | | | |
| Стоимость, руб./кв. м. | 9 871 | 9 871 | 18 372 | 16 817 |
| Корректировка | | 0,0% | -46,3% | -41,3% |

Источник: расчеты оценщика

⁴⁵ Источник: «Сборник рыночных корректировок (СРК-2017)» под ред. Яскевича Е. Е. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 170 с. – п. 1.2.2.5., стр. 17.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (земельные участки под офисно-торговую застройку):

Таблица 122. Наличие коммуникаций

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,16 | 1,14 | 1,17 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,15 | 1,13 | 1,16 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,16 | 1,14 | 1,18 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под ред. Лейфера Л. А, 2017, стр. 221, таб. 137

Расчет корректировки для объектов-аналогов представлен ниже.

Таблица 123. Расчет корректировки на наличие коммуникаций для объектов-аналогов

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| Коммуникации, в т.ч.: | - | - | - | - |
| - электроснабжение | В наличии | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| - водоснабжение, водоотведение и пр. | В наличии | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| - газоснабжение | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка на наличие электричества | 0,0% | 16,0% | 16,0% | 16,0% |
| Корректировка на наличие водоснабжение и водоотведение | 0,0% | 16,0% | 16,0% | 16,0% |
| Корректировка на наличие газоснабжения | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корректировка | | 32,0% | 32,0% | 32,0% |

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, цена продажи 1 кв. м. земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м. объектов (земельного участка) необходимо ввести корректировку на площадь.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под ред. Лейфера Л. А⁴⁶ зависимость стоимость земельного участка от его площади описывается следующим уравнением $y = 1,9287 * x^{(-0,095)}$.

⁴⁶ Источник: «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под ред. Лейфера Л. А, 2017, стр. 194, таб. 121.

Таблица 124. Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Площадь земельного участка, кв. м. | 18 685 | 25 400 | 4 900 | 4 700 |
| Границы интервала | От 5 до 10 га | Свыше 10 га | От 2,5 до 5 га | От 1 до 2,5 га |
| Зависимость по Лейферу Л. А. | $y = 1,9287 * x^{(-0,095)}$ | | | |
| Поправочный коэффициент | 0,758 | 0,736 | 0,860 | 0,864 |
| Корректировка | | 3,0% | -11,9% | -12,3% |

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации. Наличие исходно-разрешительной документации на строительство объекта сокращает временные и материальные расходы собственника. Согласно «Сборнику рыночных корректировок (СРК-2017)» под ред. Яскевича Е. Е.⁴⁷ наличие ИРД увеличивается стоимость земельного участка от 12% до 29% (для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга). Для расчетов использовалось среднее значение в 20,5%.

Таблица 125. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|--------------------|----------|----------|----------|
| Наличие исходно-разрешительной документации | Нет | Нет | Нет | Есть |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с наличием разрешительной документации к удельной цене аналогичных участков без наличия таковой | 1,205 | | | |
| Коэффициент корректировки | 1 | 1 | 1 | 1,205 |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | -17,0% |

Источник: расчеты оценщика

8.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м. аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв.м аналогов;

C_{ср}- среднее значение стоимости 1 кв. м. аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной,

⁴⁷ Источник: «Сборник рыночных корректировок (СРК-2017)» под ред. Яскевича Е. Е. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 170 с. – п. 1.2.4., стр. 49.

если коэффициент вариации превышает 33% - это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м. оцениваемого земельного участка использовать среднеарифметическое значение. Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 126. Расчет рыночной стоимости земельного участка

| Внесение поправок для земельного участка | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./кв. м. | | 3 937 | 10 204 | 10 000 |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Долгосрочная аренда |
| <i>Корректировка на передаваемые права</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>17,6%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 3 937 | 10 204 | 11 765 |
| Условия финансирования | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства |
| <i>Корректировка на условия финансирования</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 3 937 | 10 204 | 11 765 |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| <i>Корректировка на условия продажи</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 3 937 | 10 204 | 11 765 |
| Дата оценки | 22.02.2018 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| <i>Корректировка на изменение цен</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 3 937 | 10 204 | 11 765 |
| Разрешенное использование | Для размещения инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс) | Для строительства торгово-развлекательного комплекса | Для строительства торгово-развлекательного комплекса | Для строительства торгово-развлекательного комплекса |
| <i>Корректировка на разрешенное использование</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 3 937 | 10 204 | 11 765 |
| Торг | Сделка (условно) | Предложение | Предложение | Предложение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | <i>-9,7%</i> | <i>-9,7%</i> | <i>-9,7%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 3 555 | 9 214 | 10 624 |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а | Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино | Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, мкрн. Леонидовка | Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха |
| Шоссе | Щелковское | Ярославское (примыкает к шоссе) | Ярославское (до шоссе 100 м.) | Горьковское |
| Расстояние от МКАД, км. | 18 | 18 | 5 | 6 |
| <i>Корректировка на местоположение</i> | | <i>0,0%</i> | <i>-46,3%</i> | <i>-41,3%</i> |

| Внесение поправок для земельного участка | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | |
|---|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 3 555 | 4 951 | 6 235 | |
| Коммуникации, в т. ч.: | | | | | |
| | Электричество | В наличии | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| | Водоснабжение и водоотведение | В наличии | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| | Газоснабжение | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| | <i>Корректировка на наличие электричества</i> | | 16,0% | 16,0% | 16,0% |
| | <i>Корректировка на наличие водоснабжение и водоотведение</i> | | 16,0% | 16,0% | 16,0% |
| | <i>Корректировка на наличие газоснабжения</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | <i>Корректировка на наличие коммуникаций</i> | | 32,0% | 32,0% | 32,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 4 693 | 6 535 | 8 231 | |
| | Площадь, кв. м | 18 685 | 25 400 | 4 900 | 4 700 |
| | <i>Корректировка на площадь</i> | | 3,0% | -11,9% | -12,3% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 4 832 | 5 754 | 7 219 | |
| | Наличие исходно-разрешительной документации | Нет | Нет | Нет | Есть |
| | <i>Корректировка на площадь</i> | | 0,0% | 0,0% | -17,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 4 832 | 5 754 | 5 991 | |
| Цена после внесения поправок, руб./кв. м | | 4 832 | 5 754 | 5 991 | |
| Коэффициент вариации ряда | | 11,1% | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м. | | 5 530 | | | |
| Площадь земельного участка, кв. м | | 18 685 | | | |
| Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка руб. | | 103 328 000 | | | |

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18 685 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:8, по состоянию на 22 февраля 2018 г. составила:

103 328 000

(Сто три миллиона триста двадцать восемь тысяч) руб.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

9.1. КОНЦЕПЦИЯ ОБЪЕКТА

По итогам проведенного анализа НЭИ объекта предполагается, что объект незавершенного строительства будет использоваться в качестве апарт-комплекса. Для этого в 2018 году (с даты оценки – 22.02.2018 до конца года – 31.12.2018) произойдет достройка объекта с одновременным перепрофилированием под административно-офисный объект с офисными помещениями и апартаментами. Сроки достройки объекта были определены в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (часть II), согласно которому этот период будет составлять 10 мес. Укороченный срок достройки объекта связан с тем, что внутренняя отделка апартаментов не планируется, а только офисных помещений.

В составе объекта будут выделены апартаменты (помещения гостиницы) и административно-офисные помещения (стилобатная часть гостиницы, где первоначально должны были разместиться рестораны, СПА и прочие помещения).

Далее планируется продажа объекта.

Предполагается, что апартаменты будут продаваться без отделки, что, с одной стороны, позволит уменьшить сроки достройки объекта, а с другой – не повлияет на продажи, поскольку значительная часть апартаментов на рынке продается без отделки. Площадь апартаментов составит 30-50 кв. м. – площадь, соответствующая 1-2 комнатным апартаментам – как наиболее востребованный рынком формат.

Офисные помещения будут продаваться с отделкой, поскольку это наиболее типичный для рынка вариант продажи офисных помещений. По результатам анализа рынка офисных помещений Московской области были выявлены единичные продажи офисных помещений без отделки. Большинство объектов продается в готовом состоянии. Наиболее востребованными на рынке являются офисные площади 100-150 кв. м.⁴⁸ Однако, потенциальный покупатель сможет приобрести несколько офисных блоков, получив таким образом любую требуемую площадь.

Заказчиком не было предоставлено экспликация здания с поэтажной разбивкой, поэтому при расчете площадей Оценщик исходил из общего описания объекта и данных выписки из ЕГРН. Ориентировочная внутренняя площадь стилобатной части составила 18 902,8 кв. м. (площадь офисных помещений). Площадь высотной части (апартаментов) составит 15 857,2 кв. м.

Поскольку специалист не располагал данными о темпах продаж, то расчет стоимости производился из допущения о продаже апартаментов и офисных помещений равными частями в течение всего периода продажи.

9.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 ФСО № 1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при

⁴⁸ Источник: Статья «Наибольшим спросом пользуются коммерческие помещения площадью 50-100 кв. м.» от 13.12.2015. Интернет-ресурс «Деловой Петербург». https://www.dp.ru/a/2015/12/13/Blizhe_k_domu/

проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Сравнительный подход. Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с ФСО № 1 ст. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по сравнительному подходу не проводилась в связи с отсутствием достаточного количества сопоставимых объектов.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого объекта. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с этим расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценка рыночной стоимости незавершенного строительством здания проводилась по доходному подходу, поскольку гостиница относится к доходной недвижимости.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В связи с этим рыночная стоимость объекта незавершенного строительства была определена по затратному подходу.

Таким образом, рыночная стоимость не завершенного строительством здания была определена по доходному подходу и по затратному подходу.

9.3. МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках настоящего Отчета для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом был выбран метод дисконтированных денежных потоков. Согласно данному методу стоимость имущества определяется как сумма приведенной на дату оценки стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды.

Расчет проводится по формуле:

$$V_{FA} = \sum_{n=1}^N \frac{CFF_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{CFF_p}{(r-i)(1+r)^{N-0,5}},$$

где

V_{FA} — текущая стоимость денежного потока

N — прогнозный период,

CFF_n — денежный поток за n -й год прогнозного периода,

r — ставка дисконтирования,

CFF_p — денежный поток за 1-й год постпрогнозного периода,

i — темп роста денежного потока в постпрогнозный период.

Применяя доходный подход, Оценщик должен выполнить следующие действия:

- установить период прогнозирования;
- исследовать способность объекта исследования приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

9.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

Одной из проблем, возникающих при оценке рыночной стоимости доходным подходом, является неопределенность продолжительности его экономического существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом в будущем, весь срок его существования условно разделяют на два временных интервала:

- прогнозный период - наблюдаются значительные колебания доходов и расходов, получаемых от эксплуатации объектов оценки, связанные с ростом и падением физических объемов продаж, изменением структуры себестоимости, динамикой цен и т.п.;
- постпрогнозный период - показатели деятельности стабилизируются.

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и более обоснованной, с математической точки зрения, выглядит итоговая величина текущей стоимости компании. С другой стороны, чем длиннее этот период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. При определении длительности прогнозного периода необходимо принимать во внимание длительность прогнозов в имеющихся аналитических материалах по соответствующим сегментам рынка. Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

Таблица 127. Длительность различных фаз планирования

| Фаза планирования | Длительность | |
|-------------------|-----------------|-----------------------|
| | РФ | США, Англия, Германия |
| Оперативная | 1-3 месяцев | менее 6-и месяцев |
| Тактическая | 3 мес. – 2 года | 3-5 лет |
| Стратегическая | 2-5 лет | 15-20 лет |

Источник: агентство РосБизнесМаркетинг, www.rbmarketing.ru

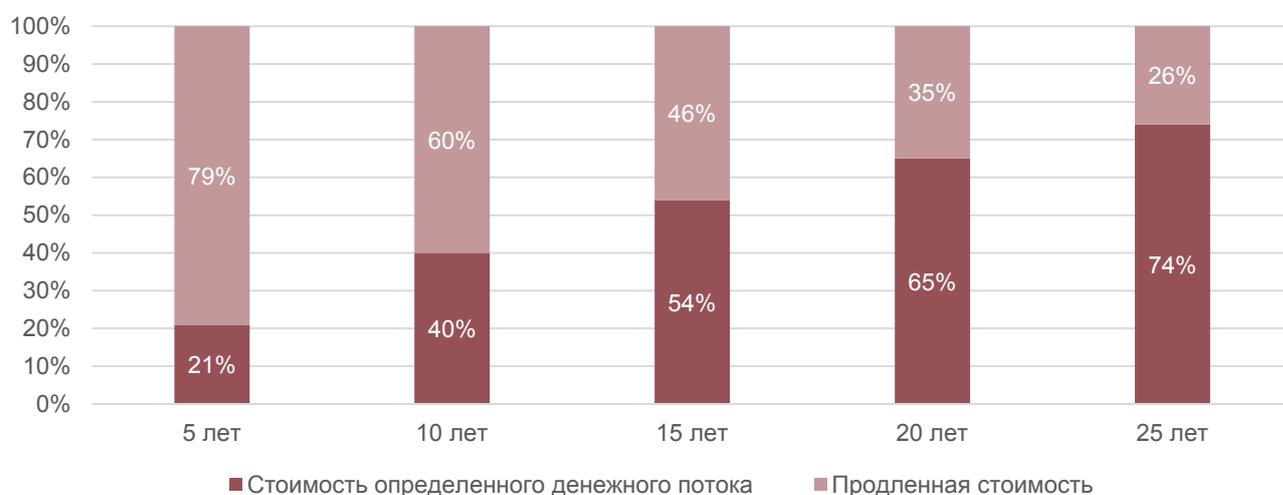
Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности Общества до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

В международной теории оценки прогнозный период выбирается в пределах 5 – 10 лет.

Следует заметить, что, хотя продолжительность выбранного прогнозного периода весьма важна, она влияет не на величину рыночной стоимости компании, а лишь на распределение этой величины между собственно прогнозным периодом и последующими годами. Данное обстоятельство проиллюстрировано ниже.

Диаграмма 5. Соотношение стоимости определенного свободного денежного потока и продленной стоимости



Источник: составлено на основе данных издания Т.Коупленда, Т.Коллера и Дж.Муррина «Стоимость компаний. Оценка & управление», 3 издание, стр. 307

Однако методы оценки продленной стоимости пригодны для употребления только при условии, что бизнес функционирует на равновесной основе, поскольку они не учитывают снижающуюся норму прибыли (без чрезвычайного усложнения расчетов).

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Также суммы прироста стоимости с течением времени стремятся к нулю и вклад потоков отдельных отдаленных периодов в значение чистой приведенной стоимости незначителен.

С другой стороны, предполагается, что в течение прогнозного периода предприятие должно достигнуть стабильного уровня развития и темпов роста величины денежного потока, что явно в краткосрочной перспективе невозможно.

С учетом вышесказанного, в рамках проведения данной оценки был выбран период прогноза с 22 февраля 2018 г. по 31 декабря 2021 г. Укороченный прогнозный период связан с несколькими факторами: уменьшенные сроки достройки объекта, поскольку не планируется внутренняя отделка апартаментов, а только офисных помещений. Также предусмотрена продажа объекта, а не его эксплуатация, как в случае с гостиничным комплексом.

Стоимость объекта в постпрогнозном периоде не рассчитывается, поскольку предполагается, что в течение 2019-2021 гг. все помещения будут проданы.

9.4. ПРОГНОЗ ДОХОДОВ

Доходы от объекта будут складываться из продажи офисных помещений и апартаментов.

Для этого оценщиком был проанализирован рынок продажи офисных помещений г. Щелково и рынок апартаментов и определена средняя рыночная стоимость 1 кв. м. помещений всех типов.

9.4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АПАРТАМЕНТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о состоявшихся либо планируемых сделках. Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объектов недвижимости.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения, инфраструктура объекта.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже объектов подобных оцениваемому, Оценщик принял решение об использовании в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому объекту недвижимости.

- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при определении стоимости коммерческой недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- Сравнение рассматриваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

9.4.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно методике оценки для проведения расчета объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода необходимо выбрать единицу сравнения.

Обычно в качестве единицы сравнения выбирается 1 кв. м. общей площади, поскольку данная единица измерения типична для рынка недвижимости. Такая единица сравнения используется в том случае, если оцениваемые объекты и выбранные аналоги имеют единое функциональное назначение или равное количественное соотношение функционала площадей.

В рамках настоящего раздела в качестве оцениваемого объекта выступают встроенные офисные помещения, поэтому в качестве аналогов из всех предложений к продаже также выбирались объекты недвижимости, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости.

9.4.3. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Для выполнения расчетов по определению рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости, необходимо отнести его к одному из классов недвижимости. В рамках настоящего отчета для определения класса офисной недвижимости Оценщик, используя действующую в г. Москве классификацию офисной недвижимости, провел соответствующий анализ.

В г. Москве действует официальная классификация офисных зданий, принятая в конце 2013 года компаниями-участниками Московского исследовательского форума (МИФ)⁴⁹. В разработке классификации офисных зданий также приняли участие представители различных технических служб, профессиональных управляющих и девелоперских компаний.

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (классов «А», В+», «В-»). Здание классов «А», «В+» должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и 4-х «факультативных» критериев). Здание класса «В-» должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных критериев» не допускается). Все здания, которые не отвечают указанным в таблице параметрам, классифицируются как здания класса «С» и ниже.

Критерии классификации офисных зданий, действующей в г. Москве, приведены в таблице ниже.

Таблица 128. Критерии классификации офисных зданий, действующей в г. Москве

| Класс А | Класс В+ | Класс В- |
|---|---|---|
| 1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ | | |
| 1.1. Центральная система управления зданием | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха | | |
| Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать | Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха | Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха |

⁴⁹ МИФ объединяет аналитические подразделения пяти ведущих международных консалтинговых компаний: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank.

| Класс А | Класс В+ | Класс В- |
|---|--|---|
| температуру в отдельном офисном блоке круглогодично | | |
| обязательный | | |
| Рекомендация: наличие 4-трубной системы кондиционирования | обязательный | обязательный |
| 1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха | | |
| Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С ⁰ +/-1С ⁰ , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания | | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 1.5. Лифты | | |
| Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок | | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд | | |
| обязательный | | |
| Рекомендация: наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей | рекомендация | рекомендация |
| 1.7. Электроснабжение | | |
| Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 1.8. Система безопасности | | |
| Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания) | Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания) | Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ | | |
| 2.1. Высота потолка «в чистоте» минимум 2,7 | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 2.2. Планировка | | |
| Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м Рекомендация: расстояние от окон до колонн - не менее 4 м для не менее 90% полезной площади | Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м | Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 2.3. Глубина этажа | | |
| Глубина этажа от окна до окна не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 2.4. Коэффициент потерь | | |
| Коэффициент потерь - не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартом BOMA | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м ² и более | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада | | |
| Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада | Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 2.7. Фальшпол | | |
| Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 2.8. Освещение и расположение окон | | |

| Класс А | Класс В+ | Класс В- |
|--|---|-----------------------------------|
| Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | | |
| 3.1. Местоположение | | |
| Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее) | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 3.2. Транспортная доступность | | |
| Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5-15 минут в утренние и вечерние часы пик | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 4. ПАРКОВКА | | |
| 4.1. Описание парковки | | |
| Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. | Организованная охраняемая парковка | |
| Наземная гостевая парковка | | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 4.2. Обеспеченность парковочными местами | | |
| Внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100); | | |
| обязательный | рекомендация | рекомендация |
| Между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; | | |
| Между ТТК и МКАД - не менее чем 1/60; | | |
| За пределами МКАД – 1/30-1/40 и более | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 5. СОБСТВЕННОСТЬ | | |
| 5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным собственникам) | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ | | |
| 6.1. Управление зданием | | |
| Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое), или обладающей соответствующим международным опытом | Наличие управляющей компании | Организованное управление зданием |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 6.2. Телекоммуникационные провайдеры | | |
| Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров | | |
| обязательный | обязательный | рекомендация |
| 6.3. Входная группа | | |
| Эффективно реализованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания | | |
| обязательный | факультативный | рекомендация |
| 6.4. Инфраструктура | | |
| Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания | Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания | |
| обязательный | обязательный | обязательный |
| 7. СЕРТИФИКАЦИЯ | | |
| 7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED) | | |
| рекомендация | рекомендация | рекомендация |

Источник: официальная классификация офисных зданий, принятая в конце 2013 года компаниями-участницами Московского исследовательского форума (МИФ)⁵⁰.

Класс «С» – это объекты, первоначально не предназначенные под административно-офисное использование, например бывшие НИИ, или административно-бытовые корпуса производственных предприятий. На рынке коммерческой недвижимости такие объекты называют

⁵⁰ МИФ объединяет аналитические подразделения пяти ведущих международных консалтинговых компаний: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank.

«советскими». На территории таких объектов обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, в зданиях обычная система вентиляции, туалетные комнаты – общие, в коридоре. Офисы класса «С» размещаются в различных муниципальных зданиях: в госучреждениях, бывших детских садах и школах, в административных и производственных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления).

Офисные здания класса «С» возникают за счет реконструкции или капитального ремонта зданий разного функционального назначения (см. выше). Происходит это потому, что доходность такого проекта невысока по сравнению с возведением офисов высокого качества. Поэтому все новые здания профилируются как бизнес-центры класса «А» или «В», а строительство зданий «С» класса в г. Москве экономически не оправданно в связи с высокой стоимостью земли. В случае строительства недорогого офиса инвестор ориентируется минимум на класс «В–».

Согласно п. 14 ФСО 1: «Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки были выявлены следующие объекты-аналоги, сходные с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже.

Для нивелирования влияния НДС на стоимость недвижимого имущества из цены предложения данный налог исключается (при наличии).

Таблица 129. Описание объектов аналогов для недвижимого имущества⁵¹

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|--|
| Назначение объекта | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Класс объекта | В | В | В | В |
| Тип объектов | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Передаваемые права на объект недвижимости | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Щелково, Талсинская улица, 25 | Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А | Московская область, Щелково, Финский мкрн., 9 к1 |
| Тип здания | Нежилое здание | 1 этаж жилого дома | 1 этаж жилого дома | 1 этаж жилого дома |
| Этаж/этажность | 4 | 1 | 1 | 1 |
| Площадь помещения, кв. м. | 100-150 | 76,0 | 99,0 | 47,0 |
| Наличие отдельного входа | Нет | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Состояние | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется | Рабочее, ремонт не требуется |
| Наличие или отсутствие НДС в цене предложения | | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС |
| Цена предложения, руб. | | 5 690 000 | 6 490 000 | 4 100 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |

⁵¹ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------------|--------------------|---|---|---|
| Дата предложения/дата оценки | 22.02.2018 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/151528015/ | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/176982097/ | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-schelkovo-197485406 |
| Контакт | | Агентство недвижимости "Квартирный вопрос. Щелково", тел. 8-916-122-28-79, 8-495-649-92-52 | Риэлтор, тел. 8-977-581-05-47 | ООО "АЛГА", тел. |

Источник: анализ рынка

9.4.4. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.

При расчёте рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{II} – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Корректировка на передаваемые права.

По набору передаваемых прав оцениваемые объекты и объекты-аналоги не различаются между собой: все они находятся в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования и платежа.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на обстоятельства совершения сделки.

Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения).

Стоимость недвижимого имущества определялась по состоянию на 22.02.2018.

Все предложения к продаже объектов-аналогов были актуальны на дату оценки (т.е. по выбранным объектам-аналогам использовалась информация, доступная и существовавшая на дату оценки). Актуальность предложений была дополнительно подтверждена в рамках телефонного интервьюирования продавцов. Поэтому корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения) на предложенные к оценке аналоги не вводилась, т.е. равна 0%.

Корректировка на характеристику стоимости объекта-аналога (цена предложения или цена сделки, возможность торга).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости (в т. ч. с земельными участками) в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа были использованы цены предложений на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики и тенденций развития рынков недвижимости применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «на уторговывание».

В текущих условиях достоверно определить размер данной корректировки достаточно сложно, т.к. размер торга определяется непосредственно при общении заинтересованного покупателя с продавцом. Для определения величины корректировки на торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи земельных участков, были использованы данные специализированных справочников для оценки недвижимости.

Ниже в таблице приведены величины возможного торга по данным используемых источников информации.

Таблица 130. Результаты анализа по выявлению величины скидки на уторговывание

| Класс объектов | Год публикации | Корректировка на торг, min, % | Корректировка на торг, max, % | Среднее, % | Источник |
|--|----------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 2017 | -9,50% | -10,50% | -10,00% | Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 273, табл. 169 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 273, табл. 169

Корректировка на назначение объекта.

Оцениваемый объект был отнесен к помещениям свободного назначения. В качестве объектов-аналогов выбирались сопоставимые объекты: помещения офисного назначения. Корректировка по данному элементу сравнения составила 0%.

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Оцениваемый объект представляет собой отдельно стоящее здание, однако продажа офисных помещений будет осуществляться блоками. Поэтому в качестве аналогов были подобраны встроенные помещения офисного назначения. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение.

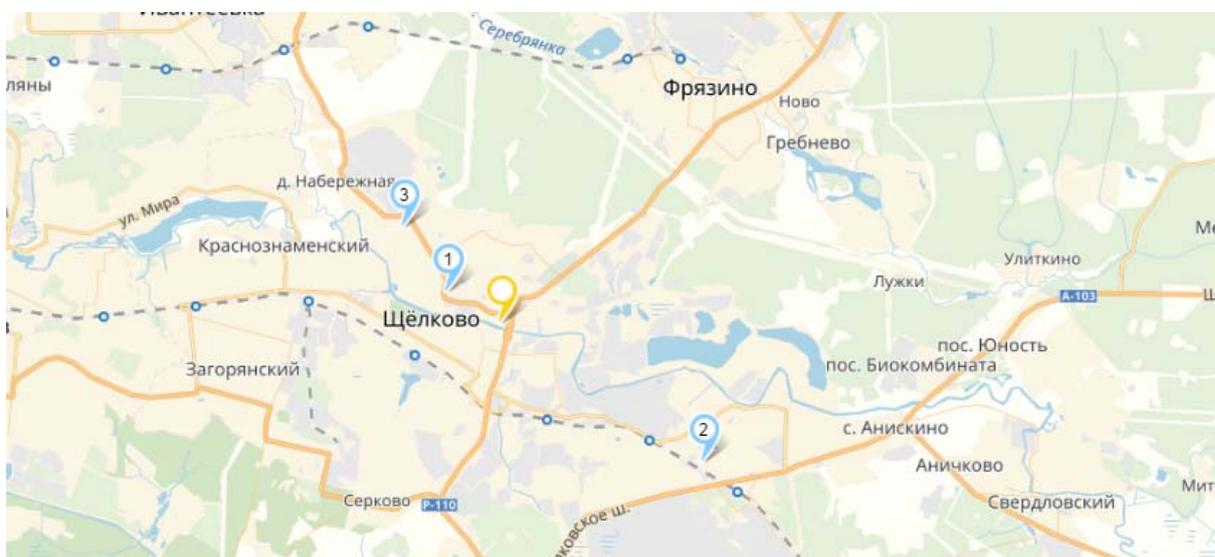
Все оцениваемые объекты, так же, как и объекты-аналоги, находятся в г. Щелково Щелковского района Московской области. Расположение выбранных объектов-аналогов показано на карте.

Таблица 131. Расположение объектов-аналогов для нежилого здания

| Наименование | Значение показателя |
|--|--|
| Оцениваемый объект (выделен желтым цветом) | Местоположение оцениваемого объекта: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Объект-аналог № 1 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 1: Московская область, Щелково, Талсинская улица, 25 |
| Объект-аналог № 2 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 2: Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А |
| Объект-аналог № 3 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 3: Московская область, Щелково, Финский мкр., 9 к1 |

Источник: анализ рынка

Рисунок 21. Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map>

В рамках настоящего расчета корректировка на местоположение не проводилась, поскольку все объекты расположены в границах г. Щелково.

Корректировка на этаж/этажность

Объект оценки представляет собой многоэтажное здание, офисные помещения будут располагаться на 1-4 этажах. Все объекты-аналоги расположены на первых этажах жилых домов. На рынке г. Щелково не было выявлено сопоставимых объектов офисного назначения, расположенных в административных или бизнес-центрах, поэтому для анализа использовались объекты-аналоги, расположенные на первых этажах жилых домов. Все объекты-аналоги отличаются хорошим местоположением, качественной отделкой, сопоставимой с оцениваемым объектом. Поэтому корректировка на класс помещений не проводилась.

Традиционно считается, что помещения на первых этажах престижнее, чем на втором и выше. Принципиальным отличием между такими объектами является наличие/отсутствие отдельного входа. Остальные отличия несущественны. Поэтому корректировка на этажность объекта не проводилась. Существенные отличия между объектами были учтены в рамках корректировки на наличие отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Объекты с отдельным входом более привлекательны для покупателя/арендатора, поскольку позволяют распоряжаться помещением более свободно, не требуют учитывать интересы соседей.

Объекты-аналоги имеют отдельный вход, поскольку располагаются на первых этажах. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, где будут расположены офисные помещения с 1 по 4 этаж.

Таблица 132. Корректировка на наличие отдельного входа

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Наличие отдельного входа | Нет | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | | | |
| Коэффициент корректировки | 0,85 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | | -15% | -15% | -15% |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 213, табл. 123

Корректировка на коммуникации. Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены одинаковым набором коммуникаций, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на общую площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и соответственно стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Наиболее востребованными на рынке являются офисные площади 100-150 кв. м.⁵²

Ниже приведены статистические исследования на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»⁵³, отражающие зависимость удельной стоимости недвижимости от площади.

Таблица 133. Фактор масштаба для офисно-торговых объектов

| Площадь, кв. м. | Аналог | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | Объект оценки | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| <100 | | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,42 | 1,45 |
| 100-250 | | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| 250-500 | | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| 500-750 | | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| 750-1000 | | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| 1000-1500 | | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| 1500-2000 | | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| >2000 | | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 184, таб. 103

Таблица 134. Расчет корректировки на общую площадь

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------|-------------------------------|----------|----------|----------|
| Площадь помещения, кв. м. | 100,0 | 76,0 | 99,0 | 47,0 |
| Формула | $y=1,7906 \cdot x^{(-0,124)}$ | | | |
| Коэффициент корректировки | 1,01 | 1,05 | 1,01 | 1,11 |
| Корректировка | | -3% | 0% | -9% |

Источник: расчеты Оценщика

⁵² Источник: Статья «Наибольшим спросом пользуются коммерческие помещения площадью 50-100 кв. м.» от 13.12.2015. Интернет-ресурс «Деловой Петербург». https://www.dp.ru/a/2015/12/13/Blizhe_k_domu/

⁵³ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 184-185, таб. 103, рис. 57.

Корректировка на состояние.

Предполагается, что офисные помещения будут продаваться в рабочем состоянии. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка, присваивался наименьший вес.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв.м аналогов;

C_{cp}- среднее значение стоимости 1 кв.м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10 до 20% – средней, больше 20% и меньше или равно 33% – значительной, если больше 33% – неоднородной.

Полученные значения составляют незначительные величины, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 135. Расчет стоимости продажи 1 кв. м. офисных помещений

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--|--|--|---|
| Корректировки, вводимые к рыночным элементам сравнения | | | | |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| <i>Корректировка на передаваемые права</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Условия финансирования | | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства |
| <i>Корректировка на условия финансирования</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Условия продажи | | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| <i>Корректировка на условия продажи</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Дата предложения/дата оценки | 22.02.2018 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| <i>Корректировка на изменение цен</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 63 448 | 55 556 | 73 927 |
| Торг | Сделка (условно) | Предложение | Предложение | Предложение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | -10,0% | -10,0% | -10,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Назначение | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| <i>Корректировка на разрешенное использование</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Тип объектов | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Корректировки на местоположение | | | | |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Щелково, Талсинская улица, 25 | Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А | Московская область, Щелково, Финский мкрн., 9 к1 |

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Корректировка на местоположение</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Корректировки на физические характеристики объекта | | | | |
| Этаж/этажность | 4 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Корректировка на этаж/этажность</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 57 103 | 50 000 | 66 534 |
| Наличие отдельного входа | Нет | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| <i>Корректировка на наличие отдельного входа</i> | | -15,0% | -15,0% | -15,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 48 538 | 42 500 | 56 554 |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 48 538 | 42 500 | 56 554 |
| Площадь помещения, кв. м. | 100-150 | 76,00 | 99,00 | 47,00 |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | -3% | 0% | -9% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 46 914 | 42 447 | 51 500 |
| Состояние | Рабочее, ремонт не требуется |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 46 914 | 42 447 | 51 500 |
| Цена после внесения поправок, руб./кв. м. | | 46 914 | 42 447 | 51 500 |
| Коэффициент вариации ряда | 9,6% | | | |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м. без учета НДС | 46 953 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

9.4.5. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ АПАРТАМЕНТОВ

Согласно п. 14 ФСО 1: «Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки были выявлены следующие объекты-аналоги, сходные с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже.

Для нивелирования влияния НДС на стоимость недвижимого имущества из цены предложения данный налог исключается (при наличии).

Таблица 136. Описание объектов аналогов для недвижимого имущества⁵⁴

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Назначение объекта | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| Тип объектов | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Передаваемые права на объект недвижимости | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |
| Шоссе | Щелковское шоссе | Ярославское шоссе | Ярославское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе |
| Расстояние до МКАД, км. | 17 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| Тип здания | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание | Жилое здание |
| Этаж/этажность здания | 25 (в том числе апартаменты 21 этаж, 5-25) | 14 / 20 | 11 / 20 | 19 / 21 | 5 / 21 |
| Площадь помещения, кв. м. | 30-50 | 50,0 | 50,0 | 33,2 | 33,0 |
| Количество комнат | 1-2 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Состояние | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Прочее | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана | Парковка, охрана |
| Наличие или отсутствие НДС в цене предложения | | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС | С учетом НДС |
| Цена предложения, руб. | | 4 800 000 | 4 749 000 | 2 450 000 | 2 500 000 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Дата предложения/дата оценки | | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации | | https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/181506736/ | https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/177782980/ | https://balashikha.cian.ru/sale/flat/155969214/ | https://balashikha.cian.ru/sale/flat/183891951/ |
| Контакт | | Агентство недвижимости "Градомир", тел. 8-929-636-81-74 | Агентство недвижимости "Мир жилья", тел. 8-495-792-15-91, 8-916-446-09-11 | Собственник, тел. 8-926-706-91-16 | Агентство недвижимости "МИРА", тел. 8-495-745-05-14, 8-926-344-88-14 |

Источник: анализ рынка

⁵⁴ Технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

9.4.6. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.

При расчёте рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{II} – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Корректировка на передаваемые права.

По набору передаваемых прав оцениваемые объекты и объекты-аналоги не различаются между собой: все они находятся в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования и платежа.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на обстоятельства совершения сделки.

Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения).

Стоимость недвижимого имущества определялась по состоянию на 22.02.2018.

Все предложения к продаже объектов-аналогов были актуальны на дату оценки (т.е. по выбранным объектам-аналогам использовалась информация, доступная и существовавшая на дату оценки). Актуальность предложений была дополнительно подтверждена в рамках телефонного интервьюирования продавцов. Поэтому корректировка на изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения) на предложенные к оценке аналоги не вводилась, т.е. равна 0%.

Корректировка на характеристику стоимости объекта-аналога (цена предложения или цена сделки, возможность торга).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости (в т. ч. с земельными участками) в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа были использованы цены предложений на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики и тенденций развития рынков недвижимости применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «на уторговывание».

В текущих условиях достоверно определить размер данной корректировки достаточно сложно, т.к. размер торга определяется непосредственно при общении заинтересованного покупателя с продавцом. Для определения величины корректировки на торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи земельных участков, были использованы данные специализированных справочников для оценки недвижимости.

Ниже в таблице приведены величины возможного торга по данным используемых источников информации.

Таблица 137. Результаты анализа по выявлению величины скидки на уторговывание

| Класс объектов | Год публикации | Корректировка на торг, min, % | Корректировка на торг, max, % | Среднее, % | Источник |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Жилье повышенной комфортности | 2018 | -5,1% | -6,3% | -5,7% | «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под редакцией Лейфера Л.А., 2018, стр. 265, табл. 197 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под редакцией Лейфера Л.А., 2018, стр. 265, табл. 197

Корректировка на назначение объекта.

В данном разделе отчета определяется рыночная стоимость продажи 1 кв. м. апартаментов в г. Щелково. В качестве объектов-аналогов выбирались сопоставимые объекты (апартаменты). Корректировка по данному элементу сравнения составила 0%.

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Оцениваемый объект представляет собой апартаменты – встроенные помещения, объект-аналоги также представляют из себя встроенные помещения. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение.

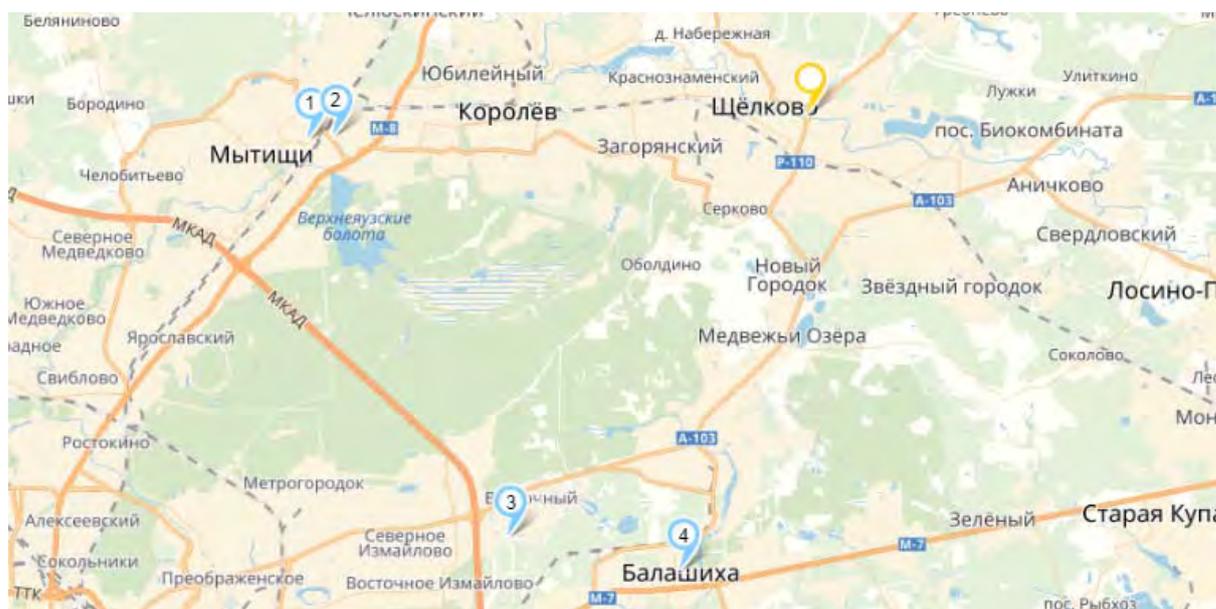
Оцениваемые апартаменты расположены в г. Щелково Щелковского района Московской области. В результате анализа рынка было выявлено, что в г. Щелково отсутствуют жилые комплексы, в которых на дату оценки предлагаются к продаже апартаменты. Все выявленные на рынке апартаменты представляют собой единичные объекты – квартиры, переведенные в нежилой фонд. Поэтому объекты-аналоги были подобраны в близлежащих к объекту оценки населенных пунктах в комплексах, предлагающих к продаже апартаменты. Расположение выбранных объектов-аналогов показано на карте.

Таблица 138. Расположение объектов-аналогов для нежилого здания

| Наименование | Значение показателя |
|--|---|
| Оцениваемый объект (выделен желтым цветом) | Местоположение оцениваемого объекта: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Объект-аналог № 1 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 1: Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарاپовский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" |
| Объект-аналог № 2 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 2: Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарاپовский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" |
| Объект-аналог № 3 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 3: Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" |
| Объект-аналог № 4 (выделен голубым цветом) | Местоположение Аналога № 4: Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |

Источник: анализ рынка

Рисунок 22. Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map>

В рамках настоящего расчета корректировка на местоположение проводилась на основании данных информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» (№ 275, февраль 2018 г.)⁵⁵. Ниже приведены цены предложений на вторичном рынке жилья в городах Московской области по состоянию на февраль 2018 г.

⁵⁵ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 275, февраль 2018, стр. 42, таблица «Основные характеристики цен предложений на вторичном рынке жилья в городах Московской области. Январь 2018 г.».

Рисунок 23. Основные характеристики цен предложений на вторичном рынке жилья в городах Московской области. Январь 2018 г.

| Город | Основные характеристики цены предложения, тыс. руб./кв.м | | | | Изменение среднего значения за месяц |
|------------------|---|---------|------|-------|---|
| | среднее | медиана | мин | макс | |
| Балашиха | 86,4 | 84,7 | 51,0 | 133,2 | 1,5% |
| Видное | 92,1 | 91,6 | 62,5 | 159,3 | -0,4% |
| Волоколамск | 51,9 | 50,6 | 41,5 | 70,1 | -2,3% |
| Воскресенск | 48,4 | 46,0 | 32,6 | 78,0 | -0,2% |
| Дзержинский | 92,6 | 92,2 | 65,7 | 132,9 | 0,3% |
| Дмитров | 66,5 | 66,2 | 42,9 | 103,5 | -0,9% |
| Долгопрудный | 103,1 | 102,3 | 73,7 | 160,2 | 0,4% |
| Домодедово | 82,6 | 83,1 | 57,9 | 107,0 | -0,8% |
| Дубна | 70,4 | 68,5 | 50,4 | 104,9 | -0,6% |
| Егорьевск | 43,6 | 43,1 | 27,2 | 76,8 | -2,0% |
| Железнодорожный | 85,9 | 84,8 | 54,8 | 130,6 | 0,8% |
| Жуковский | 85,4 | 84,9 | 60,2 | 120,8 | 0,2% |
| Звенигород | 72,7 | 73,8 | 42,3 | 119,5 | 0,4% |
| Ивантеевка | 71,1 | 73,8 | 26,0 | 125,3 | -4,2% |
| Истра | 78,3 | 70,9 | 52,4 | 122,6 | -1,1% |
| Кашира | 47,2 | 47,1 | 31,8 | 66,1 | -0,6% |
| Клин | 59,2 | 58,1 | 36,4 | 94,3 | -0,3% |
| Королев | 93,4 | 92,4 | 60,2 | 138,6 | 1,0% |
| Котельники | 101,4 | 101,4 | 62,4 | 166,2 | 0,1% |
| Красково | 75,9 | 77,9 | 56,9 | 110,6 | 0,5% |
| Красноармейск | 55,3 | 55,5 | 41,5 | 72,4 | -1,8% |
| Красногорск | 106,1 | 104,0 | 62,4 | 194,6 | -0,1% |
| Лобня | 81,2 | 80,8 | 50,7 | 125,7 | -0,4% |
| Лыткарино | 81,3 | 80,2 | 65,1 | 108,2 | -0,2% |
| Люберцы | 99,9 | 98,0 | 63,1 | 164,5 | 0,3% |
| Можайск | 57,1 | 56,0 | 41,5 | 85,1 | -0,2% |
| Мытищи | 99,6 | 98,4 | 55,1 | 158,1 | 0,5% |
| Наро-Фоминск | 76,1 | 74,9 | 34,5 | 126,1 | -0,1% |
| Ногинск | 59,4 | 57,1 | 33,4 | 97,4 | -0,2% |
| Одинцово | 106,6 | 104,3 | 62,7 | 180,6 | 0,2% |
| Орехово-Зуево | 49,5 | 49,9 | 31,8 | 84,5 | 0,1% |
| Павловский Посад | 51,5 | 50,1 | 31,3 | 99,9 | -2,1% |
| Подольск | 81,4 | 79,8 | 54,7 | 148,3 | -0,4% |
| Пушкино | 77,7 | 77,1 | 56,4 | 120,7 | 0,3% |
| Раменское | 77,3 | 76,9 | 41,4 | 125,1 | -0,1% |
| Реутов | 121,4 | 121,9 | 74,8 | 192,5 | -1,0% |
| Рошаль | 27,1 | 26,4 | 21,3 | 45,1 | -1,1% |
| Сергиев Посад | 64,9 | 64,2 | 39,7 | 100,4 | 0,3% |
| Серпухов | 56,2 | 55,8 | 32,1 | 95,6 | -1,6% |
| Солнечногорск | 71,3 | 70,6 | 41,1 | 107,4 | -0,7% |
| Ступино | 67,5 | 68,1 | 43,8 | 99,7 | -1,2% |
| Талдом | 40,1 | 42,5 | 25,7 | 48,1 | 0,8% |
| Фрязино | 68,7 | 68,2 | 48,5 | 105,2 | -0,6% |
| Химки | 108,4 | 106,3 | 60,8 | 188,5 | -1,2% |
| Чехов | 66,7 | 64,8 | 42,4 | 107,3 | -0,7% |
| Шатура | 46,1 | 45,2 | 33,1 | 70,6 | -3,2% |
| Щелково | 72,3 | 70,4 | 41,3 | 122,7 | 1,0% |

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 275, февраль 2018, стр. 42

Таблица 139. Корректировка на местоположение

| Наименование показателя | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------------------------------------|---|---|---|--|--|
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарاپовский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шарاپовский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |
| Шоссе | Щелковское шоссе | Ярославское шоссе | Ярославское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе |
| Расстояние до МКАД, км. | 17 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| Средняя стоимость кв. м., тыс. руб. | 72,3 | 99,6 | 99,6 | 84,4 | 84,4 |
| Корректировка | | -27% | -27% | -14% | -14% |

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 275, февраль 2018, стр. 42

Корректировка на количество комнат.

По результатам анализа рынка было выявлено, что большинство предлагаемых к продаже объектов представляют собой 1-2 комнатные апартаменты. В основном это объекты со свободной планировкой, поэтому, например, объекты с одинаковой площадью могут предлагаться к продаже как 1 и 2 комнатные объекты (например, аналоги № 1 и 2, расположенные в г. Мытищи).

Поскольку предполагается, что в здании будут располагаться в основном 1-2 комнатные апартаменты со свободной планировкой без отделки, структурный состав помещений будет аналогичен среднерыночным предложениям. Поэтому корректировка на количество комнат не проводилась.

Корректировка на коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены одинаковым набором коммуникаций, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на общую площадь.

В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и соответственно стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком. Площадь апартаментов составит 30-50 кв. м. – площадь, соответствующая 1-2 комнатным апартаментам – как наиболее востребованный рынком формат.

В данном случае все апартаменты, предлагаемые к продаже, имеют площадь 30-50 кв. м. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на состояние.

Предполагается, что апартаменты будут продаваться в состоянии «без отделки». Корректировка по данному фактору не проводилась.

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка, присваивался наименьший вес.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м. аналогов;

C_{ср}- среднее значение стоимости 1 кв. м. аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10 до 20% – средней, больше 20% и меньше или равно 33% – значительной, если больше 33% – неоднородной.

Полученные значения составляют незначительные величины, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 140. Расчет стоимости продажи 1 кв. м. апартаментов

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Корректировки, вводимые к рыночным элементам сравнения | | | | | |
| Стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| <i>Корректировка на передаваемые права</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Условия финансирования | | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства | Собственные средства |
| <i>Корректировка на условия финансирования</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Условия продажи | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| <i>Корректировка на условия продажи</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Дата оценки | | Актуально на дату оценки |
| <i>Корректировка на изменение цен</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 81 356 | 80 492 | 62 538 | 64 201 |
| Торг | Сделка (условно) | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | <i>-5,7%</i> | <i>-5,7%</i> | <i>-5,7%</i> | <i>-5,7%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 76 719 | 75 904 | 58 974 | 60 542 |
| Назначение | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| <i>Корректировка на разрешенное использование</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 76 719 | 75 904 | 58 974 | 60 542 |
| Тип объектов | Встроенные помещения | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| <i>Корректировка на торг</i> | | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 76 719 | 75 904 | 58 974 | 60 542 |
| Корректировки на местоположение | | | | | |

| Внесение поправок | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|--|--|
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Мытищи, мкрн. 25, Шараповский проезд, вл2с3, ЖК "Красный кит" | Московская область, Балашиха, мкрн. 1 мая, 4к1, ЖК "Мкрн. 1 мая" | Московская область, Балашиха, мкрн. Балашиха-1 |
| Шоссе | Щелковское шоссе | Ярославское шоссе | Ярославское шоссе | Щелковское шоссе | Щелковское шоссе |
| Расстояние до МКАД, км. | 17 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| <i>Корректировка на местоположение</i> | | -27,4% | -27,4% | -14,3% | -14,3% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Корректировки на физические характеристики объекта | | | | | |
| Количество комнат | 1-2 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| <i>Корректировка на наличие отдельного входа</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Площадь помещения, кв. м. | 30-50 | 50,00 | 50,00 | 33,20 | 33,00 |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Состояние | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| <i>Корректировка на площадь</i> | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Цена после внесения поправок, руб./кв. м. | | 55 690 | 55 099 | 50 519 | 51 862 |
| Коэффициент вариации ряда | 5,3% | | | | |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м. без учета НДС | 53 293 | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, выше была рассчитана стоимость продажи 1 кв. м. офисных помещений и 1 кв. м. апартаментов. Далее необходимо определить общую полезную площадь, выставляемую к продаже. Для этого используется коэффициент арендопригодной площади – соотношение общей полезной площади, сдаваемой в аренду, к общей площади объекта в целом. В данном случае рассматривается не сдаваемая в аренду площадь, а площадь помещений, предлагаемая к продаже.

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»⁵⁶ коэффициент арендопригодной площади для офисных зданий и встроенных помещений составляет 0,86 (для зданий, построенных после 1991 года).

Для апартаментов соотношение полезной и общей площади было определено на основании данных коэффициента эффективности жилых этажей – Кэ, который равен отношению суммарной площади квартир к суммарной общей площади жилых этажей. Как пишет в своём исследовании «Развитие Единой методики классифицирования многоквартирных жилых домов – новостроек»⁵⁷ Г. М. Стерник, чем ниже Кэ (т.е. чем больше в жилом этаже «излишков» внеквартирных площадей), тем выше потенциальный класс качества дома.

Значение Кэ в «Единой классификации...» рекомендовано следующее: для новостроек эконом-класса этот параметр может превышать 0,75, для «комфорта» он ограничивается значением 0,75, в домах бизнес-класса он должен быть не выше 0,70 и в элитных домах – не более 0,65. Для расчета полезной площади апартаментов использовался коэффициент в размере 0,75.

Изменение стоимости продажи квадратного метра прогнозировалось на основании данных о прогнозных темпах инфляции The Economist Intelligence Unit:

Таблица 141. Прогноз темпов инфляции России

| Наименование | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Consumer prices (% change pa; av) - [Y] | 3,90 | 4,70 | 4,90 | 4,10 | 4,30 | 4,60 | 4,40 | 4,30 | 4,10 | 4,00 |
| Consumer prices (% change pa; end-period) - [Y] | 4,30 | 4,80 | 4,50 | 4,20 | 4,30 | 5,40 | 4,40 | 4,20 | 4,00 | 3,90 |

Источник: The Economist Intelligence Unit (<http://gfs.eiu.com/Article.aspx?articleType=rf&articleid=1466124130&seclid=0>)

Прогноз стоимости номера производился исходя из фактической стоимости по состоянию на дату оценки и прогнозных индексов роста стоимости размещения. Прогноз доходов от продажи приведен в таблице ниже:

Таблица 142. Прогноз доходов от продажи офисных помещений и апартаментов

| Наименование | 22.02.2018-31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество дней в периоде | 313 | 365 | 365 | 365 |
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Индекс потребительских цен годовой | 1,039 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Общая площадь офисных помещений, кв. м. | | 6 301 | 6 301 | 6 301 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Скорректированная площадь офисных помещений, кв. м. | | 5 419 | 5 419 | 5 419 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. офисных помещений, руб. | 48 568 | 50 850 | 53 342 | 55 529 |
| Общая площадь апартаментов, кв. м. | | 5 286 | 5 286 | 5 286 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Скорректированная площадь апартаментов, кв. м. | | 3 964 | 3 964 | 3 964 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. апартаментов, руб. | 54 768 | 57 342 | 60 151 | 62 618 |
| Потенциальный валовой доход (ПВД) от продажи номеров, руб. без учета НДС | 0 | 502 867 278 | 527 507 775 | 549 135 594 |

Источник: расчеты Оценщика

⁵⁶ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyjkoefitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

⁵⁷ Источник: Мария Лапичева «Общая и жилая площадь в квартире: каким должен быть баланс?» от 20.01.2015 г., Интернет-ресурс «Metprice.ru». <https://www.metprice.ru/analitika-rynka/obsaa-i-zilaa-plosad-v-kvartire-kakim-dolzen-byt-balans>

9.4.7. ПРОГНОЗ ПРОЧИХ ДОХОДОВ

Прочие доходы от объекты не выявлены.

9.5. ПРОГНОЗ РАСХОДОВ

Основными расходами в рамках реализации проекта будут следующие:

- Расходы на достройку объекта;
- Расходы на реализацию помещений (девелоперские расходы);
- Коммунальные расходы после ввода объекта;
- Налог на землю.

Расходы на достройку объекта были рассчитаны далее в разделе «Прогноз стоимости строительства».

Расходы на реализацию помещений были определены на основании данных ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»⁵⁸, согласно которым ставки (тарифы) на посреднические (комиссионные) услуги для стандартных объектов недвижимости (квартиры, небольшие магазины, рестораны, кафе, парикмахерские и прочие объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания населения) составляют 2-4%. В расчетах использовалось среднее значение в 3% от потенциального валового дохода.

Коммунальные расходы были рассчитаны отдельно для офисных помещений и апартаментов.

Расчет коммунальных расходов для апартаментов проводился на основании следующих документов:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в редакциях Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, от 27.08.2012 № 857, от 16.04.2013 № 344, от 14.05.2013 № 410, от 22.07.2013 № 614, от 19.09.2013 № 824, от 17.02.2014 № 112, от 25.02.2014 № 136, от 26.03.2014 № 230, от 24.09.2014 № 977, от 14.11.2014 № 1190, от 17.12.2014 № 1380, от 14.02.2015 № 129, от 04.09.2015 № 941, от 25.12.2015 № 1434, от 29.06.2016 № 603, от 26.12.2016 № 1498, от 27.02.2017 №232, от 27.06.2017 №754, от 09.09.2017 № 1091, от 27.03.2018 № 331, с изм., внесенными Определением Верховного Суда РФ от 19.03.2013 № АПЛ13-82, Решением Верховного Суда РФ от 31.05.2013 № АКПИ13-394).
- Распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 22.05.2017 № 63-РВ «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Московской области» (с изменениями на 20.09.2017).
- Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.06.2017 № 102-Р «Об установлении тарифов в сфере теплоснабжения и внесении изменения в распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015 № 166-Р «Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2016-2018 годы».
- Постановление главы городского поселения Щелково Щелковского муниципального района МО от 10.02.2009 N 33 «О нормативах потребления коммунальных услуг».

Согласно всем вышеперечисленным документам была определена стоимость оплаты коммунальных услуг для жилых помещений в расчете руб./кв. м.

⁵⁸ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/534-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye>

Таблица 143. Расчет стоимости оплаты водоснабжения в расчете на кв. м.

| Наименование | Холодное водоснабжение | Горячее водоснабжение | Водоотведение |
|--|------------------------|-----------------------|---------------|
| Норматив потребления, куб. м. в месяц/кв. м. общей площади | 0,006 | 0,006 | 0,006 |
| Потребление в год, куб. м. | 0,072 | 0,072 | 0,072 |
| Стоимость 1 куб. м. для Московской области, руб./куб. м. | 32,76 | 33,76 | 34,76 |
| Стоимость оплаты, руб./кв. м./год | 2,36 | 2,43 | 2,50 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 144. Расчет стоимости оплаты электричества в расчете на кв. м.

| Наименование | Электричество |
|--|---------------|
| Норматив потребления, кВт. ч. в месяц/кв. м. общей площади | 2,880 |
| Потребление в год, кВт. ч./кв. м. | 34,56 |
| Стоимость 1 кВт. ч. для Московской области, руб./кВт. ч. | 3,53 |
| Стоимость оплаты, руб./кв. м./год | 122,00 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 145. Расчет стоимости оплаты подогрева воды для горячего водоснабжения в расчете на кв. м.

| Наименование | Подогрев воды для горячего водоснабжения |
|---|--|
| Норматив тепловой энергии на подогрев горячей воды, Гкал/куб. м. | 0,061 |
| Объем воды, куб. м./год | 0,072 |
| Стоимость тепловой энергии, руб./Гкал | 1 870,52 |
| Стоимость подогрева воды для горячего водоснабжения, руб./кв. м./год | 8,22 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 146. Расчет стоимости оплаты отопления в расчете на кв. м.

| Наименование | Отопление |
|---|--------------|
| Норматив тепловой энергии на отопление в многоквартирных домах, Гкал/кв. м. | 0,015 |
| Стоимость тепловой энергии, руб./Гкал | 1 870,52 |
| Стоимость отопления, руб./кв. м./год | 28,06 |

Источник: расчет Оценщика

Следует отметить, что коммунальные расходы в апартаментах выше, нежели в жилых помещениях, поскольку апартаменты относятся к нежилому фонду. Ниже приведены средние тарифы на коммунальные услуги для апартаментов и квартир, согласно данным компании «Бест-Новострой»⁵⁹.

Таблица 147. Сравнение стоимости коммунальных расходов для квартир и апартаментов

| Вид расходов | Апартаменты | Квартира | Разница |
|----------------------------|--------------------|---------------------|------------|
| Расходы на электроэнергию | 6,83 руб./кВт. Ч. | 5,03 руб./кВт. Ч. | 36% |
| Горячая вода («Мосэнерго») | 135,3 руб./куб. м. | 120,82 руб./куб. м. | 12% |
| Холодная вода | 33,61 руб./куб. м. | 30,87 руб./куб. м. | 9% |
| Водоотведение | 23,6 руб./куб. м. | 21,9 руб./куб. м. | 8% |
| Отопление («Мосэнерго») | 1154,7 руб./Гкал | 923,8 руб./Гкал | 25% |
| Среднее значение | | | 18% |

Источник: Халиль Аминов «Где лучше жить: в квартире или апартаментах» от 19.10.2016, газета «Коммерсант.ру». <https://www.kommersant.ru/doc/3119805>

Средняя разница в стоимости составила 18%. Рассчитанная выше стоимость коммунальных услуг была скорректирована на этот показатель, а также на индекс потребительских цен в итоговом расчете.

⁵⁹ Источник: Халиль Аминов «Где лучше жить: в квартире или апартаментах» от 19.10.2016, газета «Коммерсант.ру». <https://www.kommersant.ru/doc/3119805>

Коммунальные расходы для офисных помещений были рассчитаны на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е.⁶⁰ Согласно данному изданию эксплуатационные расходы для Московской области по сравнению с Москвой уменьшаются на 14,5%. Доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных была определена на основании данных информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» (№ 270, сентябрь 2017 г.)⁶¹.

Таблица 148. Расчет операционных и эксплуатационных расходов для офисных помещений

| Наименование | Офисные помещения, класс В, г. Москва | Коэффициент корректировки для Московской области | Офисные помещения, класс В, Московская область |
|--|---------------------------------------|--|--|
| Операционные расходы с учетом НДС | 5 620 | 14,50% | 4 805 |
| Эксплуатационные расходы с учетом НДС | 3 830 | 14,50% | 3 275 |
| Операционные расходы без учета НДС | 4 763 | 14,50% | 4 072 |
| Эксплуатационные расходы без учета НДС | 3 246 | 14,50% | 2 775 |
| в том числе коммунальные расходы без учета НДС | 1 006 | 31,00% | 860 |

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 270, сентябрь 2017, стр. 63, таблица «Структура операционных расходов для бизнес-центров Москвы. I полугодие 2017 г.»

Общая сумма коммунальных расходов была рассчитана далее.

Таблица 149. Расчет стоимости коммунальных расходов для квартир и апартаментов

| Наименование | 22.02.2018-31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Коммунальные расходы после ввода объекта, руб. | - | 20 945 743,90 | 14 648 056,90 | 7 624 313,62 |
| Общая площадь офисных помещений, кв. м. | - | 6 300,93 | 6 300,93 | 6 300,93 |
| Коммунальные расходы, руб. | | 17 594 049 | 12 304 105 | 6 404 287 |
| Общая площадь апартаментов, кв. м. | - | 5 285,73 | 5 285,73 | 5 285,73 |
| Водоснабжение, руб. | | 147 625 | 103 239 | 53 736 |
| Электричество, руб. | | 2 469 745 | 1 727 175 | 898 994 |
| Горячее водоснабжение, руб. | | 166 314 | 116 309 | 60 539 |
| Отопление, руб. | | 568 012 | 397 229 | 206 758 |

Источник: расчет Оценщика

9.6. ПРОГНОЗ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Помимо операционных расходов необходимо также рассчитать расходы на достройку объекта. Для этого была определена стоимость воспроизводства (строительства) гостиницы, учтена степень готовности объекта и рассчитан показатель расходов на достройку объекта.

В основе определения стоимости недвижимого имущества затратным подходом лежит расчет затрат⁶², связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

⁶⁰ Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е., стр. 17, таб. 1.5.1

⁶¹ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 270, сентябрь 2017, стр. 63, таблица «Структура операционных расходов для бизнес-центров Москвы. I полугодие 2017 г.»

⁶² Полный перечень затрат, отражаемых в себестоимости, приводится в Типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ № БЕ-11-260/7, утвержденным постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 4 декабря 1995 г.

ЗС = ПСЗ + КИ

где:

ЗС – сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение) улучшений;

ПСЗ – прямые строительные затраты;

КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами. К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты – расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав;
- собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цеп (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства (сравнительной единицы), который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой

недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном Отчете в рамках затратного подхода Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости выполнить через определение затрат на замещение.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Складские здания» и пр.;
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Для расчета восстановительной стоимости здания использовался сборник № 28 УПВС «Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения» (таблица 118).

Обоснование корректировок

Индекс перехода от цен Сборника УПВС № 28 от 01.01.1969 к ценам на 01.01.1984 был взят на основании Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений» и составил 1,19 для гостиниц.

Индекс перехода от цен на 01.01.1984 к ценам на 01.01.2000 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) и составил 20,756.

Индекс перехода от цен на 01.01.2000 к ценам на 01.01.2018 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) – 10,532.

Индекс перехода цен на 22.02.2018 г. по сравнению с 01.01.2018 г. был взят по данным Росстата⁶³ - 1,005.

П_{дев.} – прибыль девелопера (предпринимательская прибыль).

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочнике стоимостных показателей.

При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

Прибыль девелопера (предпринимательская прибыль) – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес.

Этот доход рассчитывается как определенный процент от стоимости воспроизводства объекта недвижимости, который ограничивается снизу безрисковой ставкой, а сверху – риском неполучения планируемого дохода. Чем больше планируемый доход превышает безрисковую ставку, тем выше риск его неполучения. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;

⁶³ Источник: Данные Росстата. Материалы подготовлены специалистами компании «КонсультантПлюс». http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19571/241e2ade795ad93d4d8c3d3a0d45d6522cc7e8f0/

- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий поставки и продаж.

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

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

Прибыль предпринимателя принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. Согласно данному изданию прибыль предпринимателя для офисных объектов составляет 13%, для жилых 20-25% (среднее 22,5%) по состоянию на ноябрь 2017 г.⁶⁴ В расчетах использовалось средневзвешенное значение (в зависимости от доли площадей офисного и жилого назначения), которое составило 18%.

Таблица 150. Расчет средневзвешенного значения прибыли предпринимателя

| Наименование | Общая площадь, кв. м. | Удельный вес в общей площади | Прибыль предпринимателя, % |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|
| Офисы | 18 902,80 | 54% | 13 |
| Апартаменты | 15 857,20 | 46% | 25 |
| Итого | 34 760,00 | | |
| Средневзвешенное значение | 18 | | |

Источник: расчет Оценщика

Расчет стоимости замещения без учета износа приведен в таблице ниже:

Таблица 151. Расчет стоимости замещения, без учета износа

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м | 34 760,0 |
| Справочник УПВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв. м здания (+ удорожание; - удешевление) | |
| Строительные конструкции: | |
| - подземная часть включая фундаменты | 0,00 |
| - каркас | 0,00 |
| - стены наружные с отделкой | 0,00 |
| - внутренние стены и перегородки | 0,00 |

⁶⁴ Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г. – 45 с. – табл. 1.1.2, стр. 7.

| Наименование | Показатель |
|--|----------------------|
| - перекрытия и покрытия | 0,00 |
| - кровля | 0,00 |
| - окна и балконные двери | 0,00 |
| - полы | 0,00 |
| - отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 0,00 |
| - прочие конструкции | 0,00 |
| - особо строительные работы, лифты | 0,00 |
| Инженерное оборудование: | |
| - отопление, вентиляция и кондиционирование | 0,00 |
| - водоснабжение и канализация | 0,00 |
| - электроснабжение и освещение | 0,00 |
| - слаботочные системы | 0,00 |
| - прочее | 0,00 |
| Итого по первой группе поправок | 0,00 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | |
| на объём/площадь (К _о) | 1 |
| на сейсмичность (К _{сейсм.}) | 1 |
| на величину прочих и непредвиденных затрат (К _{пз}) | 1 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1969 на 01.01.1984 | 1,190 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1984 на 01.01.2000 | 20,756 |
| Индекс перехода цен от 01.01.2000 на 01.01.2018 | 10,532 |
| Индекс перехода цен на 22.02.2018 по сравнению с 01.01.2018 | 1,005 |
| Поправка на класс конструктивной системы | 1 |
| Поправка на класс качества | 1 |
| Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных) | 261,431 |
| Стоимость строительства, руб./куб. м (в уровне цен на дату оценки) | 6 562 |
| Кндс | 1,00 |
| Кпп | 1,18 |
| Затраты на замещения улучшений 1 ед. измерения, руб. без НДС | 7 743 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |

Источник: расчет Оценщика

9.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Физический износ рассчитывался как отношение срока жизни сооружений и срока полезного использования. В качестве источника использовались данные документа «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утвержденные ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР 25.02.1972 № 9.17.ИБ. Согласно данному документу нормативный срок службы здания, аналогичного оцениваемому, составляет 125 лет.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких, как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) * (1 - Уфун) * (1 - Узк), \text{ где}$$

Ис – совокупный износ Объекта оценки,

Иф – физический износ,

Уфун – функциональное устаревание,

Узк – экономическое устаревание.

Общая формула расчета величины затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний:

$$ЗЗ_{сси} = ЗЗ_{бси} * (1 - Ис)$$

где:

$ЗЗ_{сси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом совокупного износа;

$ЗЗ_{бси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа;

$Ис$ – совокупный износ Объекта оценки.

Поскольку оцениваемый объект представляет из себя незавершенное строительство, необходимо скорректировать стоимость замещения на данный факт. Для достройки объекта необходимо возвести внутренние стены и перегородки, выполнить внутреннюю отделку, общестроительные работы, лифты, внутренние коммуникации.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, наружные и внутренние коммуникации:

- Водопровод и фекальная канализация - подведены к объекту и подключены. Внутри здания разводка сделана частично. Требуется ревизия.
- Ливневая канализация - подведена к объекту и подключена. Внутри здания разводка выполнена. Требуется частичный ремонт.
- Телефонный кабель – заведен, но не подключен.
- По всем остальным системам (отопление, вентиляция, электроснабжение) частично сделана разводка внутри здания. Требуется ревизия.

Таблица 152. Удельный вес строительных конструкций в общем объеме здания

| Строительные конструкции: | Удельный вес премиум |
|---|----------------------|
| фундаменты | 2,0 |
| стены и перегородки | 33,0 |
| перекрытия | 12,0 |
| крыша | 5,0 |
| полы | 5,0 |
| проемы | 12,0 |
| отделочные работы | 6,0 |
| внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 21,0 |
| прочие работы | 4,0 |
| Итого | 100,0 |

Источник: расчет Оценщика

Степень готовности объекта составила 79%. В здании отсутствует внутренняя отделка, нет дверных проемов и полов. Степень готовности объекта составила 100%- 6%- 5% - 12%*80% (удельный вес дверных проемов) = 79% (округленно). Расчет величины затрат, необходимых на достройку объекта приведен в таблице ниже:

Таблица 153. Расчет рыночной стоимости

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м | 34 760,0 |
| Справочник УПВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |
| Срок службы объекта, лет | 125 |
| Физический износ объекта оценки | 1,3% |
| Функциональное устаревание | 0% |
| Внешнее (экономическое) устаревание | 0% |
| Совокупный износ | 1% |
| Степень готовности | 79,0% |
| Величина затрат на доведение объекта до 100% степени готовности, без учета НДС, руб. | 222 524 285 |

Источник: расчет Оценщика

9.8. ПРОГНОЗ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Величина чистого операционного дохода рассчитывается как разница между валовым прогнозным доходом и валовой величиной прогнозных операционных расходов.

Таблица 154. Прогноз чистого операционного дохода

| Наименование | 22.02.2018-31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество дней в периоде | 313 | 365 | 365 | 365 |
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Индекс потребительских цен годовой | 1,039 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Общая площадь офисных помещений, кв. м. | | 6 301 | 6 301 | 6 301 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Скорректированная площадь офисных помещений, кв. м. | | 5 419 | 5 419 | 5 419 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. офисных помещений, руб. | 48 568 | 50 850 | 53 342 | 55 529 |
| Общая площадь апартаментов, кв. м. | | 5 286 | 5 286 | 5 286 |
| Коэффициент арендопригодной площади | | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Скорректированная площадь апартаментов, кв. м. | | 3 964 | 3 964 | 3 964 |
| Стоимость продажи 1 кв. м. апартаментов, руб. | 54 768 | 57 342 | 60 151 | 62 618 |
| Потенциальный валовой доход (ПВД) от продажи номеров, руб. без учета НДС | 0 | 502 867 278 | 527 507 775 | 549 135 594 |
| Затраты на завершение строительства объекта и ввод в эксплуатацию, руб. без учета НДС | 229 945 977 | | - | - |
| Расходы на реализацию помещений, % | 3% | 3% | 3% | 3% |
| Расходы на реализацию помещений, руб. | - | 15 086 018 | 15 825 233 | 16 474 068 |
| Коммунальные расходы после ввода объекта, руб. | - | 20 945 744 | 14 648 057 | 7 624 314 |
| Ставка налога на землю, в % от кадастровой стоимости | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Налог на землю, руб. | 1 174 265 | 782 844 | 391 422 | - |
| Итого затраты, руб. без учета НДС | 231 120 242 | 36 814 606 | 30 864 712 | 24 098 381 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без учета НДС | - 231 120 242 | 466 052 673 | 496 643 063 | 525 037 212 |

9.9. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Величина ставки дисконтирования отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения ставки дисконтирования:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

В рамках данной работы был использован метод кумулятивного построения.

Предполагаемый будущий денежный поток дисконтируется (пересчитывается в текущую стоимость объекта). Метод кумулятивного построения предполагает, что ставка дисконтирования включает в себя:

$$R = R_б + R_{ликв} + R_{нед}, \text{ где:}$$

$R_б$ - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

$R_{ликв}$ - поправка на ликвидность объектов недвижимости;

$R_{нед}$ - поправку за риск инвестирования в недвижимость.

Безрисковая ставка определялась на основании значений бескупонной доходности 7-летних (прогнозный период) государственных облигаций РФ по данным Центрального Банка России. (url-адрес: https://www.cbr.ru/hd_base/zcys_params/), она составила 6,88%.

Для вычисления поправки на ликвидность используется формула:

$$R_{ликв} = R_б \times n \div 12, \text{ где}$$

$R_б$ - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

n - время экспозиции аналогичных объектов.

Время экспозиции было определено на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», согласно которым срок экспозиции офисных объектов составляет 4-9 мес. (среднее значение 6 мес.), а срок экспозиции квартир, общей площадью до 100 кв. м., составляет от 4 до 6 мес. (среднее значение 5 мес.)⁶⁵. В расчетах было использовано максимальное среднее значение в 6 мес. для инвестиционного периода и минимальное в 5 мес. для эксплуатационного.

Рисунок 24. Срок экспозиции коммерческой недвижимости

| Объекты общественного назначения | | | | |
|----------------------------------|--|---|----|---|
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 9 | 6 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 3 | 12 | 7 |
| 15 | Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 4 | 11 | 7 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 2 | 9 | 5 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 3 | 8 | 5 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке | 3 | 10 | 6 |

⁶⁵ Источник: Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт». <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/137-korrektirovki-kvartir/1310-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-porynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2018-goda>. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «Стампуелл», <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>

Рисунок 25. Срок экспозиции жилой недвижимости

| № | Объекты жилой недвижимости | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение, мес. |
|---|--|-----------------|-------------------|------------------------|
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 2 | 7 | 4 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 3 | 7 | 5 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 3 | 8 | 6 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 5 | 10 | 8 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 4 | 6 | 5 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 4 | 8 | 6 |

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «Стампуелл», <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/137-korrektirovki-kvartir/1310-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2018-goda>

Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость ($R_{\text{нед}}$) определена экспертным методом. Расчет премии за специфические риски приведен в таблице ниже.

Таблица 155. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость для инвестиционной фазы

| № п/п | Виды риска | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|--|--|--|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | статичный | | | | | | | 1 | | | | | |
| 2 | Локальное местоположение | статичный | | | | | | 1 | | | | | | |
| 3 | Обременения, ограничения | статичный | | | | | | | 1 | | | | | |
| 4 | Объемно-планировочные риски | статичный | | | | | 1 | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | | | |
| | Взвешенный итог | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 7 | 0 | 0 | 0 | | | |
| | Сумма взвешенных итогов | 13 | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 4 | | | | | | | | | | | | |
| | Средневзвешенное значение риска, % | 3,25 | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 156. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость для эксплуатационной фазы

| № п/п | Виды рисков | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | |
|-------|--|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | Локальное местоположение | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 3 | Обременения, ограничения | низкий | | 1 | | | | | | | | | | |
| 4 | Объемно-планировочные риски | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | - | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Сумма взвешенных итогов | 5 | | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | 4 | | | | | | | | | | | | |
| | Средневзвешенное значение риска вложения в конкретный объект, % | 1,13 | | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Поправка за необходимость управления $R_{\text{упр}}$ - определяет размеры за риск инвестиционного менеджмента. Расчет поправки приведен ниже:

Таблица 157. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость

| № п/п | Виды рисков | Уровень риска | Степень риска | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | | | |
| 1 | Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | Обеспечение отдачи вложений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 3 | Система принятия управленческих решений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 4 | Контроль за принятыми управленческими решениями | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| 5 | Система корректировки принятых управленческих решений | низкий | 1 | | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | - | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | - | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Сумма взвешенных итогов | | 5 | | | | | | | | | | | |
| | Количество рисков | | 5 | | | | | | | | | | | |
| | Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, % | | 1,00 | | | | | | | | | | | |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 158. Обоснование выбранных значений степени риска по каждому виду рисков

| № п/п | Виды рисков | Обоснование |
|--|--|--|
| Риски присущие объекту недвижимости | | |
| 1 | Состояние объекта (износ) | Оцениваемый объект представляет из себя здание, не завершённое строительством. Уровень риска средний – статичный. |
| 2 | Локальное местоположение | Объект располагается рядом с крупной магистралью. Уровень риска средний – статичный. |
| 3 | Обременения, ограничения | Обременения присутствуют (ипотека). Уровень риска средний – статичный. |
| 4 | Объемно-планировочные риски | Объемно-планировочные решения после возведения внутренних перегородок будут соответствовать рыночным требованиям, поскольку здание имеет высокие потолки, хороший уровень исполнения внешних конструктивных систем и коммуникаций. Уровень риска средний – статичный. |
| Риски инвестиционного менеджмента | | |
| 1 | Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |
| 2 | Обеспечение отдачи вложений | Рынок жилой недвижимости (апартаменты) и офисной недвижимости характеризуется высокой отдачей на вложенный капитал. Риск оценивается низкий. |
| 3 | Система принятия управленческих решений | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |
| 4 | Контроль за принятыми управленческими решениями | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |
| 5 | Система корректировки принятых управленческих решений | Оцениваемый объект представляет из себя апарт-комплекс с офисными помещениями на первых этажах. Поскольку офисные помещения будут реализовываться, а не сдаваться в аренду, то данный тип объектов, по мнению Оценщика, не требует комплексной системы управления. Риск оценивается как минимальный. |

Источник: анализ Оценщика

Таблица 159. Расчет ставки дисконтирования

| Наименование | Значение (инвестиционный период) | Значение (эксплуатационный период) |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Срок экспозиции, мес. | 6 | 5 |
| Безрисковая ставка | 6,88% | 6,88% |
| Надбавка на низкую ликвидность | 3,44% | 2,87% |
| Надбавка за инвестиционный менеджмент | 1,00% | 1,00% |
| Надбавка на риск, в т.ч.: | 3,25% | 1,13% |
| - R недвиж | 0,00% | 0,00% |
| - R сегмента | 0,00% | 0,00% |
| - R объекта | 3,25% | 1,13% |
| Ставка дисконтирования, г | 14,57% | 11,87% |

Источник: расчеты Оценщика

9.10. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта представлен ниже:

Таблица 160. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства

| Наименование | 22.02.2018-31.12.2018 | 2019П | 2020П | 2021П |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество дней в периоде | 313 | 365 | 365 | 365 |
| Коэффициент периода (в годах) | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Индекс потребительских цен годовой | 1,039 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Индекс потребительских цен за период | 1,033 | 1,047 | 1,049 | 1,041 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без учета НДС | - 231 120 242 | 466 052 673 | 496 643 063 | 525 037 212 |
| Ставка дисконтирования, % | 14,57% | 11,87% | 11,87% | 11,87% |
| Фактор по годам | 0,8899 | 0,8939 | 0,8939 | 0,8939 |
| Фактор дисконтирования | 0,9433 | 0,8414 | 0,7521 | 0,6723 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | - 218 027 020 | 392 123 484 | 373 524 064 | 352 980 456 |
| Рыночная стоимость, руб. | 900 600 984 | | | |

Источник: расчет Оценщика

Учитывая тот факт, что объектом исследования является недвижимое имущество, то следует из общей стоимости объекта вычесть стоимость земельного участка в рамках пятна застройки объекта. Поскольку Заказчиком не было предоставлено данных о площади застройки здания, то она была рассчитана на основании показателей, приведенных в описании объекта.

Согласно описанию объекта, здание состоит из высотного гостиничного блока и стилобатной части. Стилобат трёх-четырёхэтажный с подвалом. Стилобат имеет в плане переменные размеры по ширине- с запада- 39 метров, с востока- 47 метров, максимальный размер по длине – 112 метров. Таким образом, площадь застройки составила приблизительно 5 000 кв. м.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитана далее в отчете в разделе «РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА».

Таблица 161. Выделение стоимости недвижимости из общей стоимости объекта

| Наименование | Показатель |
|---|--------------------|
| Площадь застройки земельного участка, кв. м. | 5 000 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка руб./кв. м. | 5 530 |
| Стоимость права собственности на земельный участок в границах площади застройки, руб. | 27 650 000 |
| Рыночная стоимость без учета земельного участка, руб. | 872 951 000 |

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительством, общей площадью 34 760 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект, составляет (без учета НДС):

872 951 000

(Восемьсот семьдесят два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) руб.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

10.1. МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе определения стоимости недвижимого имущества затратным подходом лежит расчет затрат⁶⁶, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$ЗС = ПСЗ + КИ$$

где:

ЗС – сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение) улучшений;

ПСЗ – прямые строительные затраты;

КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами. К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты – расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав;
- собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);

⁶⁶ Полный перечень затрат, отражаемых в себестоимости, приводится в Типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ № БЕ-11-260/7, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 4 декабря 1995 г.

- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы), который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном Отчете в рамках затратного подхода Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости выполнить через определение затрат на замещение.

10.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Складские здания» и пр.;
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Для расчета восстановительной стоимости здания использовался сборник № 28 УПВС «Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения» (таблица 118).

Обоснование корректировок

Индекс перехода от цен Сборника УПВС № 28 от 01.01.1969 к ценам на 01.01.1984 был взят на основании Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек» и составил 1,19 для гостиниц.

Индекс перехода от цен на 01.01.1984 к ценам на 01.01.2000 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) и составил 20,756.

Индекс перехода от цен на 01.01.2000 к ценам на 01.01.2018 был взят по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№ 102, табл. 2.3.1, стр. 80) – 10,532.

Индекс перехода цен на 22.02.2018 г. по сравнению с 01.01.2018 г. был взят по данным Росстата⁶⁷ - 1,005.

П_{дев.} – прибыль девелопера (предпринимательская прибыль).

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочнике стоимостных показателей.

При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

Прибыль девелопера (предпринимательская прибыль) – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес.

Этот доход рассчитывается как определенный процент от стоимости воспроизводства объекта недвижимости, который ограничивается снизу безрисковой ставкой, а сверху – риском неполучения планируемого дохода. Чем больше планируемый доход превышает безрисковую ставку, тем выше риск его неполучения. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий поставки и продаж.

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

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

Прибыль предпринимателя принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. Согласно данному изданию прибыль предпринимателя для офисных объектов составляет 13%, для жилых 20-25% (среднее 22,5%) по состоянию на ноябрь 2017 г.⁶⁸ В расчетах использовалось средневзвешенное значение (в зависимости от доли площадей офисного и жилого назначения), которое составило 18%.

Таблица 162. Расчет средневзвешенного значения прибыли предпринимателя

| Наименование | Общая площадь, кв. м. | Удельный вес в общей площади | Прибыль предпринимателя, % |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|
| Офисы | 18 902,80 | 54% | 13 |
| Апартаменты | 15 857,20 | 46% | 25 |
| Итого | 34 760,00 | | |
| Средневзвешенное значение | 18 | | |

Источник: расчет Оценщика

⁶⁷ Источник: Данные Росстата. Материалы подготовлены специалистами компании «КонсультантПлюс». http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19571/241e2ade795ad93d4d8c3d3a0d45d6522cc7e8f0/

⁶⁸ Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21)» под ред. Яскевича Е. Е. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г. – 45 с. – табл. 1.1.2, стр. 7.

Расчет стоимости замещения без учета износа приведен в таблице ниже:

Таблица 163. Расчет стоимости замещения, без учета износа

| Наименование | Показатель |
|--|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м | 34 760,0 |
| Справочник УПВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв. м здания (+ удорожание; - удешевление) | |
| Строительные конструкции: | |
| - подземная часть включая фундаменты | 0,00 |
| - каркас | 0,00 |
| - стены наружные с отделкой | 0,00 |
| - внутренние стены и перегородки | 0,00 |
| - перекрытия и покрытия | 0,00 |
| - кровля | 0,00 |
| - окна и балконные двери | 0,00 |
| - полы | 0,00 |
| - отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 0,00 |
| - прочие конструкции | 0,00 |
| - особо строительные работы, лифты | 0,00 |
| Инженерное оборудование: | |
| - отопление, вентиляция и кондиционирование | 0,00 |
| - водоснабжение и канализация | 0,00 |
| - электроснабжение и освещение | 0,00 |
| - слаботочные системы | 0,00 |
| - прочее | 0,00 |
| Итого по первой группе поправок | 0,00 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | |
| на объём/площадь (К _о) | 1 |
| на сейсмичность (К _{сейсм.}) | 1 |
| на величину прочих и непредвиденных затрат (К _{пз}) | 1 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1969 на 01.01.1984 | 1,190 |
| Индекс перехода цен от 01.01.1984 на 01.01.2000 | 20,756 |
| Индекс перехода цен от 01.01.2000 на 01.01.2018 | 10,532 |
| Индекс перехода цен на 22.02.2018 по сравнению с 01.01.2018 | 1,005 |
| Поправка на класс конструктивной системы | 1 |
| Поправка на класс качества | 1 |
| Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных) | 261,431 |
| Стоимость строительства, руб./куб. м (в уровне цен на дату оценки) | 6 562 |
| Кндс | 1,00 |
| Кпп | 1,18 |
| Затраты на замещения улучшений 1 ед. измерения, руб. без НДС | 7 743 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |

Источник: расчет Оценщика

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Физический износ рассчитывался как отношение срока жизни сооружений и срока полезного использования. В качестве источника использовались данные документа «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утвержденные ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР 25.02.1972 № 9.17.ИБ. Согласно данному документу нормативный срок службы здания, аналогичного оцениваемому, составляет 125 лет.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких, как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) * (1 - Уфун) * (1 - Уэк), \text{ где}$$

Ис – совокупный износ Объекта оценки,

Иф – физический износ,

Уфун – функциональное устаревание,

Уэк. – экономическое устаревание.

Общая формула расчета величины затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний:

$$ЗЗ_{сси} = ЗЗ_{бси} * (1 - Ис)$$

где:

$ЗЗ_{сси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом совокупного износа;

$ЗЗ_{бси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа;

$Ис$ – совокупный износ Объекта оценки.

Поскольку оцениваемый объект представляет из себя незавершенное строительство, необходимо скорректировать стоимость замещения на данный факт. Для достройки объекта необходимо возвести внутренние стены и перегородки, выполнить внутреннюю отделку, оособостроительные работы, лифты, внутренние коммуникации.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, наружные и внутренние коммуникации:

- Водопровод и фекальная канализация - подведены к объекту и подключены. Внутри здания разводка сделана частично. Требуется ревизия.
- Ливневая канализация - подведена к объекту и подключена. Внутри здания разводка выполнена. Требуется частичный ремонт.

- Телефонный кабель – заведен, но не подключен.
- По всем остальным системам (отопление, вентиляция, электроснабжение) частично сделана разводка внутри здания. Требуется ревизия.

Таблица 164. Удельный вес строительных конструкций в общем объеме здания

| Строительные конструкции: | Удельный вес премиум |
|---|----------------------|
| фундаменты | 2,0 |
| стены и перегородки | 33,0 |
| перекрытия | 12,0 |
| крыша | 5,0 |
| полы | 5,0 |
| проемы | 12,0 |
| отделочные работы | 6,0 |
| внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 21,0 |
| прочие работы | 4,0 |
| Итого | 100,0 |

Источник: расчет Оценщика

Степень готовности объекта составила 79%. Расчет величины затрат, необходимых на достройку объекта приведен в таблице ниже:

Таблица 165. Расчет рыночной стоимости

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Текущее назначение | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект |
| Описание | Объект незавершенного строительства |
| Год постройки | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-3 |
| Класс качества объекта оценки | Premium |
| Объем здания, куб. м. | 138 653,8 |
| Общая площадь, кв. м | 34 760,0 |
| Справочник УПВС | № 28, таб. 118 |
| Справочный показатель строительства, руб./куб. м. | 25,1 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 1 073 596 203 |
| Срок службы объекта, лет | 125 |
| Физический износ объекта оценки | 1,3% |
| Функциональное устаревание | 0% |
| Внешнее (экономическое) устаревание | 0% |
| Совокупный износ | 1% |
| Степень готовности | 79,0% |
| Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, без учета НДС, руб. | 837 115 167 |

Источник: расчет Оценщика

10.4. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Учитывая тот факт, что объектом исследования является недвижимое имущество, то следует к общей стоимости объекта прибавить стоимость земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка рассчитана далее в отчете в разделе «РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА».

Таблица 166. Выделение стоимости недвижимости из общей стоимости объекта

| Наименование | Показатель |
|---|--------------------|
| Площадь застройки земельного участка, кв. м. | 5 000 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка руб./кв. м. | 5 530 |
| Стоимость права собственности на земельный участок в границах площади застройки, руб. | 27 650 000 |
| Рыночная стоимость без учета земельного участка, руб. | 864 765 167 |

Источник: расчет Оценщика

10.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости нежилого здания были использованы сравнительный и доходный подходы. Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Результаты, полученные доходным и сравнительным подходами при оценке недвижимого имущества, различаются незначительно. В силу этого Оценщик счел целесообразным определить итоговую рыночную стоимость недвижимого имущества как средний показатель двух подходов. Согласование подходов, использовавшихся в определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, представлено в таблице ниже:

Таблица 167. Расчет итоговой рыночной стоимости недвижимого имущества

| Объект оценки | Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость, без учета НДС, руб. |
|--|---|--|---|---|
| Вес подхода | 0% | 50% | 50% | |
| Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34760 кв. м, проектируемое назначение: Многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75 | Обоснованный отказ | 872 951 000 | 864 765 000 | 868 858 000 |
| Итого | | | | 868 858 000 |

Источник: расчёты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительством, общей площадью 34 760 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский проспект, составляет (без учета НДС):

868 858 000

(Восемьсот шестьдесят восемь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) руб.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УНИВЕРСАЛЬНОГО ЛЕДОВОГО КАТКА

11.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА / ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА

В основе определения стоимости недвижимого имущества затратным подходом лежит расчет затрат⁶⁹, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$ЗС = ПСЗ + КИ$$

где:

ЗС – сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение) улучшений;

ПСЗ – прямые строительные затраты;

КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами. К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты – расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав;
- собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементарных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

⁶⁹ Полный перечень затрат, отражаемых в себестоимости, приводится в Типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ № БЕ-11-260/7, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 4 декабря 1995 г.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы), который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном Отчете в рамках затратного подхода Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости выполнить через определение затрат на замещение.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Складские здания» и пр.;
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, определялись с использованием показателей средней (удельной) стоимости 1 куб. метра общей стоимости объекта в целом по Справочникам оценщика фирмы КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г.

Показатели вышеуказанного справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Формулу для расчета прямых строительных затрат с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ПЗ3=N \times С_k,$$

где:

ПЗ3 – прямые строительные затраты;

N – количество потребительских единиц объекта;

C_k - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на дату оценки.

В свою очередь скорректированные показатели стоимости единицы потребительского свойства по объектам-аналогам вычисляются по формуле:

$$C_k = (C_c + \sum \Delta C) \times K,$$

где:

C_c - справочный показатель по объектам-аналогам;

$\sum \Delta C$ - сумма поправок первой группы, выраженных в рублях на один куб. м здания;

K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение корректирующих коэффициентов).

Обоснование корректировок

На основе Справочников Оценщика, разработанных компанией «КО-ИНВЕСТ» – «Укрупненные показатели стоимости строительства», – осуществляется подбор аналога в зависимости от назначения и конструктивных особенностей объекта. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г.

С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника выбирается стоимость единицы указанного в таблице измерителя объекта в базовом масштабе цен.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы измерения оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы измерения объекта-аналога.

При расхождении технических характеристик вводятся поправки (корректирующие показатели) к стоимости единицы измерения объекта-аналога.

Стоимостные показатели сборников УПСС основываются на проектно-сметной документации, в том числе, на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство коммуникаций, на новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве. В УПСС предусмотрено введение корректирующих коэффициентов и поправок.

Корректирующие показатели объединяются в 2 группы:

- поправки в рублях на 1 куб. м («+» - увеличение, «-» - уменьшение).
- справочные коэффициенты к справочной стоимости.

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 куб. м./1 кв. м. объекта недвижимости

Поправка на различия в материале конструктивного элемента. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле

$$C_0 = C_c \cdot \varphi_0 / \varphi_c,$$

где:

C_0 и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

φ_0 и φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Поправка не применялась.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта. Корректирующий коэффициент на различия в сейсмичности вводится, в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике.

Таблица 168. Размер поправки на различия в сейсмичности

| Сейсмичность в баллах | Значения коэффициента |
|-----------------------|-----------------------|
| 6 | 1 |
| 7 | 1,04 |
| 8 | 1,05 |
| 9 | 1,08 |

Источник: Справочник Оценщика, разработанный компанией «КО-ИНВЕСТ» «Укрупненные показатели стоимости строительства. 2014»

Поправка не применялась.

Величина прочих и непредвиденных затрат (Кпз). Поправка не применялась.

Индекс перехода от цен Сборника «КО-ИНВЕСТ» от 01.01.2016 г. к ценам на дату оценки (источник – сборник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 102, табл. 2.2.2, стр. 55 и данные Росстата⁷⁰). Расчет индекса представлен в таблице ниже.

Таблица 169. Расчет индекса перехода цен в строительстве

| Наименование | Показатель |
|---|------------|
| Индекс перехода цен на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г. Индекс цен № 102, Табл. 2.2.2, стр. 55 | 1,191 |
| Индекс перехода цен на 22.02.2018 г. по сравнению с 01.01.2018 г. Индекс потребительских цен (по данным Росстата) | 1,005 |

Источник: расчет Оценщика

П_{дев.} – прибыль девелопера (предпринимательская прибыль).

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочнике стоимостных показателей.

При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

Прибыль девелопера (предпринимательская прибыль) – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес.

Этот доход рассчитывается как определенный процент от стоимости воспроизводства объекта недвижимости, который ограничивается снизу безрисковой ставкой, а сверху – риском неполучения планируемого дохода. Чем больше планируемый доход превышает безрисковую ставку, тем выше риск его неполучения. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий поставки и продаж.

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов – метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли. Метод экспертного опроса – метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект. Метод вмененных издержек –

⁷⁰ Источник: Данные Росстата. Материалы подготовлены специалистами компании «КонсультантПлюс». http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19571/241e2ade795ad93d4d8c3d3a0d45d6522cc7e8f0/

метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект.

Прибыль предпринимателя принята на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости - 2017» под ред. Л.А. Лейфера. Поскольку ледовый каток относится к торгово-развлекательным объектам, то прибыль предпринимателя была определена для данного типа недвижимости и составила 18,5%⁷¹. Расчет стоимости замещения без учета износа приведен в таблице ниже:

Таблица 170. Расчет стоимости замещения, без учета износа

| Наименование | Показатель |
|---|--|
| Текущее назначение | Сооружение универсальный ледовый каток, кадастровый номер 50:14:0050285:71 |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б |
| Описание | Ледовое поле представляет собой железобетонную плиту с трубами холодоснабжения в теле бетона. Толщина наращиваемого слоя льда от поверхности железобетонной плиты составляет 30-50 мм. |
| Год постройки | 2013 |
| Класс конструктивной системы здания | КС-8 |
| Общая площадь, кв. м | 1 499,0 |
| Код объекта-аналога по справочнику Ко-Инвест | 03.07.000.0098 |
| Справочный показатель строительства, руб./кв. м. (в уровне цен на 01.01.2016) | 4 337 |
| Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв. м здания (+ удорожание; - удешевление) | |
| Строительные конструкции: | |
| - подземная часть включая фундаменты | 0,00 |
| - каркас | 0,00 |
| - стены наружные с отделкой | 0,00 |
| - внутренние стены и перегородки | 0,00 |
| - перекрытия и покрытия | 0,00 |
| - кровля | 0,00 |
| - окна и балконные двери | 0,00 |
| - полы | 0,00 |
| - отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 0,00 |
| - прочие конструкции | 0,00 |
| - особо строительные работы, лифты | 0,00 |
| Инженерное оборудование: | |
| - отопление, вентиляция и кондиционирование | 0,00 |
| - водоснабжение и канализация | 0,00 |
| - электроснабжение и освещение | 0,00 |
| - слаботочные системы | 0,00 |
| - прочее | 0,00 |
| Итого по первой группе поправок | 0,00 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | |
| на объём/площадь (Ко) | 1 |
| на сейсмичность (Ксейсм.) | 1 |
| на величину прочих и непредвиденных затрат (Кпз) | 1 |
| Индекс перехода цен на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г. Индекс цен № 102, Табл. 2.2.2, стр. 55 | 1,191 |
| Индекс перехода цен на 22.02.2018 г. по сравнению с 01.01.2018 г. Индекс потребительских цен (по данным Росстата) | 1,005 |
| Поправка на класс конструктивной системы | 1 |
| Поправка на класс качества | 1 |

⁷¹ Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 89, табл. 45.

| Наименование | Показатель |
|--|------------------|
| Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных) | 1,197 |
| Стоимость строительства, руб./куб. м (в уровне цен на дату оценки) | 5 191 |
| Кндс | 1,00 |
| Кпп | 1,185 |
| Затраты на замещения улучшений 1 ед. измерения, руб. без НДС | 6 151 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 9 220 349 |

Источник: расчет Оценщика

11.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Физический износ Физический износ рассчитывался как отношение срока жизни сооружения и срока полезного использования. В качестве источника использовались следующие данные:

- Постановление Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Согласно данному документу оцениваемый объект относится к категории «Сооружения спортивно-оздоровительные и сооружения прочие, не включенные в другие группировки (код 220.41.20.20.900)». Нормативный срок службы составляет 12,5 лет (шестая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно)).

В расчетах использовалось среднее значение по двум озвученным выше показателям, которое составило 12,5 лет.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. В настоящем отчете внешнее устаревание объекта оценки, Оценщик принял считать равным 0.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) * (1 - Уфун) * (1 - Узк), \text{ где}$$

Ис – совокупный износ Объекта оценки,

Иф – физический износ,

Уфун – функциональное устаревание,

Узк. – экономическое устаревание.

Общая формула расчета величины затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний:

$$ЗЗ_{сси} = ЗЗ_{бси} * (1 - Ис)$$

где:

$Z_{\text{сси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом совокупного износа;

$Z_{\text{бси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа;

$I_{\text{с}}$ – совокупный износ Объекта оценки.

Расчет величина затрат, необходимых на достройку объекта приведен в таблице ниже:

Таблица 171. Расчет рыночной стоимости

| Наименование | Показатель |
|--|---|
| Текущее назначение | Сооружение универсальный ледовый каток, кадастровый номер 50:14:0050285:71 |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б |
| Год постройки | 2013 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 9 220 349 |
| Физический износ объекта оценки | 32,00% |
| Функциональное устаревание | 0,00% |
| Внешнее (экономическое) устаревание | 0,00% |
| Совокупный износ | 32,00% |
| Рыночная стоимость объекта, без учета НДС, руб. | 6 269 837 |

Источник: расчет Оценщика

11.3. ОЦЕНКА ОБОРУДОВАНИЯ

Определение затрат на замещение Объекта оценки. В рамках настоящей оценки для определения затрат на замещение Объекта оценки было принято решение использовать метод замещения или аналого-параметрический метод. Данный метод основан на принципе замещения и заключается в подборе Объектов идентичных или аналогичных оцениваемым Объектам, стоимость которых известна.

При выборе Объектов сравнения Оценщик учитывал ряд требований к Объектам аналогам:

- идентичность выполняемой функции с оцениваемым Объектом (функциональное сходство). Наличие у аналога добавочных функций снижает стоимость Объекта оценки, отсутствие – увеличивает;
- сходство основных характеристик и параметров;
- одновременность (данные по стоимости должны быть ближайшими по времени к моменту оценки).

Согласно данным Заказчика ледовый каток оборудован холодильным оборудованием компании Suomen Tekojaа Oy (Паркано, Финляндия) Nordic ST F-450.

Согласно данным компаний, приведенным ниже, стоимость данного оборудования по состоянию на дату оценки составляет от 10 до 13 млн. руб. в зависимости от комплектации (уже с учетом доставки). Стоимость монтажа составляет 1-2 млн. руб. (с учетом стоимости хладагента, запуска и пуско-наладки). Поскольку Заказчиком не были предоставлены данные по комплектации оборудования в расчетах использовался средний показатель стоимости и монтажа. В расчетах использовалось среднее значение всех показателей (11,5+1,5=13,0 млн. руб. или 11,016 млн. руб. без учета НДС).

Таблица 172. Компании, занимающиеся реализацией холодильного оборудования фирмы Suomen Tekojaa Oy (Финляндия) в Московской области

| Наименование компании | Контакты | Опрошенный эксперт | Интернет-адрес страницы |
|---|---|--------------------------------|---|
| «РЭМЭКСПО» | тел. 8-495-656,58-35, 8-916-551-33-10 | Михаил, инженер-эксперт | http://www.remexpo.ru/equipment-being-used.html |
| Suomen Tekojää Oy, представительство в России | тел. +358-50-4110-342, 8-921-461-30-03 | Денис Михалев, отдел продаж | http://suomentekojaa.fi/ru/yhteystiedot_ru.php |

Источник: анализ рынка

Скидка при переходе на вторичный рынок. При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Скидка распространяется на каждый объект один раз. Её экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). Величина скидки при переходе на вторичный рынок определялась на основании «Справочника оценщика машин и оборудования» (2015 г.) под. ред. Л.А. Лейфера:

Таблица 173. Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок» (справочник под ред. Л.А. Лейфера)

| Группа | Число анкет | Среднее, % | Стандартная ошибка | Доверительный интервал | |
|---|-------------|------------|--------------------|------------------------|-------|
| | | | | Мин. | Макс. |
| Транспорт и спецтехника общего назначения | 150 | 10% | 0,45 | 9,1 | 10,9 |
| Спецтехника узкого применения | 141 | 13% | 0,67 | 11,7 | 14,3 |
| Железнодорожный и водный транспорт | 118 | 13% | 0,81 | 11,4 | 14,6 |
| Серийное оборудование широкого профиля | 137 | 12% | 0,56 | 10,9 | 13,1 |
| Узкоспециализированное оборудование | 135 | 15% | 0,80 | 13,4 | 16,6 |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 119 | 13% | 0,70 | 11,6 | 14,4 |
| Электронное оборудование | 137 | 16% | 0,77 | 14,2 | 17,8 |

Источник информации: Справочник оценщика машин и оборудования, 2015 г., под. ред. Л.А. Лейфера, стр. 46, табл. 2.1.1

Для оцениваемого оборудования применялась скидка при переходе на вторичный рынок в размере 15%, что соответствует группе «Узкоспециализированное оборудование».

Скидка «на торг». В условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном и первичном рынках присутствует составляющая торга. Скидка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Цена предложения, как правило, всегда выше цены, по которой совершается реальная сделка. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На величину скидки на торг влияют личные качества и представления продавца и покупателя об итоговой стоимости объекта сделки (от минимально возможного порога цены, на который может пойти продавец, и максимально возможного потолка, на который может пойти покупатель). В таблице ниже приведены значения скидок «на торг», представленные в «Справочнике оценщика машин и оборудования» (2015 г.) под. ред. Л.А. Лейфера:

Таблица 174. Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» (справочник под ред. Л.А. Лейфера)

| Группа | Число анкет | Среднее, % | Стандартная ошибка | Доверительный интервал | |
|---|-------------|------------|--------------------|------------------------|-------|
| | | | | Мин. | Макс. |
| Транспорт и спецтехника общего назначения | 149 | 9% | 0,34 | 8,3 | 9,7 |
| Спецтехника узкого применения | 142 | 12% | 0,48 | 11,1 | 12,9 |
| Железнодорожный и водный транспорт | 119 | 12% | 0,46 | 11,1 | 12,9 |
| Серийное оборудование широкого профиля | 139 | 11% | 0,45 | 10,1 | 11,9 |
| Узкоспециализированное оборудование | 137 | 14% | 0,54 | 12,9 | 15,1 |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 118 | 12% | 0,52 | 11,0 | 13,0 |
| Электронное оборудование | 136 | 14% | 0,72 | 12,6 | 15,4 |

Источник информации: *Справочник оценщика машин и оборудования, 2015 г., под ред. Л.А. Лейфера, стр. 52, табл. 2.2.1*

Для оцениваемого оборудования применялась скидка на торг в размере 14%, что соответствует группе «Узкоспециализированное оборудование».

Стоимость замещения оцениваемого оборудования составила:

$$13\ 000\ 000 / 1,18 * (1-15%) * (1-14%) = 8\ 053\ 390 \text{ руб.}$$

11.4. РАСЧЕТ ИЗНОСА

Согласно данным компаний, опрошенных выше, срок службы данного оборудования составляет не менее 12 лет, а согласно справочнику Marshall&Swift (США) – 18 лет. Для расчетов использовался средний показатель в 15 лет.

Дата ввода катка в эксплуатацию – 27.12.2013 (согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № RU50510105-63/2013 от 27.12.2013). По состоянию на дату оценки объект не используется. Физический износ составил 26,67%.

11.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

Рыночная стоимость оборудования рассчитана в таблице ниже.

Таблица 175. Расчет рыночной стоимости оборудования

| Наименование | Показатель |
|---|------------------|
| Стоимость производства без учета НДС, руб. | 8 053 390 |
| Физический износ объекта оценки | 26,67% |
| Функциональное устаревание | 0,00% |
| Внешнее (экономическое) устаревание | 0,00% |
| Совокупный износ | 26,67% |
| Рыночная стоимость оборудования, без учета НДС, руб. | 5 905 819 |

Источник: расчет Оценщика

11.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЯ ЛЕДОВОГО КАТКА

Общая рыночная стоимость сооружения рассчитана в таблице ниже.

Таблица 176. Расчет общей рыночной стоимости сооружения

| Наименование | Показатель |
|--|-------------------|
| Рыночная стоимость сооружения, без учета НДС, руб. | 6 269 837 |
| Рыночная стоимость оборудования, без учета НДС, руб. | 5 905 819 |
| Итого | 12 176 000 |

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость сооружения универсального ледового катка (в т. ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1 499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71, по состоянию на 22 февраля 2018 г. составила:

12 176 000 (Двенадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч) руб.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

12.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

В основе определения стоимости недвижимого имущества затратным подходом лежит расчет затрат⁷², связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$ЗС = ПСЗ + КИ$$

где:

ЗС – сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение) улучшений;

ПСЗ – прямые строительные затраты;

КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами. К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты – расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав;
- собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

⁷² Полный перечень затрат, отражаемых в себестоимости, приводится в Типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ № БЕ-11-260/7, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 4 декабря 1995 г.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы), который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном Отчете в рамках затратного подхода Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости выполнить через определение затрат на замещение.

12.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Складские здания» и пр.;
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Для расчета восстановительной стоимости здания использовались рыночные данные по строительству аналогичных объектов.

Таблица 177. Описание нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70

| Наименование | Показатель |
|--------------------------|---|
| Наименование | Нежилое здание (ранее в здании располагался ресторан) |
| Местоположение | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а |
| Кадастровый номер | 50:14:0050285:70 |
| Год ввода в эксплуатацию | 2013 |

| Наименование | Показатель |
|----------------------------|--|
| Общая площадь, кв. м. | 230,3 |
| Обременения | Ипотека. Дата государственной регистрации 10.06.2014 № 50-50-14/072/2011-090 с 10.06.2014 по 04.09.2019. Залогодержатель – ОАО «НОМОС-БАНК». |
| Балансовая стоимость, руб. | Заказчиком не было предоставлено данных о балансовой стоимости объекта. |
| Фундамент | Железобетонная лента |
| Стены | Деревянный брус |
| Кровля | Металлочерепица |
| Перекрытия | Деревянные |
| Перегородки | Деревянные |
| Оконные проемы | Пластиковые стеклопакеты |
| Дверные проемы | Пластиковые стеклопакеты |
| Внутренняя отделка | |
| полы | Деревянные, фанера |
| стены | Брус |
| потолок | Вагонка |
| Коммуникации | |
| Электричество | Центральное/ состояние нерабочее |
| Водопровод | Центральное/ состояние нерабочее |
| Канализация | Центральное/ состояние нерабочее |
| Газоснабжение | нет |
| Вентиляция | нет |
| Отопление | Электрическое |
| Состояние | Нежилое здание, в котором ранее располагался ресторан, на дату оценки не используется. В здании произошел пожар 12 февраля 2017 г. Поджог был на втором этаже. Пожар потушили пожарные, пролив водой 1 и 2 этажи. В здании требуется косметический ремонт, были выбиты стекла. |

Источник: данные Заказчика

Стены здания сделаны из деревянного бруса. Данные по строительству аналогичных объектов приведены ниже.

Для анализа стоимости были использованы следующие данные.

1. Компания «СтройБрус» (109542 г. Москва, Рязанский проспект 86/1, стр.3, тел. 8-499-391-40-98, 8-925-048-07-81). В стоимость проекта входят:

- Стоимость фундамента (ленточный железобетонный на буронабивных сваях).
- Стоимость стен дома - силовой комплект из клееного бруса с зарезанными чашками под проект.
- Стоимость лаг и балок перекрытия 1 и 2 этажей из обрезной доски 50х200 мм.
- Стоимость крыши под ключ: стропильная система, утепление 200 мм, обрешетка, паро-гидроизоляция, металлочерепица, водосточная система.
- Доставка в пределах Московской области.

Отделка и инженерные коммуникации рассчитываются отдельно, их стоимость составляет 5 000 руб./кв. м. общей площади здания.

Таблица 178. Стоимость строительства здания компания «СтройБрус»

| Наименование проекта | Стоимость, тыс. руб. | Общая площадь, кв. м. | Стоимость 1 кв. м., тыс. руб. | Прямая ссылка |
|---|----------------------|-----------------------|-------------------------------|---|
| Лесничий | 4 400 | 242 | 18,18 | http://horomy-msk.ru/seter.html |
| Модерн | 4 400 | 244 | 18,03 | http://horomy-msk.ru/edefors.html |
| Скандинавия | 4 500 | 268 | 16,79 | http://horomy-msk.ru/engelxolm.html |
| Итого среднее значение стоимости строительства 1 кв. м., тыс. руб. | | | 17,67 | |

Источник: анализ рынка

Таким образом, стоимость строительства здания составляет: $230,3 * (17,67 + 5,0) = 5\,221$ тыс. руб.

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Физический износ рассчитывался как отношение срока жизни сооружений и срока полезного использования. В качестве источника использовались данные документа «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утвержденные ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР 25.02.1972 № 9.17.ИБ. Согласно данному документу нормативный срок службы здания, аналогичного оцениваемому, составляет 50 лет. Физический износ составит 8%.

Также необходимо учесть, что в здании был пожар на втором этаже. После пожара в здании требуется косметический ремонт первого этажа (покраска пола и потолка, отделка стен) и капитальный ремонт второго этажа (замена оконных и дверных проемов, частичная замена балок, замена сантехники, внутренняя отделка). Стоимость капитального и косметического ремонта была рассчитана на основании данных компаний, специализирующихся на данном виде работ.

Таблица 179. Стоимость косметического ремонта, руб./кв. м

| № | Стоимость работ, руб./1 кв. м без учета НДС | Источник |
|------------------|---|---|
| 1 | 2 200 | http://remont24.msk.ru/remont-magazinov |
| 2 | 2 660 | https://www.remontmdv.ru/prajs/kalkulyator/ |
| 3 | 2 000 | https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/remont-kafe-restoranov |
| 4 | 3 400 | https://idremont.ru/id/kosmeticheskij-remont-restoranov-i-kafe-pod-klyuch-385.html |
| Среднее значение | 2 550 | Расчет оценщика |

Источник: данные рынка

Таблица 180. Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м

| № | Стоимость работ, руб./1 кв. м без учета НДС | Источник |
|------------------|---|---|
| 1 | 5 000 | http://remont24.msk.ru/remont-magazinov |
| 2 | 8 075 | https://www.remontmdv.ru/prajs/kalkulyator/ |
| 3 | 5 700 | https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/remont-kafe-restoranov |
| 4 | 5 900 | https://idremont.ru/id/kapitalniy-remont-restoranov-i-kafe-pod-klyuch-386.html |
| Среднее значение | 6 169 | Расчет оценщика |

Источник: данные рынка

Стоимость ремонта составит (косметический ремонт первого этажа и капитальный ремонт второго этажа): $230,3/2$ (площадь второго этажа) * 2 550 + $230,3/2$ (площадь первого этажа) * 6 169 = 1 003 992,85 руб.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких, как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) * (1 - Уфун) * (1 - Узк), \text{ где}$$

Ис – совокупный износ Объекта оценки,

Иф – физический износ,

Уфун – функциональное устаревание,

Узк – экономическое устаревание.

Общая формула расчета величины затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний:

$$ЗЗ_{сси} = ЗЗ_{бси} * (1 - Ис)$$

$ЗЗ_{сси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом совокупного износа;

$ЗЗ_{бси}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа;

$Ис$ – совокупный износ Объекта оценки.

Таблица 181. Расчет рыночной стоимости

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Текущее назначение | Нежилое здание |
| Адрес | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а |
| Описание | Отдельно стоящее здание |
| Год постройки | 2013 |
| Общая площадь, кв. м | 230,3 |
| Затраты на замещение без учета НДС, руб. | 5 221 000 |
| Срок службы объекта, лет | 50 |
| Физический износ объекта оценки | 8% |
| Функциональное устаревание | 0% |
| Внешнее (экономическое) устаревание | 0% |
| Совокупный износ | 8% |
| Затраты на ремонт, руб. | 1 003 992,85 |
| Рыночная стоимость, без учета НДС, руб. | 3 799 327 |

Источник: расчет Оценщика

12.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости нежилого здания был использован затратный подход. Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Поскольку в расчетах использован один подход, ему был присвоен удельный вес, равный единице. Согласование подходов, использовавшихся в определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, представлено в таблице ниже:

Таблица 182. Расчет итоговой рыночной стоимости недвижимого имущества

| Объект оценки | Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость, без учета НДС, руб. |
|--|---|--|---|---|
| Вес подхода | 0% | 0% | 100% | |
| Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70 | Обоснованный отказ | Обоснованный отказ | 3 799 327 | 3 799 327 |
| Итого | | | | 3 799 000 |

Источник: расчёты Оценщика

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость оцениваемого объекта оценки составила на 22.02.2018 (без учета НДС):

988 161 000 (Девятьсот восемьдесят восемь миллионов сто шестьдесят одна тысяча) руб.

В том числе пообъектно:

| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 1-а, общей площадью 18685 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:8 | 103 328 000 |
| Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, пр-кт Пролетарский, общей площадью 34760 кв. м, проектируемое назначение: Многофункциональный гостиничный комплекс, кадастровый номер 50:14:0050285:75 | 868 858 000 |
| Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а, общей площадью 230,3 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:70 | 3 799 000 |
| Сооружение универсальный ледовый каток (в т.ч. автостоянка с эстрадой), расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2б, общей площадью 1499 кв. м, кадастровый номер 50:14:0050285:71 | 12 176 000 |

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка произведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611).
- Стандарты НП СРО АРМО.

Директор

ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

Б. А. Кулик

Оценщик

С. А. Румова

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

Скриншоты объектов-аналогов для расчета стоимости гостиничных номеров.

The image shows two screenshots from the Booking.com website. The top screenshot displays the hotel page for 'Отель Николь' (Hotel Nikiol) in Moscow. It includes a search bar, a map, a gallery of photos, and a list of amenities. The hotel has a rating of 7.9 and is located at Ulitsa Koryunovskaya 21. The bottom screenshot shows a list of room options for the hotel, with columns for room type, price, and amenities. The selected room is 'Двухместный номер' (Double room) for 4,700 rubles.

| Тип номера | Высший рейтинг | Средняя цена | На базе выбора | Выбор номера |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Двухместный номер | 4.4 | 4 700 руб. | Высший рейтинг | Выбор номера |
| Двухместный номер | 4.4 | 5 300 руб. | Оптимально | Выбор номера |
| Двухместный номер | 4.4 | 5 600 руб. | Оптимально | Выбор номера |
| Двухместный номер | 4.4 | 6 200 руб. | Оптимально | Выбор номера |
| Двухместный номер | 4.4 | 10 500 руб. | Оптимально | Выбор номера |
| Двухместный номер | 4.4 | 10 600 руб. | Оптимально | Выбор номера |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

The screenshot displays the Booking.com interface for the 'АЗИМУТ Отель Тульская Москва' (AZIMUT Hotel Tula Moscow). The page includes a search bar at the top, a navigation menu, and a main content area with a large photo of the hotel's dining area. On the left, there is a sidebar with search filters and a map. The main content area features a rating of 8.6, a 'Потрясающе' (Amazing) badge, and a list of amenities. A 'Гостям нравится' (Guests like) section highlights features such as cleanliness, staff, and location. The page also includes a 'Нужна помощь?' (Need help?) section and a 'Мы говорим на вашем языке' (We speak your language) note.

The screenshot shows a Booking.com calendar for the 'АЗИМУТ Отель Тульская Москва'. The calendar displays room availability and pricing for various room types across a period of time. The columns represent different room categories, and the rows represent dates. The calendar includes a search bar at the top and a 'Гостям нравится' (Guests like) section on the right. The pricing is shown in Russian rubles (RUB).

| Дата заезда | Дата выезда | Тип номера | Цена за ночь | Всего ночей | Итого |
|------------------|------------------|------------|--------------|-------------|-------|
| 19 апреля 2018 | 20 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 20 апреля 2018 | 21 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 21 апреля 2018 | 22 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 22 апреля 2018 | 23 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 23 апреля 2018 | 24 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 24 апреля 2018 | 25 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 25 апреля 2018 | 26 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 26 апреля 2018 | 27 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 27 апреля 2018 | 28 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 28 апреля 2018 | 29 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 29 апреля 2018 | 30 апреля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 30 апреля 2018 | 1 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 1 мая 2018 | 2 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 2 мая 2018 | 3 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 3 мая 2018 | 4 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 4 мая 2018 | 5 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 5 мая 2018 | 6 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 6 мая 2018 | 7 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 7 мая 2018 | 8 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 8 мая 2018 | 9 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 9 мая 2018 | 10 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 10 мая 2018 | 11 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 11 мая 2018 | 12 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 12 мая 2018 | 13 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 13 мая 2018 | 14 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 14 мая 2018 | 15 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 15 мая 2018 | 16 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 16 мая 2018 | 17 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 17 мая 2018 | 18 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 18 мая 2018 | 19 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 19 мая 2018 | 20 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 20 мая 2018 | 21 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 21 мая 2018 | 22 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 22 мая 2018 | 23 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 23 мая 2018 | 24 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 24 мая 2018 | 25 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 25 мая 2018 | 26 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 26 мая 2018 | 27 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 27 мая 2018 | 28 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 28 мая 2018 | 29 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 29 мая 2018 | 30 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 30 мая 2018 | 31 мая 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 31 мая 2018 | 1 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 1 июня 2018 | 2 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 2 июня 2018 | 3 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 3 июня 2018 | 4 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 4 июня 2018 | 5 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 5 июня 2018 | 6 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 6 июня 2018 | 7 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 7 июня 2018 | 8 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 8 июня 2018 | 9 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 9 июня 2018 | 10 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 10 июня 2018 | 11 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 11 июня 2018 | 12 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 12 июня 2018 | 13 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 13 июня 2018 | 14 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 14 июня 2018 | 15 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 15 июня 2018 | 16 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 16 июня 2018 | 17 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 17 июня 2018 | 18 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 18 июня 2018 | 19 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 19 июня 2018 | 20 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 20 июня 2018 | 21 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 21 июня 2018 | 22 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 22 июня 2018 | 23 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 23 июня 2018 | 24 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 24 июня 2018 | 25 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 25 июня 2018 | 26 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 26 июня 2018 | 27 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 27 июня 2018 | 28 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 28 июня 2018 | 29 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 29 июня 2018 | 30 июня 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 30 июня 2018 | 1 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 1 июля 2018 | 2 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 2 июля 2018 | 3 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 3 июля 2018 | 4 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 4 июля 2018 | 5 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 5 июля 2018 | 6 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 6 июля 2018 | 7 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 7 июля 2018 | 8 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 8 июля 2018 | 9 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 9 июля 2018 | 10 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 10 июля 2018 | 11 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 11 июля 2018 | 12 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 12 июля 2018 | 13 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 13 июля 2018 | 14 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 14 июля 2018 | 15 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 15 июля 2018 | 16 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 16 июля 2018 | 17 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 17 июля 2018 | 18 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 18 июля 2018 | 19 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 19 июля 2018 | 20 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 20 июля 2018 | 21 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 21 июля 2018 | 22 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 22 июля 2018 | 23 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 23 июля 2018 | 24 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 24 июля 2018 | 25 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 25 июля 2018 | 26 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 26 июля 2018 | 27 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 27 июля 2018 | 28 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 28 июля 2018 | 29 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 29 июля 2018 | 30 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 30 июля 2018 | 31 июля 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 31 июля 2018 | 1 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 1 августа 2018 | 2 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 2 августа 2018 | 3 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 3 августа 2018 | 4 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 4 августа 2018 | 5 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 5 августа 2018 | 6 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 6 августа 2018 | 7 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 7 августа 2018 | 8 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 8 августа 2018 | 9 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 9 августа 2018 | 10 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 10 августа 2018 | 11 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 11 августа 2018 | 12 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 12 августа 2018 | 13 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 13 августа 2018 | 14 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 14 августа 2018 | 15 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 15 августа 2018 | 16 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 16 августа 2018 | 17 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 17 августа 2018 | 18 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 18 августа 2018 | 19 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 19 августа 2018 | 20 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 20 августа 2018 | 21 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 21 августа 2018 | 22 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 22 августа 2018 | 23 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 23 августа 2018 | 24 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 24 августа 2018 | 25 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 25 августа 2018 | 26 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 26 августа 2018 | 27 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 27 августа 2018 | 28 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 28 августа 2018 | 29 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 29 августа 2018 | 30 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 30 августа 2018 | 31 августа 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 31 августа 2018 | 1 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 1 сентября 2018 | 2 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 2 сентября 2018 | 3 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 3 сентября 2018 | 4 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 4 сентября 2018 | 5 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 5 сентября 2018 | 6 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 6 сентября 2018 | 7 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 7 сентября 2018 | 8 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 8 сентября 2018 | 9 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 9 сентября 2018 | 10 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 10 сентября 2018 | 11 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 11 сентября 2018 | 12 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 12 сентября 2018 | 13 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 13 сентября 2018 | 14 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 14 сентября 2018 | 15 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 15 сентября 2018 | 16 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 16 сентября 2018 | 17 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 17 сентября 2018 | 18 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 18 сентября 2018 | 19 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 19 сентября 2018 | 20 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 20 сентября 2018 | 21 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 21 сентября 2018 | 22 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 22 сентября 2018 | 23 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 23 сентября 2018 | 24 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 24 сентября 2018 | 25 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 25 сентября 2018 | 26 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 26 сентября 2018 | 27 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 27 сентября 2018 | 28 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 28 сентября 2018 | 29 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 29 сентября 2018 | 30 сентября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 30 сентября 2018 | 1 октября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 1 октября 2018 | 2 октября 2018 | 1 номер | 1 900 | 2 | 3 800 |
| 2 октября 2018 | | | | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/zmsalovo-alpha.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNC0IA81b_G2ptp8Qg-4274254699;sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861;all_xr_blocks=17925505_89065253_0_0_bshb=2;checkin=2018-04-19;checkout...



Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/zmsalovo-alpha.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNC0IA81b_G2ptp8Qg-4274254699;sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861;all_xr_blocks=17925505_89065253_0_0_bshb=2;checkin=2018-04-19;checkout...



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/izmailovo-alpha.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOA81bj_G2ptf8Qg-4274254699&sid=9375e2d92bb634ee8b83f9130d65861&all_sr_blocks=17925505_89063253_0_0_0bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-19

| Room type | Price | Availability |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| Standard Double Room | 12,000 RUB | Available |
| Standard Single Room | 8,000 RUB | Available |
| Standard Triple Room | 15,000 RUB | Available |
| Standard Quadruple Room | 18,000 RUB | Available |
| Standard Suite | 20,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Balcony | 22,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Terrace | 25,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Pool | 28,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Spa | 30,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Jacuzzi | 32,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Sauna | 35,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Hammam | 38,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Hot Tub | 40,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Fireplace | 42,000 RUB | Available |
| Standard Suite with View | 45,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Garden | 48,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Poolside | 50,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Beach | 52,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Parking | 55,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Airport | 58,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Train | 60,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Metro | 62,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Bus | 65,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Taxi | 68,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Car | 70,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Boat | 72,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Helicopter | 75,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Private Jet | 78,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Limousine | 80,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Chauffeur | 82,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Driver | 85,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Concierge | 88,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Butler | 90,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Valet | 92,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Porter | 95,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Bellhop | 98,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Housekeeping | 100,000 RUB | Available |

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/izmailovo-alpha.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOA81bj_G2ptf8Qg-4274254699&sid=9375e2d92bb634ee8b83f9130d65861&all_sr_blocks=17925505_89063253_0_0_0bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-19

| Room type | Price | Availability |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| Standard Double Room | 12,000 RUB | Available |
| Standard Single Room | 8,000 RUB | Available |
| Standard Triple Room | 15,000 RUB | Available |
| Standard Quadruple Room | 18,000 RUB | Available |
| Standard Suite | 20,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Balcony | 22,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Terrace | 25,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Pool | 28,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Spa | 30,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Jacuzzi | 32,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Sauna | 35,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Hammam | 38,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Hot Tub | 40,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Fireplace | 42,000 RUB | Available |
| Standard Suite with View | 45,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Garden | 48,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Poolside | 50,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Beach | 52,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Parking | 55,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Airport | 58,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Train | 60,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Metro | 62,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Bus | 65,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Taxi | 68,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Car | 70,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Boat | 72,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Helicopter | 75,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Private Jet | 78,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Limousine | 80,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Chauffeur | 82,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Driver | 85,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Concierge | 88,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Butler | 90,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Valet | 92,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Porter | 95,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Bellhop | 98,000 RUB | Available |
| Standard Suite with Housekeeping | 100,000 RUB | Available |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/izmailovo-alpha.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81bL_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ce8f63f9130c65861a1l_sr_blocks=17925505_89065223_0_0_0&sbh=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/park-inn-izmailovo-moscow.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81bL_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ce8f63f9130c65861a1l_sr_blocks=130592205_89111950_0_0_0&sbh=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Парк Инн от Рэдиссон Измайлово Москва 4.5

Улицы Николаевская 10А, Измайлово, Москва, Россия — [Посмотреть карту](#)

Превосходно 9.0
о 500 отзывах

Месторасположение 7.9

Высокая оценка за чистоту

Отель Park Inn by Radisson Izmailovo Moscow находится в 2 км от Измайловского парка. К услугам гостей бесплатный круглосуточный фитнес-центр.

На всей территории отеля работает бесплатный Wi-Fi. Гости могут пользоваться различными номерами с кондиционерами, телевизором со спутниковыми каналами, мини-холодильником и электрическими чайниками. В числе удобств также гладильные принадлежности, сейф и бесплатные принадлежности для чая. В собственной ванной комнате предоставляются фен, тапочки и бесплатные туалетно-косметические принадлежности.

В ресторане на территории отеля подают блюда международной кухни. В кафе «Парк» ежедневно сервируется обильный завтрак.

В распоряжении гостей отеля Park Inn by Radisson Izmailovo Moscow бесплатный трансфер от станции метро «Измайловская» и круглосуточная стойка регистрации. В отеле есть место для хранения багажа и мини-маркет.

Отель расположен в 8 км от национального парка «Лосиный остров» и в 10,8 км от Вельянского театра. Красная площадь находится в 5 станциях метро. Расстояние от отеля до международного аэропорта Шереметьево составляет 42 км. На территории обустроена бесплатная парковка.

Парки особенно нравятся расположением — они оценили проживание в

Гостям нравится:

- чистое место и безупречный сервис по цене
- замечательный персонал — обслуживание по цене
- закрепленные удобства и услуги по цене
- премиальный стиль

Нормы питания для тех, кто хочет сэкономить на 3 ночи

Высокая оценка гостей высшего уровня за 3 ночи

Хотите порадовать себя? У этого варианта высокая оценка за ночь дороже цены.

Информация о завтраке

Шведский стол

Дополнительная информация

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/zmalovo-moscow.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCCIA81bl_G2ptj8Qg-4274254699&id=9375e2df2bb634ee8f83f9130d65861all_sr_blocks=130592205_89111950_0_0_bshb=2&checkin=2018-04-19

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/zmalovo-vega.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCCIA81bl_G2ptj8Qg-4274254699&id=9375e2df2bb634ee8f83f9130d65861all_sr_blocks=18015010_114506432_0_2_0_bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-19

Найти

Местоположение объекта: Москва

Дата заезда: четверг, 19 апреля 2018

Дата отъезда: пятница, 20 апреля 2018

1 ночь

2 взрослых

Без детей

2 путешественника по работе

Найти

Гостиница Вега Измайлово ★★★★★

Отличный вариант для 2 человек

Трансфер от/до аэропорта

Измайловское шоссе 71 строение 38, Измайлово, Москва, Россия • [Оценить расположение](#) — [расчитать путь](#)

Потрясающе 8,8

Давно мечтаю провести ночь в гостинице отеля Альфа Вега. Вега и Альфа это далеко, расположение отличный, удобное, удобная транспортная развязка, ...

Отличные расположения! 8,7

Гостям нравится:

- отличное расположение
- качественный персонал
- очень чистая и уютная атмосфера

Маленькие подруги для того, чтобы оставаться на 3 ночи!

Отличное расположение, высокие оценки от наших любимых гостей (ДТ)

Есть ли у вас вопросы? У этого варианта высокие оценки за очень добрые отзывы.

Информация о завтраке: завтрак

Очень хороший кофе!

В номерах:

- Вид из окна
- Вид на город

Бесплатный Wi-Fi

Как добраться по маршруту: Международный аэропорт Шереметьево — Гостиница Вега Измайлово

Общественный трансфер 80 мин.

Есть парковка

Показать похожие варианты

Нужна помощь? Получите быстрые ответы на часто задаваемые вопросы

[Перейти в Центр поддержки](#)

Что гостям понравилось больше всего

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/zmailovo-vega.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCQIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb839130d65861a1l_ar_blocks=18015010_114506432_0_2_0bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=...

The screenshot shows a search results page for 'Гостиница Интурист Коломенское'. It features a list of room options with columns for room type, price, and availability. The first row shows a 'Двухместный стандарт' room for 2900 rubles. The second row shows a 'Двухместный стандарт' room for 3900 rubles. The third row shows a 'Двухместный стандарт' room for 2000 rubles. The fourth row shows a 'Двухместный стандарт' room for 1600 rubles. The fifth row shows a 'Двухместный стандарт' room for 1100 rubles. The sixth row shows a 'Двухместный стандарт' room for 1600 rubles. The seventh row shows a 'Двухместный стандарт' room for 1600 rubles. The eighth row shows a 'Двухместный стандарт' room for 1600 rubles. The ninth row shows a 'Двухместный стандарт' room for 1600 rubles. The tenth row shows a 'Двухместный стандарт' room for 1600 rubles. The page also includes a sidebar with filters and a map of the hotel location.

booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/inturist-kolomenskoe.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCQIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb839130d65861a1l_ar_blocks=100250801_94185435_0_42_0bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=...

The screenshot shows the main page for 'Гостиница Интурист Коломенское'. It includes a search bar, a map, and a detailed description of the hotel. The description mentions that the hotel is located in the center of the city, near the main square, and offers comfortable rooms and excellent service. The page also features a 'Гости говорят' section with reviews from previous guests. The hotel is rated 4.5 stars and has a 'Средняя оценка' of 8.5. The page includes a 'Найти' button and a 'Патраскоца' button. The bottom of the page shows the hotel's location on a map and a 'Найти' button.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/mturist-kolomenskoie.ru.html?aid=352854&label=yandex-31nNCOIAB1bL_GZptjRQg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8f83f9130d65861&sr_blocks=100260801_94185435_0_42_0tshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/salut.ru.html?aid=352854&label=yandex-31nNCOIAB1bL_GZptjRQg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8f83f9130d65861&sr_blocks=27493914_99473649_0_1_0tshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Гостиница Салют 4.5 звезды | Отличный вариант для 2 человек

Пензенский проспект 118, Москва, Россия - Показать карту

Хорошо 7.8
3 249 отзыва

Хорошие соотношения цены и качества. Закрыл отличный. Он и персонал до этого проводил работу очень хорошо.

Месторасположение 7.7

Гостям нравится:

- 33 удобства для гостей
- Самостоятельный завтрак - 23 варианта питания
- Чистая ванна
- Уютный номер

Информация о номере: Шикарный тип, Двухместный номер, 19 кв. м, 2 кровати, Водяной душ, Водяная ванна

Получите больше отзывов на этот объект в поиске

Оцените и запишите отзывы

Множество отзывов о гостинице

Удобство проезда: Оценки 12 на основании 278

Гостиница «Салют» расположена на Пензенском проспекте, в 20 минутах езды от центра Москвы и в 25 минутах езды от международного аэропорта Внуково. К услугам гостей современные номера с бесплатным Wi-Fi, а также множество ресторанов на территории.

В числе удобств просторный номер-гостица «Салют» — шикарный, просторный номер и ванная комната. В гостинице есть салон-кафе, бизнес-зал и SPA.

В ресторане «Империал» гостей ждет изысканная французская кухня, а в ресторане «Салют» — итальянская кухня. Кроме того, гости могут заказать блюда итальянской кухни в ресторане Росата, сырные закуски — в ресторане «Дюк» и блюда европейской кухни — в ресторане «Салют». В лобби-баре подается напиток.

На территории гостиницы «Салют» предоставляется охраняемая парковка. В парковке 10 минут езды до станции метро Тульская.

Мы гордимся на вашем языке!

Гостиница Салют: гостям Booking.com здесь понравится с 15 мая 2018.

Самые популярные удобства

- Номера для некурящих
- Бесплатный трансфер от/до аэропорта
- Спа и оздоровительный центр
- Доставка еды и напитков в номер
- Бесплатный Wi-Fi
- Бар
- Хороший завтрак

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/sakut.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_Gzptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861&all_sr_blocks=27493914_99473649_0_1_0bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-21

| Тип номера | Политика | Стоимость номера | На кого выбор | Выбор номера |
|---|--|------------------|--|---|
| «Очень хороший» номер для отдыха в номере «Чайковский» (оплачивается только завтрак). Очень большой завтрак. 2-ух и 3-х человек. Очень уютные номера. Очень чистые. Завтрак разнообразный и очень вкусный. В номере есть и вид из окна на набережную. | 1. Очень большая душевая кабина 2. Вид на город 3. Телевизор с кабельным каналом 4. Собственный велосипед 5. Бесплатный Wi-Fi 6. Кондиционер 7. Кафельная ванная 8. Свой холодильник 9. Бар 10. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 11. Парковка 12. Прямые вылеты из номера 13. Вид из окна | 6 300 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 7 500 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 7 600 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Очень хороший» номер для отдыха в номере «Чайковский» (оплачивается только завтрак). Очень большой завтрак. 2-ух и 3-х человек. Очень уютные номера. Очень чистые. Завтрак разнообразный и очень вкусный. В номере есть и вид из окна на набережную. | 1. Очень большая душевая кабина 2. Вид на город 3. Телевизор с кабельным каналом 4. Собственный велосипед 5. Бесплатный Wi-Fi 6. Кондиционер 7. Кафельная ванная 8. Свой холодильник 9. Бар 10. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 11. Парковка 12. Прямые вылеты из номера 13. Вид из окна | 8 800 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 10 000 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Очень хороший» номер для отдыха в номере «Чайковский» (оплачивается только завтрак). Очень большой завтрак. 2-ух и 3-х человек. Очень уютные номера. Очень чистые. Завтрак разнообразный и очень вкусный. В номере есть и вид из окна на набережную. | 1. Очень большая душевая кабина 2. Вид на город 3. Телевизор с кабельным каналом 4. Собственный велосипед 5. Бесплатный Wi-Fi 6. Кондиционер 7. Кафельная ванная 8. Свой холодильник 9. Бар 10. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 11. Парковка 12. Прямые вылеты из номера 13. Вид из окна | 10 200 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 10 400 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 10 200 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 10 200 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 10 200 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |
| «Хороший» номер. Чистый. В номере есть: Отдельный туалет. Небольшая ванна. Отдельная ванная. | 1. Телевизор и кондиционер 2. Кафельная ванная 3. Свой холодильник 4. Бар 5. Бесплатный трансфер от/до аэропорта 6. Парковка 7. Прямые вылеты из номера 8. Вид из окна | 10 200 руб. | 1. Лучший вариант 2. Бесплатная парковка 3. Предоставляется трансфер от/до аэропорта | 1. Бесплатная парковка 2. Предоставляется трансфер от/до аэропорта |

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/raikin-plaza.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_Gzptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861&all_sr_blocks=67540910_89095598_0_0_0bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-21

Забронировать

Информация о номере и стоимости | Удобства и услуги | Условия размещения | Отзывы гостей (1 118)

ОТЕЛЬ РАЙКИН ПЛАЗА

Шереметьевская Улица 6, корпус 1, Марьино р-он, Москва, Россия

Потрясающе 8.8

Отличное расположение! 9.0

Высокая оценка за чистоту

Отели «Райкин Плаза» расположены в центральной части Москвы, в 50 метрах от станции метро «Марьино р-он». Гости предоставляется бесплатный Wi-Fi.

Все элитные номера оборудованы кондиционером и телевизором с плоским экраном. В числе удобств бр/ф, мини-бар и чайник. Ванная комната укомплектована бесплатными туалетно-косметическими принадлежностями, тапочками, мочалками и феном.

В ресторане отеля подает блюда русской и европейской кухни. По утрам для гостей сервируют завтрак «шведский стол», а в баре предлагают напитки. К услугам гостей банкомат и круглосуточная стойка регистрации.

Театр «Сатирикон» находится в 1 минуте ходьбы от отеля, а Красная площадь — в 4-х километрах.

Безопасный железнодорожный вокзал, один находится в непосредственной близости от международного аэропорта Шереметьево, расположен в 3,7 км от отеля «Райкин Плаза».

Парки особенно нравятся расположению — они оценили проживание в этом районе для поездки вдвоем на 9,0.

Здесь лучшее соотношение цены и качества в Москве! По сравнению с другими вариантами в этом городе, гости получают больше за те же деньги.

Гостям нравится:

- отличное расположение — в центре Москвы
- чистота номеров
- внимательный персонал — все вопросы решают
- уютный номер

Многие отмечают, что персонал очень внимательный и вежливый. Гости также отмечают отличное расположение отеля в центре Москвы, что очень удобно для гостей.

Информация о заведении: Шереметьевский аэропорт, Хороший кофе, В номере: Вид на город.

Бесплатный Wi-Fi. Мы рады помочь вам с бронированием. Мы рады помочь вам с бронированием.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

looking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/raikin-plaza.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2d72b634ee8fb83f9130d65861a1l_sr_blocks=67540910_89095598_0_0_0_bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-19

«Хорош раз оставаться. Много Машинных и других машин. Все на высшем уровне. Заезд: превосходный!»

«Отличное качество, чистый и уютный номер. Очень понравился интерьер: всё сделано стильно и недорого. Заезд: шикарный стол на высшем уровне. Действительно ресторанного типа, разнообразие блюд, быстрое обслуживание»

«Хороший номер, отличное местоположение, красивая парковка от ТЦ Райкин Плаза рядом с метро»

«Очень вежливый и отзывчивый персонал, приятный номер. Все чисто и аккуратно.»

«Начинаю поданного тарифа, обслуживание с ориентиром. ТЦ метро в шаговой доступности, вежливый и отзывчивый персонал»

«Все хорошо, но вид на остановочную бытовую прежнее»

«Было все как обычно, очень хороша цена/качество, удачное соотношение для Москвы»

«Отель выделяет уровень 4*, комфортные современные номера, хорошая звукоизоляция.»

«Хороший, чистый отель. Находится рядом с метро и парковку можно очень быстро найти в любом месте Москвы.»

«Отличный отель, рядом с метро, чисто, тепло и комфортно.»

Во всех номерах есть:
 Кондиционер, Собственная ванная комната, Телевизор с плоским экраном, Бесплатные туалетные принадлежности, Мини-бар

| Тип номера | Вместит | Стоимость за ночь | На ваш выбор | Выборите номер |
|---|---------|-------------------|--|---|
| Двуспальный номер-студия с 1 кроватью Остаток 3 номера | 2 | 6 490 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | 3 бронирование |
| 1 двуспальная кровать | | 9 670 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | Случайные сборы за бронирование и использование кредитной карты. Сейчас проанализируйте 1 номер. |
| 1 двуспальная кровать | | 8 670 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| Стандартный двухспальный номер с 2 кроватями Остаток 4 номера | 2 | 9 880 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| 1 двуспальная кровать | | 8 880 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| Уютный двухспальный номер с 2 кроватями Остаток 2 номера | 2 | 10 880 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| 1 двуспальная кровать | | 9 880 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/raikin-plaza.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2d72b634ee8fb83f9130d65861a1l_sr_blocks=67540910_89095598_0_0_0_bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-19

«Отель выделяет уровень 4*, комфортные современные номера, хорошая звукоизоляция.»

«Хороший, чистый отель. Находится рядом с метро и парковку можно очень быстро найти в любом месте Москвы.»

«Отличный отель, рядом с метро, чисто, тепло и комфортно.»

| Тип номера | Вместит | Стоимость за ночь | На ваш выбор | Выборите номер |
|--|---------|---|--|--|
| Уютный двухспальный номер с 2 кроватями Остаток 2 номера | 2 | 10 880 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | 3 бронирование |
| 1 двуспальная кровать | | 9 880 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | Корпоративное бронирование. Сейчас проанализируйте 1 номер. |
| Двуспальный номер-Райкин с 1 кроватью Остаток 2 номера | 2 | 11 500 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| 1 большая двуспальная кровать | | 10 500 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| Две Остаток 1 номер | 2 | 16 160 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| 1 диван-кровать и 1 большая двуспальная кровать | | 15 160 руб. | Хороший вариант БЕСПЛАТНАЯ отмена Бронирование до 23:59 17 апреля 2018 ПРЕДОПЛАТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ — платите на месте | |
| Стандартный двухспальный номер с 2 двуспальными кроватями | 2 | Чуть-чуть не уместно! Прогноз за 8 534 руб. | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/milan-moscow.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861.all_sr_blocks=4980701_89060631_2_0_bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Найти

Местоположение объекта: Москва

Дата заезда: четверг, 19 апреля 2018

Дата отъезда: пятница, 20 апреля 2018

2 взрослых

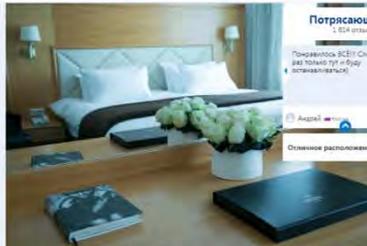
Без детей

Найти

Отель Милан ★★★★ Средний поцелуй кабинет

Отличный вариант для 2 человек Трансфер от/до аэропорта

Шимоловская Улица 28А, Москва, Россия — [Отличное расположение — посмотреть карту](#)



Потрясающе 8,7

Приветствуем ВСЕХ! Снежный! (да только тут и бушует азиатская зима!)

Отличное расположение! 8,5

Высокая оценка за чистоту

Элегантный 4-звездочный отель «Милан» находится в 20 минутах езды от аэропорта Домодево. К услугам гостей бесплатный трансфер до аэропорта, бесплатный круглогодичный фитнес-центр и бесплатный высокоскоростной Wi-Fi.

Просторные звукоизолированные номера и люксы отеля «Милан» Москва оснащены кондиционером, телевизором со спутниковым телевидением, а также в числе удобств есть письменный стол и мини-бар. В ванной комнате с душем предоставляются бесплатные туалетно-косметические принадлежности: шампунь, мыло и фен.

В элегантном ресторане «Гибридо» со светлыми интерьерами и лобби подается разнообразный завтрак, а также блюда средиземноморской и восточной кухни. В лобби-баре гости с удовольствием расслабятся и можно заказать изысканные напитки. В ресторане GUL подается пиво, связанное с пивоварней отеля, а также классные блюда, приготовленные на гриле. Дети могут провести время в игровой зоне ресторана, где по выходным проводится бесплатная анимационная программа для детей.

В нескольких минутах ходьбы от отеля работают различные магазины. На территории отеля «Милан» предоставляется бесплатная парковка. Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД) находится всего в 4 км. Станция метро «Новокосыновская» находится в 10 минутах ходьбы.

Платье особенно нравится расположение — отличный вид на проживание в этом районе для поездки в аэропорт на 8,6.

Здесь лучшие соотношение цены и качества в Москве! По сравнению с другими вариантами в этом городе, гости получают больше за те же деньги.

Гостям нравится:

- очень чисто и оперативно отвечать на письма
- замечательный персонал — 28 отзывов по теме
- отличное расположение — 28 отзывов по теме

Идеально подходит для тех, кто хочет оставаться на 1 (ночь)

Отличное расположение: отличное соотношение цены и качества (по отзывам гостей) (8,5)

Удобно расположено: отличное соотношение цены и качества (по отзывам гостей) (8,5)

Информация и интернет: Традиционный английский/американский

Отель работает круглосуточно

В номере:

- Вид на город

Бесплатный Wi-Fi: Wi-Fi постоянно доступен (по отзывам гостей)

Бесплатная частная парковка на территории

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/milan-moscow.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861.all_sr_blocks=4980701_89060631_2_0_bshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

| № | Наименование | Единица измерения | Цена | Вид | Доступность |
|----|------------------------------|-------------------|------------|-----|-------------|
| 1 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 2 | Полупансион (завтрак и обед) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 3 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 4 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 5 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 6 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 7 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 8 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 9 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |
| 10 | Полупансион (завтрак и ужин) | комнатно-днем | 1 999 руб. | Y | Y |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/milan-moscow.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699;sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130665861all_sr_blocks=4980701_89060511_2_0_bshb=2;checkin=2018-04-19;checkout=2...

| Наименование | Цена | Возрастные ограничения | Важные условия |
|---|-------------|------------------------|---------------------------|
| Двухместный номер | 12 000 руб. | 18+ | Завтрак включен |
| Одноместный номер | 8 000 руб. | 18+ | Завтрак включен |
| Двухместный номер с завтраком | 13 000 руб. | 18+ | Завтрак включен |
| Одноместный номер с завтраком | 9 000 руб. | 18+ | Завтрак включен |
| Двухместный номер с завтраком и парковкой | 14 000 руб. | 18+ | Завтрак включен, парковка |
| Одноместный номер с завтраком и парковкой | 10 000 руб. | 18+ | Завтрак включен, парковка |

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/aerostar.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699;sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130665861all_sr_blocks=4848804_89060424_0_2_0_bshb=2;checkin=2018-04-19;checkout=2018-04-19

Найти

Место/название объекта: Москва

Дата заезда: четверг, 23 апреля 2018

Дата отъезда: пятница, 23 апреля 2018

1 ночь

2 взрослых

Без детей

1 номер

Найти

Отель Аэростар

Оптимальный вариант для 2 человек

Ленинградский проспект 37 корп.9, Хорошево, Москва, Россия

Хорошо 7.9 (2 528 отзывов)

При заведении предложили в подарок починить категорию на площадке. Естественно, это порадовало. Номер оказался просторным, удобная кровать. Высокотехнологичный вид...

Отличное расположение! 8.1

Отель «Аэростар» расположен в Москве, напротив Петровского парка и в 5 минутах ходьбы от станции метро «Динамо». К услугам гостей номера с кондиционером и бесплатный прензакерный зал.

Гости отеля «Аэростар» предлагается элегантно оформленные в классическом стиле номера с телевизором со спутниковыми каналами, рабочим столом и собственной ванной комнатой, с феном и бесплатными туалетно-косметическими принадлежностями. На всей территории отеля работает бесплатный Wi-Fi.

По утрам в ресторане «Боксари Эртен» сервируют полный завтрак наивысшей кухни. Также здесь подают традиционные блюда русской кухни. В распоряжении гостей лобби-бар.

Стойка регистрации отеля «Аэростар» открыта круглосуточно и без выходных. Гости могут воспользоваться услугами консьержа, а также в любое время суток заказать доставку еды и напитков в номер.

В отеле установлен банкомат. Сотрудник туристического бюро предоставляет услуги билетной кассы и обмена валюты.

Для гостей отеля «Аэростар» обустроена парковка на территории. Поездка на метро до центра Москвы и Кремля займет всего 10 минут.

Парки особенно нравится расположение — они оценили проживание в этом районе для поездки вдвоем на 8.2.

Мы попали на кухню отеля!

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/aerostar.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2prj8Qy-4274254699&sid=9375e2d72bb634ee8fb63f9130d65861all_sr_blocks=4848804_89060424_0_2_0tshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Настройка отображения: Бронирование Забронировано Нет В избранное В избранное (скрыть бронирования)

Всего: 10

| Наименование | Бронирование | Состояние | Наименование | Бронирование |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|
| 1. Экспресс-бронирование 5 572 руб. Бронирование | AA | 5 572 руб. | Бронирование | AA |
| 2. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 3. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 4. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 5. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 6. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 7. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 8. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 9. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 10. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/aerostar.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2prj8Qy-4274254699&sid=9375e2d72bb634ee8fb63f9130d65861all_sr_blocks=4848804_89060424_0_2_0tshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

| Наименование | Бронирование | Состояние | Наименование | Бронирование |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|
| 1. Экспресс-бронирование 4 970 руб. Бронирование | AA | 4 970 руб. | Бронирование | AA |
| 2. Экспресс-бронирование 7 700 руб. Бронирование | AA | 7 700 руб. | Бронирование | AA |
| 3. Экспресс-бронирование 7 700 руб. Бронирование | AA | 7 700 руб. | Бронирование | AA |
| 4. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 5. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 6. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 7. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 8. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 9. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |
| 10. Экспресс-бронирование 4 900 руб. Бронирование | AA | 4 900 руб. | Бронирование | AA |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

| Тип номера | Возраст | Средняя цена | На кого выбрать | Выборить номер |
|---|---------|--------------|-----------------|--|
| <p>1 очень большая двуспальная кровать</p> <p>30 м² Вид на город</p> <p>Панорамное с террасой видом</p> <p>Ванна</p> <p>Собственная ванная комната</p> <p>Бесплатный Wi-Fi Басс</p> <p>Включено завтрак по цене 1 400 руб</p> <p>БЕСПЛАТНАЯ парковка</p> <p>Бронирование до 23:59 17 апреля 2018</p> <p>ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ НЕ ТРЕБУЕТСЯ дополнительное место</p> | 2+1 | 19 116 руб. | Остаток 1 номер | <p>И бронировать</p> <p>Регистрация на обязательна</p> <p>Сейчас доступно 2 номера</p> |
| <p>1 очень большая двуспальная кровать</p> <p>30 м² Вид на город</p> <p>Панорамное с террасой видом</p> <p>Ванна</p> <p>Собственная ванная комната</p> <p>Бесплатный Wi-Fi Басс</p> <p>Включено завтрак по цене 1 400 руб</p> <p>БЕСПЛАТНАЯ парковка</p> <p>Бронирование до 23:59 17 апреля 2018</p> <p>ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ НЕ ТРЕБУЕТСЯ дополнительное место</p> | 2+1 | 21 246 руб. | Остаток 1 номер | <p>И бронировать</p> <p>Регистрация на обязательна</p> <p>Сейчас доступно 2 номера</p> |
| <p>1 очень большая двуспальная кровать</p> <p>30 м² Вид на город</p> <p>Панорамное с террасой видом</p> <p>Ванна</p> <p>Собственная ванная комната</p> <p>Бесплатный Wi-Fi Басс</p> <p>Включено завтрак по цене 1 400 руб</p> <p>БЕСПЛАТНАЯ парковка</p> <p>Бронирование до 23:59 17 апреля 2018</p> <p>ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ НЕ ТРЕБУЕТСЯ дополнительное место</p> | 2+1 | 21 452 руб. | Остаток 1 номер | <p>И бронировать</p> <p>Регистрация на обязательна</p> <p>Сейчас доступно 2 номера</p> |
| <p>1 очень большая двуспальная кровать</p> <p>30 м² Вид на город</p> <p>Панорамное с террасой видом</p> <p>Ванна</p> <p>Собственная ванная комната</p> <p>Бесплатный Wi-Fi Басс</p> <p>Включено завтрак по цене 1 400 руб</p> <p>БЕСПЛАТНАЯ парковка</p> <p>Бронирование до 23:59 17 апреля 2018</p> <p>ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ НЕ ТРЕБУЕТСЯ дополнительное место</p> | 2+1 | 21 874 руб. | Остаток 1 номер | <p>И бронировать</p> <p>Регистрация на обязательна</p> <p>Сейчас доступно 2 номера</p> |
| <p>1 очень большая двуспальная кровать</p> <p>30 м² Вид на город</p> <p>Панорамное с террасой видом</p> <p>Ванна</p> <p>Собственная ванная комната</p> <p>Бесплатный Wi-Fi Басс</p> <p>Включено завтрак по цене 1 400 руб</p> <p>БЕСПЛАТНАЯ парковка</p> <p>Бронирование до 23:59 17 апреля 2018</p> <p>ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ НЕ ТРЕБУЕТСЯ дополнительное место</p> | 2+1 | 20 578 руб. | Остаток 1 номер | <p>И бронировать</p> <p>Регистрация на обязательна</p> <p>Сейчас доступно 2 номера</p> |
| <p>1 очень большая двуспальная кровать</p> <p>30 м² Вид на город</p> <p>Панорамное с террасой видом</p> <p>Ванна</p> <p>Собственная ванная комната</p> <p>Бесплатный Wi-Fi Басс</p> <p>Включено завтрак по цене 1 400 руб</p> <p>БЕСПЛАТНАЯ парковка</p> <p>Бронирование до 23:59 17 апреля 2018</p> <p>ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ НЕ ТРЕБУЕТСЯ дополнительное место</p> | 2+1 | 22 428 руб. | Остаток 1 номер | <p>И бронировать</p> <p>Регистрация на обязательна</p> <p>Сейчас доступно 2 номера</p> |

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/renaissance-moscow-monarch.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb534ee8fb839130d65861a1l_sr_blocks=17747601_94318505_0_2_btshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Найти

Местоположение объекта
Москва

Дата заезда
19 апреля 2018

Дата отъезда
20 апреля 2018

1 номер

2 взрослых

0 детей

0 детей

0 детей

Найти

ОТЕЛЬ РЕНЕССАНС МОСКВА МОНАРХ ЦЕНТР ★★★★★

Речной проспект 31 стр.1, Белояр, Москва, Россия - **Оцените расположение** — **показать карту**

Потрашающе 8,6

480 отзывов

Оцените расположение! 8,3

Высокая оценка за чистоту

Отель «Ренессанс Москва Монарх Центр» расположен с севера от центра Москвы. Пройдя до станции «Динамо» и одноименной станции метро займет 10 минут.

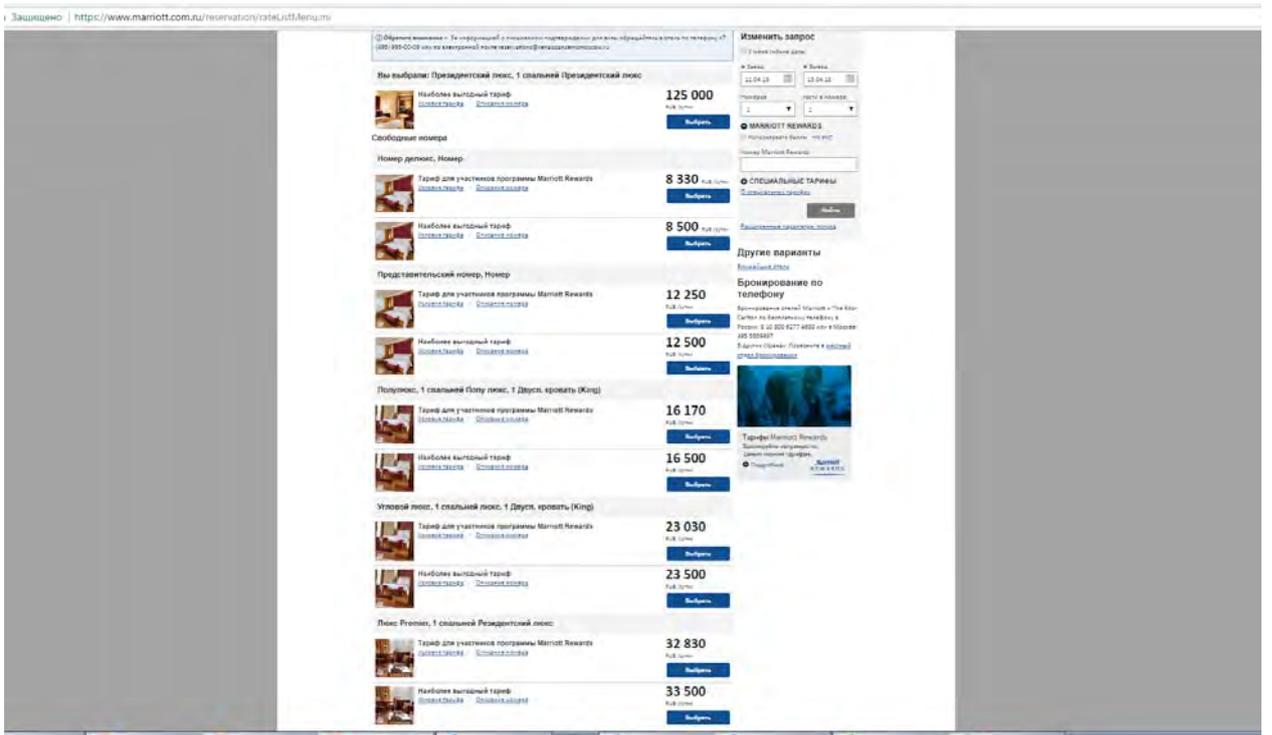
Номера в отеле «Ренессанс Москва Монарх Центр» оформлены в современном стиле. На всей территории отеля предоставляется бесплатный Wi-Fi.

В отеле «Ренессанс» работают элегантные официанты, рестораны «Москва» и «Премьер», в которых гости предлагают блюда европейской и русской кухни, а также полный бар «Шеддоу» с коктейлями и винными напитками. Кроме того, в отеле работает бар «Супер» с коктейлями и винными напитками. Более того, проводится круглосуточная доставка еды и напитков в номера.

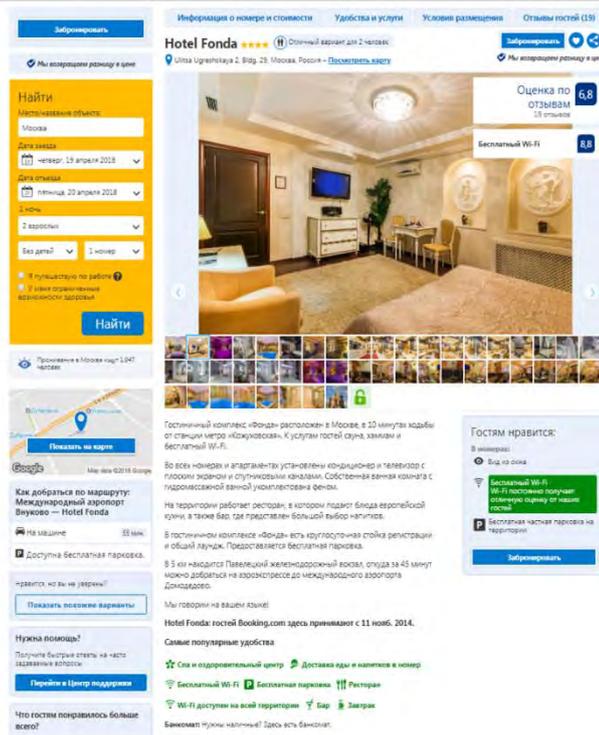
В отеле «Ренессанс Москва» в распоряжении гостей крытый бассейн, джакузи и спа. Для желающих поддерживать себя в форме круглосуточно работает фитнес-центр.

От отеля подается бесплатный трансфер до станции метро «Южный парк». В нескольких минутах езды находится Красная площадь. С Варшавского вокзала, расположенной в 2 км, отправляется железнодорожная станция до Международного аэропорта Шереметьево. Время в пути до аэропорта составит 35 минут езды.

Парки особенно нравятся расположением — они оценили проживание в



Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/hotel-fonda.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCOIA81J_G2ptt8Qg=4274254693&id=9375e2d026b634ee8b839130d65861a1l_sr_blocks=119232006_101251363_0_1_0tshb=z&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/volyrskoe.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCIOA181b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861a1_sr_blocks=4094506_103328560_0_1_0rshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Во всех номерах есть:

- Кондиционер
- Вид на сад
- Собственная ванная комната
- Баня
- Телевизор с плоским экраном
- Биде

| Тип номера | Вместимость | Стоимость за ночь | На кого выбрать | Выборы номера |
|------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------|
| Номер Деловой | 2 взрослых | 12 000 руб. | Хороший вариант | Выборы номера |
| Остаток 4 номера | 36 м ² Вид на сад | | БЕСПЛАТНАЯ парковка | Минимизируйте подтверждение |
| Остаток 1 номер | 35 м ² Вид на сад | 11 000 руб. | Хороший вариант | Сейчас просматривает 1 человек |
| Остаток 1 номер | 35 м ² Вид на сад | 17 000 руб. | Хороший вариант | |
| Остаток 1 номер | 35 м ² Вид на сад | 16 000 руб. | Хороший вариант | |

Ориентиры поблизости — Выявленные несоответствия — Показать на карте

Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/proton-business.ru.html?aid=392854&label=yandex-31nNCIOA181b1_G2ptj8Qg-4274254699&sid=9375e2df2bb634ee8fb83f9130d65861a1_sr_blocks=24747605_98673637_0_1_0rshb=2&checkin=2018-04-19&checkout=2018-04-20

Бизнес-Отель Протон 4.5 (10 отзывов) (H) Отличный вариант для 2 человек

Посевская ул 22, Филинский парк, Москва, Россия - [Показать карту](#)

Очень хорошо 8.1 (10 отзывов)

Доступа до Экспоцентра за 10 мин на такси/метро/на маршруте

Месторасположение 7.9

Высокая оценка за чистоту

Этот 4-звездочный московский отель расположен всего в 8 минутах езды от международного делового центра «Москва-Сити» и выставочного центра «Экспоцентр» на Красной Пресне. Во время проведения крупных выставок для гостей бесплатно организуется трансфер от/до «Экспоцентра». Более того, бесплатно предоставляется трансфер до станции метро «Багратионовская». К услугам гостей сауна, бесплатный Wi-Fi, а также бесплатная частная парковка.

Номера бизнес-отеля «Протон» оборудованы кондиционером, в них имеются телевизор, трансформирующийся стол, мини-бар и письменный стол. В собственной ванной комнате предоставляется бесплатные туалетно-косметические принадлежности. В номерах установлены гидромассажная ванна и обустроена просторная постельная зона.

Из окон номеров бизнес-отеля «Протон» открывается вид на Московский международный деловой центр, Филинский парк с прокатом спортивного инвентаря и веревочный парк «Ландыш-Парк». Поезда на автомобиле до выставочного центра «Крокус Экспо» займут 20 минут.

В 8 минутах езды находится Московский Международный Деловой Центр. Для удобства гостей в здании отеля установлены банкомат.

Парки особенно нравится расположение — отличные проживание в этом районе для поездок ездом на 6.0.

Здесь лучшее соотношение цены и качества в Москве! По сравнению с другими вариантами в этом городе, гости получают больше за те же деньги. Мы гордимся за ваши отзывы!

Бизнес-Отель Протон: гости Booking.com здесь проживают с 9 июня 2010.

Гостям нравится:

- «Отличное место и организация» — 10 отзывов по теме
- «прекрасное расположение» — 28 отзывов по теме
- «замечательный персонал» — 28 отзывов по теме

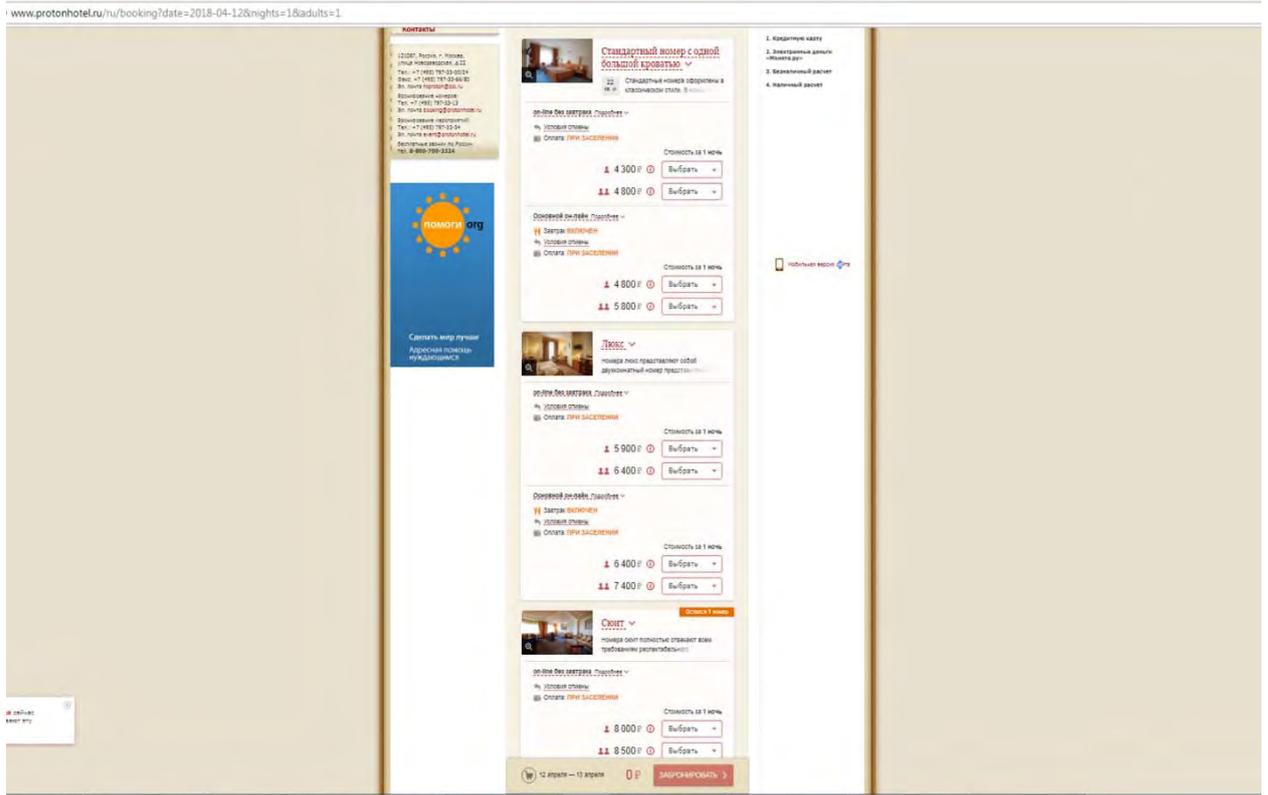
Информация о гостях: Шаровый стол

Хороший сервис

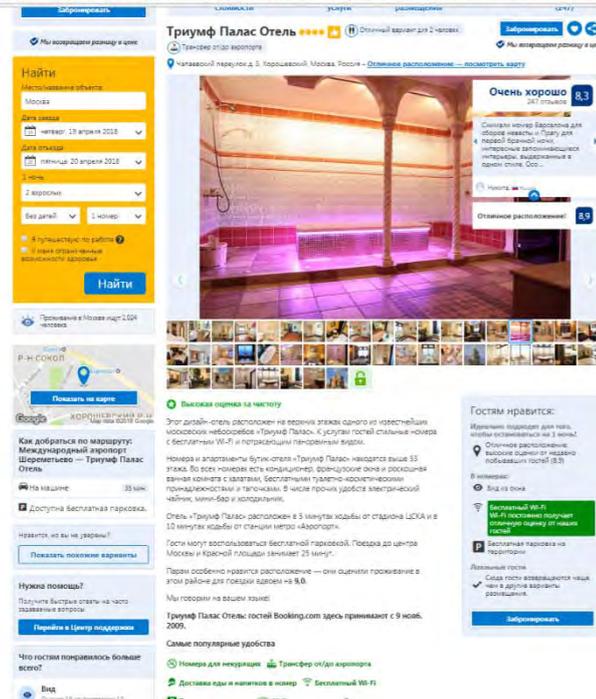
- Бесплатный Wi-Fi (Wi-Fi) гостям можно получить бесплатно (или за плату)
- Бесплатная частная парковка на территории

Пользователи пишут: Сюда гости возвращаются чаще чем в другие варианты размещения

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Материалы, используемые оценщиком



Booking.com BV [NL] | https://www.booking.com/hotel/ru/triumph-palace-apartments.ru.html?aid=392854&label=yandex-311NCC0BA81bj_G2ptj8Qg-4274254699&id=9375e2df2bb634ee87b83f9130d95861&ll_st_blocks=17975401_91825488_0_0_bshb=2&checkin=2018-04-11



Скриншоты объектов-аналогов для расчета стоимости апартаментов в рамках расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Объект-аналог № 1

<https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/181506736/>

1-комн. квартира, 50 м²
 Московская область, Мытищи, микр. 25 Шариковский проезд, вл.2с2 На карте
 Медведково, 20 мин. на транспорте

4 800 000 Р (на 1000 руб.)
 В ипотеку за 26 097 руб. в мес.
 Следить за изменениями цены
 Срочная продажа
+7 929 636-81-74
 Возможность оценить стоимость этого объявления на ЦИАН

Ирина
 от 29 004 руб. в час
 Открыть заявку

План-схема

Общая площадь: 50 м²
 Жилая площадь: 26 м²
 Площадь кухни: 11 м²
 Этаж: 14 из 20

Номер объекта в базе: 24729

Вашему вниманию предлагается **1-комнатная квартира в ЖК "Солнечный Форт"** по адресу: г. Мытищи, Шариковский проезд, владение 2, расположенная на 14 этаже 20-этажной башни. Общая площадь - 50 кв. метров свободной планировки, без отделки, кондиционирование централизованное, парковка сигнализация и сплитовая система кондиционирования, отопление городское. Спортивная оздоровительная территория, видовой панорамный, подземный паркинг, прогулочный и велосипедный лаунж-клубы "SUNFLUXE". В пешей доступности автобусная остановка и ж/д станция Мытищи, 6 км до МКАД, 20 минут на автомобиле до метро, 20 минут на автомобиле до Ярославского вокзала. Один взрослый собственник, финансово и юридически свободен, быстрый выход на сделку. Безопасность сделки обеспечена стандартными работами Гильдии риэлторов Московской области.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 929 636-81-74
 Возможность оценить стоимость этого объявления на ЦИАН

Анна Бурдова
 Поддержка офиса Мытищи

Дом на Архангельской
 Уютный 3-х комнатный в ЖК "Дом на Архангельской" рядом с Ярославской линией. Свободная планировка.
 Тел. +7 925 427 34 87

Лето в Троицке 2018
 4-комнатный в коттедже 1000 кв. м. в 10 км от Дзержинского в поселке 5 км от м. Спасское.
 Тел. +7 925 239 82 62

Квартира в ЖК "План"
 Свежий ремонт, от 27,5 кв. м. на Дзержинской. Рядом с метро. Видовый панорамный. Выбрана до 1,8 км от м. Спасское.
 Тел. +7 925 158 30 58

Объект-аналог № 2

https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/177782980/

2-комн. квартира, 50 м²
 Московская область, Мытищинский мкр. 25 Шароповский проезд, вл2с3

4 749 000 Р 94 990 Р/м²
 В ипотеку за 25 820 Р/мес.

+7 977 585-96-09
+7 968 673-42-23

Ипотека от 28 893 Р/мес.

Общая: 50 м², Жилая: 35 м², Кухня: 10 м², Этаж: 11 из 20

Продается **флиппинг** **инвестиция** **объект для продажи** **50м² 2-комн.квартира**, расположенные на 11 этаже 20-этажного монолитного дома около ж/д станции Мытищи, в комплексе бизнес-класса "Красный Кит". Удобная планировка. Шейкбосе. Индивидуальный проект. Кухня-гостиная 10мх19м, спальня 16м, С/С. Огороженная охраняемая территория, выделенное дворовое и подземный паркинг, логистика парковки, современная отделка дома. Вся инфраструктура в пешей доступности: детский сад, магазин, поликлиника, банк. Транспортная доступность: автобусная остановка и ж/д станция Мытищи. 5 км до МКАД. 15 минут на авто до метро, 18 минут на электричке до Ярославского вокзала. Свободная продажа, быстрый выход на сделку, 1 взрослый собственник, физический и юридически свободны.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 977 585-96-09, +7 968 673-42-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Мир Жилья
 Агентство недвижимости
 202 объявления

Общая информация

| | |
|-------------------------|---------------|
| Пассажирский лифт | Грузовой лифт |
| Тип жилья | Вторичка |
| Статус | Апартаменты |
| Количество комнат | 2 |
| Тип комнаты | Спальная |
| Площадь комнаты | 16-19 м² |
| Этаж | 11 |
| Этажный в доме | 20 |
| Тип дома | Монолитный |
| Самостоятельный санузел | 1 |
| Ремонт | Без ремонта |
| Вид из окна | На улицу |

Образец договора купли-продажи

Объект-аналог № 3

https://balashikha.cian.ru/sale/flat/155969214/

1-комн. квартира, 33,2 м²
 в ЖК «Мкрн. «1 Мая», Корпус №21, сдан
 Московская область, Балашиха мкр. 1 мая, 1 Мая микрорайон 4К1 На карте
 Щелковская, 10 мин. на транспорте

Ипотека от 11 440 Р/мес
 Оставить заявку

2 450 000 Р ↓ 73 795 Р/м²
 В ипотеку за 14 073 Р/мес. ↓
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 706-91-16
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
 ID 11231056

Отличный вариант для сдачи в аренду, (статус - апартаменты, нежилое помещение, возможна только временная регистрация на 5 лет, с пролонгацией) все рядом: Москва, МКАД, магазины, маршрутки до метро "Щелковская", "Рязанский проспект", "Новоосино". Продается 1-комнатная квартира, фактически, рядом с МКАД, г.Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 4, корп.1, 19/21 монолит, 33,2/15/9, без отделки, сан. узел совмещенный, в сан. узле сделана гидроизоляция, 6 лифтов, окна - в противоположную от МКАД сторону, панорамный вид из окна, развитая инфраструктура: внизу торговый центр "Восточный ветер", парковка, рядом магазин "МЕТРО", Ашан". Собственность 2017 г., 1 взрослый собственник, оперативный показ. Собственник.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 706-91-16
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте | Панорама | Похожие рядом | Показать ЖК от Группы ПИК

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

РЕКЛАМА
 Близко! м. Алеховская
 Апартаменты ЮВЛ от 4 млн. в 3 мин. пеш. от метро. Ипотека, расрочка, дождные программы. Скидка до 4%
 Тел: (495) 323-98-29
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
 ЖК «Город». Дома построены!
 Квартиры комфорт-класса, метро в пешей доступности. Рядом с парком. В мае скидки до 19%!
 Тел: (495) 988-44-22
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
 ЖК «Фили Град»
 Выданы ключи! Скидка до 15%!
 Панорамные виды на Москва-реку и Москва-Сити, рядом Филевский парк. Паркинг.
 Тел: (495) 357-89-65
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

Объект-аналог № 4

https://balashikha.cian.ru/sale/flat/183891951/

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 1-room apartment (1-комн. квартира) with a total area of 33 m², located in Balashikha, Moscow region. The listing includes a price of 2,500,000 RUB, a mortgage rate of 11,674 RUB/month, and contact numbers for the agent, Roman Rastorguev. The listing also features a gallery of photos, a map, and several promotional banners for other real estate projects.

1-комн. квартира, 33 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1 [На карте](#)
 Щелковская, 10 мин. на транспорте

2 500 000 ₪ 75 758 ₪/м²
 В ипотеку за 14 360 ₪/мес. [▼](#)
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 344-88-14
+7 495 745-05-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Ипотека
 от 11 674 ₪/мес.
Подтвержденный заем
[Оставить заявку](#)

9 фото

| | | | |
|-------|-------|-------|---------|
| Общая | Жилая | Кухня | Этаж |
| 33 м² | 16 м² | 7 м² | 5 из 21 |

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ДОГОВОР!!!!!!
 Продаю апартаменты 33 м2 без отделки в монолитном доме на 5-ом этаже. Отличный вариант для сдачи в аренду. Возможна только временная регистрация на 5 лет с пролонгацией. Совмещенный санузел, кухня, далее комната. Длинный коридор. В пешей доступности парк и озеро. До метро щелковская 10 минут на транспорте. Развитая инфраструктура района. Свободная продажа. Оперативный показ.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 344-88-14, +7 495 745-05-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[На карте](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)

РЕКЛАМА
 ЖК «Ветеранский»
 Квартиры от застройщика. Ввод III кв. 2018. Монолит-кирпич. Ж/д станция, парк, школа, сад. Рассрочка, скидки.
 Тел.: (495) 737-44-37
 Проектная декларация на рекламируемом сайте.

РЕКЛАМА
 Готовый дом ЖК «Лобчевский»
 5 минут от метро. Школа, детский сад во дворе! Двухуровневый подземный паркинг с лифтом! Скидка при 100% оплате!
 Тел.: (495) 909-83-91
 Проектная декларация на рекламируемом сайте.

РЕКЛАМА
 Город на реке Тушино-2018
 Квартиры с видом на реку от 5,8 млн р.! Зеленый полуостров в Моекве! 5 мин. от м. Спартак.
 Тел.: (495) 258-81-63
 Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Скриншоты объектов-аналогов для расчета стоимости офисных помещений в рамках расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Объект-аналог № 1

<https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/151528015/>

Офис, 76 м²
 Московская область, Щелково, Талсинская ул., 25 [На карте](#)

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

13 фото [ЦИАН](#) ID 23588

Площадь: **76 м²** | Этаж: **1 из 14** | Помещение: **Свободно**

Продается нежилое помещение площадью 76 кв.м., с ремонтом, 1 этаж жилого дома, со своим входом со двора, возможно сделать вход со стороны дороги. Четыре помещения площадью: 18,16,12,5,10,5 кв.м., имеется санузел раздельный и кладовое помещение 3 кв.м. Отличный вариант как для своего бизнеса, так для сдачи в аренду. Отличная транспортная доступность. т. 8-916-122-26-79 Вячеслав

5 690 000 Р
 74 868 Р за м²

PRO
Квартирный вопрос. Щелково
 Агентство недвижимости
 20 объявлений
+7 916 122-28-79
+7 495 649-92-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

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

РЕКЛАМА
 Европейский малоэтажный квартал – «Парк Мира»
 Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
 Б/О «Васильевское»
 База отдыха на берегу реки Москва, аэрообогрев, электричество, отопление, канализация. Возможна рассрочка.
 Тел.: (499) 263-74-08

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 122-28-79, +7 495 649-92-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | |
|------------|----------------------------|
| Цена | 5 690 000 Р |
| Ставка | 74 868 Р за м ² |
| Налог | НДС включен: 867 966 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог № 2

https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/176982097/

Защищено | https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/176982097/

Офис, 99 м²

Московская область, Щелково, Щелково-3 микрорайон, ул. Институтская, 6А [На карте](#)

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



14 фото

Площадь: **99 м²** Этаж: **1 из 14** Помещение: **Свободно**

Продается светлое офисное помещение на первом этаже монолитно-кирпичного дома. Дом сдан в 2010г. и полностью заселен. Отдельный вход с улицы. Три комнаты, два санузла. Выполнен качественный ремонт. Полностью готово к использованию. Идеально под офис, нотариальную контору, отделение банка, салон красоты, медицинский кабинет, магазин. Расположено в развитом районе среди высотных жилых домов. До ж/д станции Гагаринская 5 минут пешком.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 977 581-05-47
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | |
|------------|----------------------------|
| Цена | 6 490 000 Р |
| Ставка | 65 555 Р за м ² |
| Налог | НДС включен: 990 000 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

6 490 000 Р
65 555 Р за м²

ID 13482786
+7 977 581-05-47
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 м² с панорамными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

РЕКЛАМА
Офисы DM Tower
Продажа офисов класса "А" от 72 м². Панорамные виды, вид на реку! 10 минут от м. Тульская!
Тел.: (495) 021-12-65

РЕКЛАМА
Деловой центр JAZZ
Практик и комфорт! Продажа офисов от 50 м². 1 линия Сушавского вала. Системы комфорта.
Тел.: (495) 818-78-40

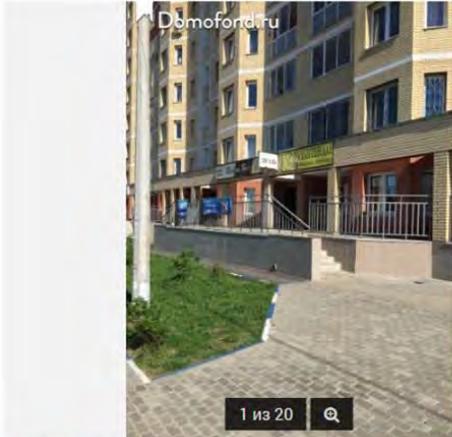
Объект-аналог № 3

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197485406

Защищено | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197485406

4 100 000 РУБ. **Офис на продажу**
г. Щелково, Финский мкр 9 кр 1, Щелково, Московская область
Щелково

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления



1 из 20

ООО "АЛГА"
Размещает объявления: 2 года 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 80
Открыть другие объекты в аренду: 6
Всего за 3 месяца: 77

8 926 449-33-61

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

👍 👎 📧 🌐 📱

Аренда от Собственника, ЗАО, ТТК, СИТИ

setunalg.ru

Связаться с владельцем 8 926 449-33-61

Офис, 47 м²

Продам Офис 47 кв. м. полностью укомплектованной техникой и мебелью хорошего качества в г. Щелково Финский мкр. 9 к1. Офисное помещение с выполненным ремонтом. Расположен на 1 этаже. Отдельный вход счетчик за электроэнергию. Интернет. С/у. Первый этаж можно под магазин. Хорошая проходимость

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

| | | |
|--|--|--|
| 5 000 руб.  | 4 700 руб.  | 6 200 руб.  |
| 89 240 руб. | 114 740 руб. | 89 240 руб. |
| КУПИТЬ | КУПИТЬ | КУПИТЬ |

Скриншоты объектов-аналогов для нежилого здания

Объект-аналог № 1-2-3

http://stroy-brus.ru/ceny_na_doma_i_bani/

← → ↻ stroy-brus.ru/ceny_na_doma_i_bani/

О компании Строительство Прайс-лист Проекты Контакты

поиск Поиск

Кровли скатных крыш
Каталог проектов
Строительство
Дома из ОЦБ

Стоимость строительства от 18500 руб./кв.м.

В 1-й этап строительства включены:

1. Стоимость фундамента ленточный железобетонный на буронабивных сваях.
2. Стоимость стен дома - силовой комплект из клееного бруса с зарезанными чашками под проект.
3. Стоимость лаг и балок перекрытия 1 и 2 этажей из обрезной доски 50х200 мм.
4. Стоимость крыши под ключ: стропильная система, утепление 200 мм, обрешетка, паро-гидроизоляция, металлочерепица, водосточная система.

Дома

- Консоль - 1 850 000 рублей (S=94 кв.м.)
- Остог - 2 400 000 рублей (S=94 кв.м.)
- Мечта - 1 900 000 рублей (S=122 кв.м.)
- Куб - 2 200 000 рублей (S=140 кв.м.)
- Павильон - 2 600 000 рублей (S=142 кв.м.)
- Караван - 3 100 000 рублей (S=154 кв.м.)
- Отдых - 2 300 000 рублей (S=170 кв.м.)
- Терем - 2 900 000 рублей (S=174 кв.м.)
- Штандарт - 3 300 000 рублей (S=185 кв.м.)
- Фараон - 2 200 000 рублей (S=187 кв.м.)
- Усадьба - 3 600 000 рублей (S=196 кв.м.)
- Дипломат - 2 900 000 рублей (S=203 кв.м.)
- Массив - 2 600 000 рублей (S=213 кв.м.)
- Лесничий - 4 400 000 рублей (S=242 кв.м.)
- Модерн - 4 400 000 рублей (S=244 кв.м.)
- Скандинавия - 4 500 000 рублей (S=268 кв.м.)
- Флагман - 4 300 000 рублей (S=283 кв.м.)
- Семейный - 4 700 000 рублей (S=303 кв.м.)
- Гранд - 5 100 000 рублей (S=361 кв.м.)
- Каскад - 4 900 000 рублей (S=422 кв.м.)

Бани

Полезная информация

Технология создания и строительства дома из оцилиндрованного бревна
[Читать далее](#)

 Строительство дома из клееного бруса
[Читать далее](#)

 Инструкция по хранению и сборке домокомплекта из клееного бруса
[Читать далее](#)

 Загородные дома из клееного бруса – функциональность и красота
[Читать далее](#)

Расчет стоимости ремонта

<https://idremont.ru/id/kosmeticheskij-remont-restoranov-i-kafe-pod-klyuch-385.html>

ИДЕАЛ ГРУПП
Ремонт квартир, дизайн и отделка в Москве и Московской области
+7 (499) 500-97-53
Обратный звонок
График работы: Пн-Пт с 09:00 до 19:00

РЕМОНТ МАГАЗИН ОТДЕЛКА И МОНТАЖ О КОМПАНИИ ОТЗЫВЫ ПОРТФОЛИО ЦЕНЫ КОНТАКТЫ АКЦИИ

Калькулятор ремонта

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ КАФЕ И РЕСТОРАНОВ

от **3 400** р/м²
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Косметический ремонт ресторанов и кафе позволяет оригинально и интересно преобразить помещение. От многих тонкостей зависит, будут ли посетители возвращаться сюда снова, насколько комфортно и уютно им будет находиться в помещении. Необходимо позаботиться о многих аспектах: цветовом оформлении зала, правильной расстановке искусственного освещения, нормальной работе системы вентиляции и кондиционирования.

По окончании ремонта - современный пылесос **В ПОДАРОК!**
ПОДРОБНЕЕ

Оставьте сообщение

Основные виды работ при косметическом ремонте кафе (ресторана):

<https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/remont-kafe-restoranov>

УСЛУГИ ЦЕНЫ О КОМПАНИИ ОБЪЕКТЫ И ОТЗЫВЫ БЛОГ ПОСТАВЩИКАМ КОНТАКТЫ

Стоимость ремонта помещения кафе и ресторана

При расчете стоимости ремонта ресторана или кафе, специалист берёт за основу техническое задание и проектную документацию. Исходя из них, производится общая оценка стоимости работ в соответствии с их видами, степенью сложности, объёмом, используемыми при этом техническими средствами и материалами.

Стоимость ремонта помещения кафе или ресторана также включает в себя расходы на доставку, погрузку/выгрузку материалов, вывоз строительного мусора, ТБО. Все перечисленные цифры суммируются в сметной документации, которая утверждается заказчиком. На её основании подписывается договор на выполнение работ.

Экспресс-расчет ремонтных работ

Узнайте ориентировочную стоимость работ на вашем объекте.

Введите площадь объекта в кв. м: Выберите тип ремонта:

Стоимость работ

460 000 руб.

Позвоните нам или отправьте заявку через сайт, чтобы узнать точную стоимость работ.

Оставьте заявку
Опишите вашу задачу и узнайте стоимость и сроки выполнения работ.

Позвоните по телефону
+7 (495) 132-00-09

Или оставьте заявку на сайте
Оставить онлайн-заявку

Схема сотрудничества

1. Звонок/заявка
2. Расчет стоимости услуг
3. Подписание договора и старт работ

<https://www.remontmdv.ru/prajs/kalkulyator/>

На этой странице расположен калькулятор ремонта квартиры, коттеджей, офисов и любых нежилых помещений. Данный калькулятор ремонта квартиры на нашем сайте поможет вам самостоятельно сделать расчет стоимости ремонта квартиры в онлайн-режиме в квартире, так и в нежилых помещениях (офисах, торговых центрах). Приятного пользования калькулятором ремонта!

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Введите площадь помещения: 230 м²

Стоимость услуг: 644 000 руб.
 Стоимость со СКИДКОЙ: 611 800 руб.

Отправьте Ваш расчет и получите скидку до 5%

Телефон:

Отправить

Предлагаем ремонт квартир в Москве под ключ по цене от 4990 за кв.м. Для более подробного расчета сметы используйте наш прайс-лист. [Мы онлайн! Задавайте вопросы](#)

<http://remont24.msk.ru/remont-magazinov>

ремонтные услуги? В таком случае вы обратились по адресу! Сегодня мы готовы предложить вам выгодные условия для результативного сотрудничества и полный спектр услуг, направленных на создание комфортного интерьера в помещениях и торговых залах. Ответственность нашей команды, соблюдение сроков и конкурентные цены уже по достоинству оценили наши многочисленные клиенты.

Стоимость ремонта магазинов под ключ

| Вид ремонта | Стоимость |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Косметический ремонт | от 2200 руб/ кв. метр |
| Капитальный ремонт | от 5000 руб/ кв. метр |
| Евроремонт | от 8000 руб/ кв. метр |
| Дизайн-ремонт | от 10 000 руб/ кв. метр |
| Эксклюзивный ремонт | от 14 000 руб/ кв. метр |

Полный спектр услуг по ремонту магазинов под ключ

Требуется косметический, капитальный или евро ремонт магазинов под ключ в Москве? Мы готовы профессионально выполнить создание индивидуального проекта с учетом ваших пожеланий, подобрать качественные современные материалы для оформления стен, потолка и пола, выполнить демонтажные работы, установить разветвленную систему электроснабжения и сдать объект точно в установленные сроки!

Большой опыт (более 10-ти лет), команда талантливых дизайнеров, профессиональных инженеров-проектировщиков и квалифицированных мастеров позволяют нам качественно и аккуратно выполнять полный спектр услуг и все необходимые ремонтные работы. Для реализации проектов мы используем исключительно современные, экологичные и практичные материалы, которые обладают высокими эксплуатационными характеристиками.

Стоит также упомянуть о том, что на все выполненные нашей командой работы мы предоставляем гарантию сроком на 24 месяца.

5 причин заказать ремонт магазинов под ключ в компании «Велес»

<http://remont24.msk.ru/remont-magazinov>

The screenshot shows a website with a red header containing navigation links: Главная, О нас, Цены, Акции, Портфолио, Виды ремонта, and a phone number +7 (925) 506-85-74. Below the header, there are more links: Дизайн-проекты, Полезное, and Контакты. The main content area has a breadcrumb trail: Главная > Главная > Ремонт магазинов под ключ. The title is 'Ремонт магазинов под ключ'. The text describes the quality and cost of the service. Below the text is a table with two columns: 'Вид ремонта' and 'Стоимость'.

| Вид ремонта | Стоимость |
|----------------------|-------------------------|
| Косметический ремонт | от 2200 руб/ кв. метр |
| Капитальный ремонт | от 5000 руб/ кв. метр |
| Евроремонт | от 8000 руб/ кв. метр |
| Дизайн-ремонт | от 10 000 руб/ кв. метр |
| Эксклюзивный ремонт | от 14 000 руб/ кв. метр |

Below the table, there is a section titled 'Полный спектр услуг по ремонту магазинов под ключ' with a paragraph of text. At the bottom, there are three small images showing interior renovation work.

<https://www.remontmdv.ru/prajs/kalkulyator/>

The screenshot shows a website with a dark header containing navigation links: Главная, О компании, Полезная информация, Услуги, Ф.А.О., Контакты, Скидки, Отзывы, Фотогалерея, and Цены. The main title is 'КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА КВАРТИРЫ ОНЛАЙН'. Below the title is a paragraph of text explaining the calculator's purpose. The main content area features a large image of a modern apartment interior with a semi-transparent calculator overlay. The calculator has a dropdown menu for renovation type (Косметический, Черновой, Капитальный, Дизайнерский), a text input for area (230 м²), a progress bar, and cost calculations: 'Стоимость услуг: 1 955 000 руб.' and 'Стоимость со СКИДКОЙ: 1 857 250 руб.'. There is also a field for a phone number and a large red 'Отправить' button. At the bottom, there is a red banner with the text 'Мы онлайн! Задавайте вопросы...'.

<https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/remont-kafe-restoranov>

The screenshot shows a web page titled "Стоимость ремонта помещения кафе и ресторана". It contains a form for calculating the cost of renovation. The form includes a text input for area (230 кв. м) and a dropdown menu for repair type (Стандарт). Below the form, the calculated cost is displayed as 1 311 000 руб. There are also sections for "Оставьте заявку" (Leave a request) and "Схема сотрудничества" (Cooperation scheme).

<https://idremont.ru/id/kapitalniy-remont-restoranov-i-kafe-pod-klyuch-386.html>

The screenshot shows a web page for "КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КАФЕ И РЕСТОРАНОВ". It features a navigation bar with categories like "РЕМОНТ", "МАГАЗИН", "ОТДЕЛКА И МОНТАЖ", etc. A prominent banner displays a price "от 5 900 р/м²" with a "ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ" button. Below the banner, there is a detailed text block explaining the importance of capital renovation for cafe and restaurant functionality. At the bottom, there is a promotional banner for a vacuum cleaner as a gift upon completion of renovation.

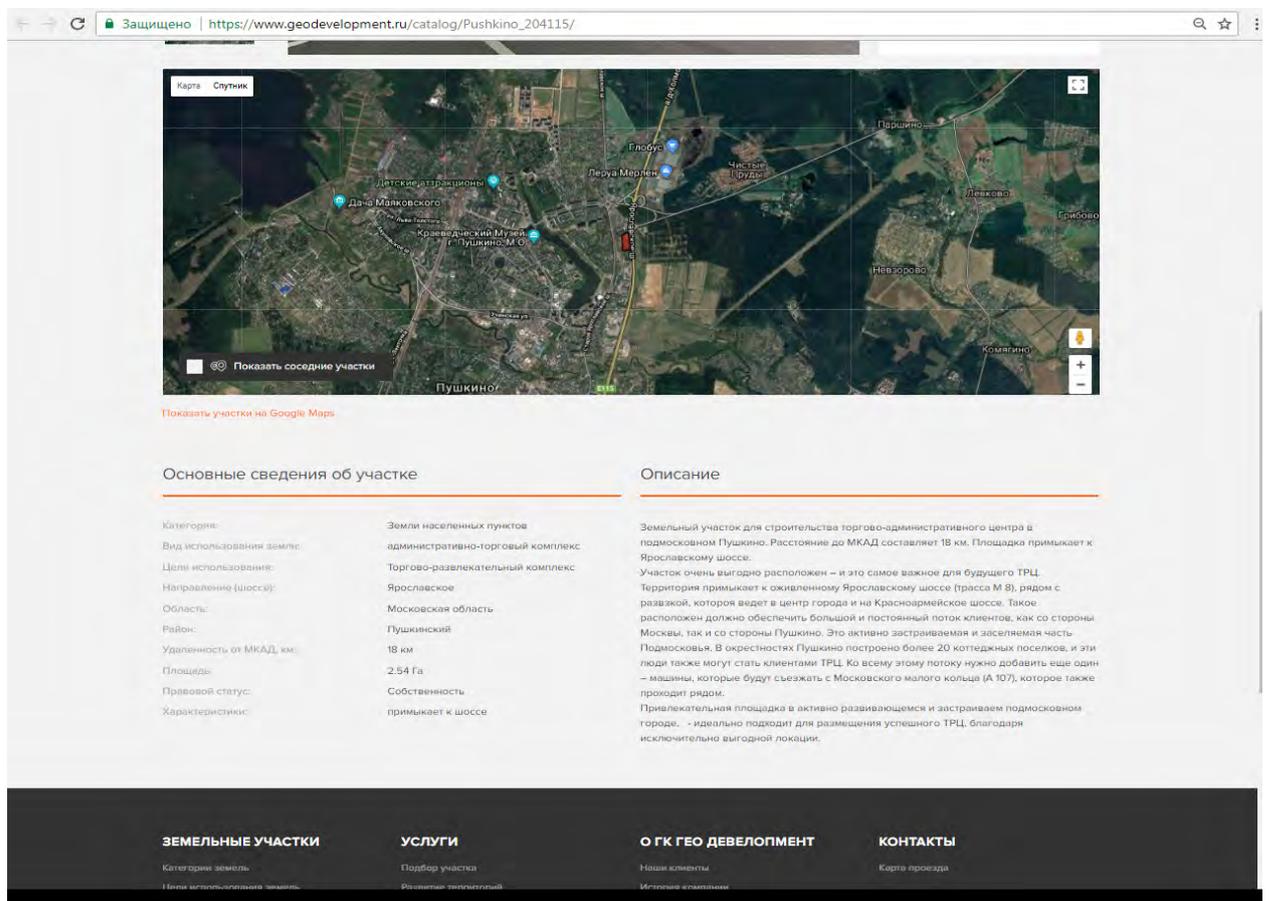
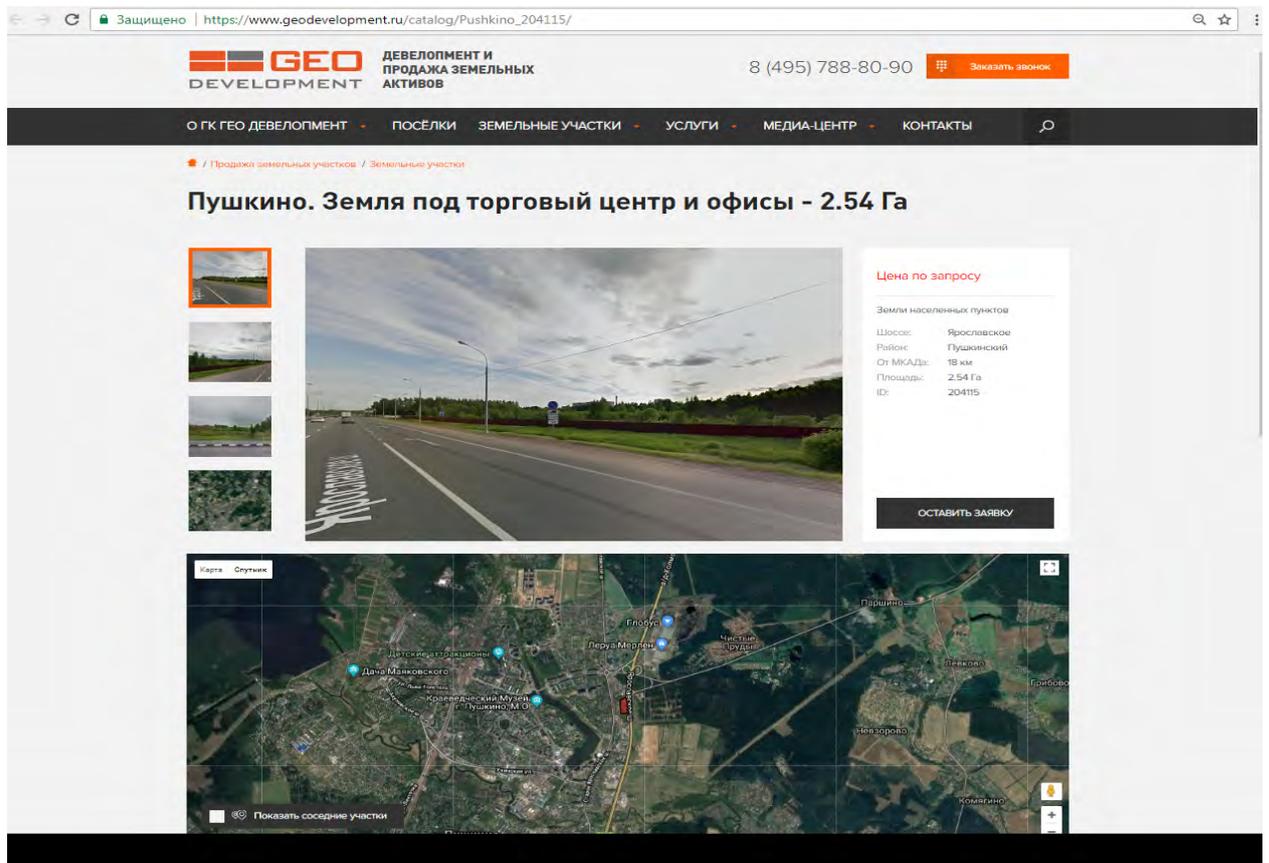
Основные виды работ при капитальном ремонте кафе (ресторана):

| НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ | Оставить сообщение |
|--------------------|--------------------|
|--------------------|--------------------|

Скрины объектов-аналогов для земельного участка

Объект-аналог № 1

https://www.geodevelopment.ru/catalog/Pushkino_204115/



Объект-аналог № 2

https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mytishy_195954/

| Основные сведения об участке | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Категория: | Земли промышленности |
| Вид использования земли: | административно-торговый комплекс |
| Цели использования: | Торгово-развлекательный комплекс |
| Направление (щорсе): | Ярославское |
| Область: | Московская область |
| Район: | Мытищинский |
| Удаленность от МКАД, км: | 5 км |
| Расстояние от шоссе до участка: | 01 км |
| Площадь: | 0.49 Га |

Описание

Вашему вниманию предлагается земельный участок в посёлке Леонидовка (Мытищи). Транспортное расположение - участок находится на 5 км от МКАД по Ярославскому шоссе, имеет удобные подъездные пути и обеспечен хороший проезд с нескольких сторон, что создает дополнительные преимущества для использования по его целевому назначению. Рядом с участком находится автобусная остановка, рядом много жилых домов. Отличная инвестиция под магазин, фитнес-центр или ТРЦ.

Объект-аналог № 3

https://www.geodevelopment.ru/catalog/Balashikha_148025/

| Основные сведения об участке | | Описание |
|------------------------------|-----------------------------------|--|
| Категория: | Земли населенных пунктов | Земельный участок площадью 0,47 га находится на удалении 6 км от МКАД в городе Балашиха на первой линии шоссе Энтузиастов. |
| Вид использования: | административно-торговый комплекс | |
| Цели использования: | Торгово-развлекательный комплекс | Участок правильной формы и имеет ровный рельеф. Получено разрешение на строительство торгово-развлекательного комплекса общей площадью 16 393 кв.м., в предельная высота объекта составит 4 этажа. |
| Направление (шоссе): | Горьковское | |
| Область: | Московская область | Большое количество жилых кварталов вокруг и расположение в 30 метрах от федеральной трассы, делает участок очень привлекательным для инвестиций. |
| Район: | Балашихинский | |
| Удаленность от МКАД, км: | 6 км | |
| Площадь: | 0.47 Га | |
| Правовой статус: | Аренда | |

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 273, таб. 169.

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,0% | 9,5% | 10,5% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 9,2% | 10,2% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 9,2% | 8,7% | 9,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,2% | 11,5% | 12,9% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 7,9% | 8,9% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 7,6% | 8,7% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 7,7% | 7,1% | 8,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,5% | 9,9% | 11,2% |

273

"Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-21, 2017)" под ред. Яскевича Е.Е. – М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017, стр. 15, таб. 1.3.2.

СРД-21, январь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторговляе для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из справочника скидок по корректировкам. Присваивать отклонения значения, полученные по следующим расчетным формулам.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговляе для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Поскольку пункт | Жалы | | Городы | | Офисы | | Промышленные объекты | | Земельные участки | |
|-----------------------------------|-------|------------|--------|------------|-------|------------|----------------------|------------|-------------------|------------|
| | Адрес | Примечание | Адрес | Примечание | Адрес | Примечание | Адрес | Примечание | Адрес | Примечание |
| Корректировки | | | | | | | | | | |
| Москва | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Санкт-Петербург | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Казань | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Новосибирск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Иркутск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Уфа | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Самара | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Пермь | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Воронеж | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тольятти | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Сургут | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Курск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ижевск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тюмень | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Омск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Кемерово | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Хабаровск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Владивосток | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Красноярск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Бийск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Томск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Барнаул | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Иваново | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ярославль | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Киров | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Владимир | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Магнитогорск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Челябинск | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Оренбург | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тюменская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ханты-Мансийский автономный округ | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ямало-Ненецкий автономный округ | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Чувашская Республика | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Татарстан | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Башкортостан | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Хакасия | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тыва | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тува | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Иркутская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Бурятия | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Забайкальский край | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Брянская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Калужская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тульская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ярославская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ивановская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Костромская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Владимирская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Мурманская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Архангельская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Новгородская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ленинградская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Псковская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тверская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ярославская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Кировская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Нижегородская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Оренбургская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Челябинская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Свердловская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Курганская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ханты-Мансийский автономный округ | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ямало-Ненецкий автономный округ | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Чувашская Республика | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Татарстан | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Башкортостан | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Хакасия | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тыва | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тува | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Иркутская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Бурятия | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Забайкальский край | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Брянская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Калужская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тульская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ярославская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ивановская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Костромская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Владимирская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Мурманская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Архангельская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Новгородская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ленинградская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Псковская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Тверская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ярославская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Кировская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Нижегородская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Оренбургская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Челябинская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Свердловская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Курганская область | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ханты-Мансийский автономный округ | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Ямало-Ненецкий автономный округ | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Чувашская Республика | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Татарстан | 5,8 | 5,0 | 4,5 | 6,2 | 6,0 | 10,1 | 5,4 | 12,14 | 10,14 | 10,14 |
| Башкортостан | 5,8 | 5, | | | | | | | | |

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 217, таб. 127.

5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,73 | 0,72 | 0,74 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,73 | 0,72 | 0,75 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

217

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 213, таб. 123.

5.5. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 123

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |

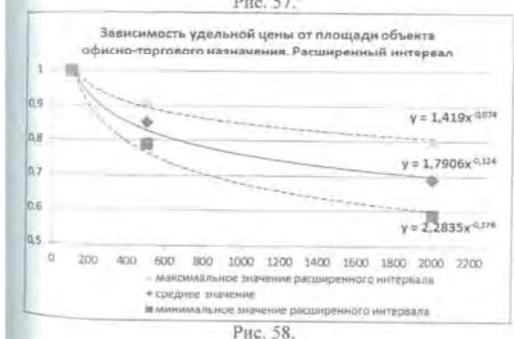
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 124

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,79 | 0,91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,79 | 0,91 |

213

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 185, рис. 57.



Т на графиках (рис. 57-60) по оси абсцисс (X) отображается площадь объекта (кв. м), а по оси ординат поправочные коэффициенты.

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 34, таб. 5.

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

| Класс объектов | Активный рынок | |
|---|----------------|------------------------|
| | Среднее | Доверительный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,1% | 10,4% - 11,7% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 13,4% | 12,7% - 14,1% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 12,3% | 11,4% - 13,1% |

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

| Класс объектов | Активный рынок | |
|---|----------------|----------------------|
| | Среднее | Расширенный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,1% | 8,5% - 15,8% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 13,4% | 8,3% - 18,5% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 12,3% | 7,1% - 17,4% |

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., 2017, стр. 62, таб. 25.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 25

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|---------|
| | | нижний | верхний |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,8% | 16,3% | 19,3% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 18,6% | 17,0% | 20,2% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 18,1% | 16,6% | 19,7% |

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---------|----------------------|---------|
| | | нижний | верхний |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,8% | 12,0% | 23,7% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 18,6% | 12,7% | 24,5% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 18,1% | 12,3% | 23,9% |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26

ОКПО57040686,
ОГРН 1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

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

Дата 02.09.2016

№ 77/100/207/2016-1125

На основании запроса от 31.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2016 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: | 50:14:0050285:8 | |
| наименование объекта: | Земельный участок | |
| назначение объекта: | Земли населенных пунктов, под размещение инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс) | |
| площадь объекта: | 18 685 кв. м | |
| инвентарный номер, литер: | | |
| этажность (этаж): | | |
| номера на поэтажном плане: | | |
| адрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г.Щёлково, ул.Талсинская, д.1-а | |
| состав: | | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Общество с ограниченной ответственностью "Отель", ИНН: 5050052934 |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | Собственность, № 50-50-14/048/2005-74 от 14.11.2005 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | | |
| 4.1.1. вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г.Щёлково, ул.Талсинская, д.1-а, кад.№ 50:14:0050285:8, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс), общая площадь 18685 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 13.07.2015 | |
| номер государственной регистрации: | 50-50/014-50/014/013/2015-4768/1 | |

| | | |
|--------|---|---|
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | |
| | основание государственной регистрации: | Постановление судебного пристава-исполнителя Щелковского РОСП УФССП России по Московской области Логутовой Н.С. о запрете на совершение действий по регистрации от 08.07.2015 |
| 4.1.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. адрес ориентира: Московская область, г.Щёлково, ул.Талсинская, д.1-а, кад.№ 50:14:0050285:8, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение инфраструктуры комплексного торгового учреждения (в том числе гостиничный комплекс), общая площадь 18685 кв. м |
| | дата государственной регистрации: | 26.01.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/001-50/061/001/2016-1568/1 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | |
| | основание государственной регистрации: | Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской обл. Ермаков А.Н. от 21.01.2016 №15407/15/50060 |
| 4.1.3. | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 09.09.2011 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50-14/072/2011-090 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 09.09.2011 по 04.09.2019 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК", ИНН: 7706092528 |
| | основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке (залоге недвижимости-земельного участка) от 05.09.2011 №1065-11/И1 |
| 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 |
| 9. | Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

...писка выдана: МУЛЯР НАТАЛЬЯ МИХАЙЛОВНА, от имени представляемого по доверенности: общество с ограниченной ответственностью Деловой центр "ДИНЕКА"

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
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 вносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер II категории
территориального отдела №1
(должность уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)



Рябышева Н.В.
(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. Данные информации, указанные в выписке, являются официальными и являются основанием для предоставления государственных и муниципальных услуг, ч. 1, ст. 7 (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг").



Протокол, пронумеровано и скреплено

) листа (ов)

Рягышева Н.В.,

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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 | | | |
| Лист № <u>27.07.2017</u> | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:14:0050285:75 | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:14:0050285 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.07.2017 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Московская область, р-н Щелковский, г Щелково, пр-кт Пролетарский |
| Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: | 59 |
| Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение: | Площадь: 34760 кв.м |
| Проектируемое назначение: | Многофункциональный гостиничный комплекс |
| Кадастровая стоимость, руб.: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:14:0050285:8 |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Общество с ограниченной ответственностью "Отель" |

| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|--|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | | | |
| (полное наименование должности) | | | |
| | М.П. | | |
| |  | | |
| | | Бабаева С. В. | |
| | | (инициал, фамилия) | |

5880

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Объект незавершенного строительства

(вид объекта недвижимости)

| | | | | |
|--------------------|------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 27.07.2017 | | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0050285:75 | | | |

| | |
|--|--|
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Отель", ИНН: 5050052934, ОГРН: 1055014119005 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50:14:0050285:75-50/014/2017-1 от 27.07.2017 Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с сооружением от 10.10.2005, удостоверен нотариус г.Щёлково и Щёлковского нотариального округа Московской области Жданкина М.А. 10.10.2005, реестровый номер 15332; Разрешение на строительство от 30.03.2010 №РКУ50510000-8, выдавший орган: Администрация Щёлковского муниципального района |
| 3. Документы-основания: | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Ипотека |
| дата государственной регистрации: | 27.07.2017 |
| номер государственной регистрации: | 50:14:0050285:75-50/014/2017-2 |
| 4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 27.07.2017 по 12.09.2014 |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528 |
| основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке (залоге недвижимости-земельного участка) от 05.09.2011 №1065-1/И1, дата регистрации 09.09.2011, №50-50-14/072/2011-090 |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Бабаева С. В.

(инициалы, фамилия)

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

Объект незавершенного строительства

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 4 Всего листов раздела 4: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

27.07.2017

Кадастровый номер: **50:14:0050285:75**

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

Масштаб 1:

Данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Бабаева С. В.

(инициалы, фамилия)



Всего прошито и пронумеровано

С.М.Мухоморова

Гос.Регистратор: Бабаева С.Б.

Подпись _____

Дата: 27 ИЮЛ 2017

М.П.



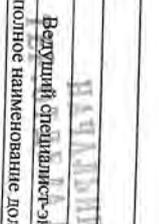
[Handwritten scribbles]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

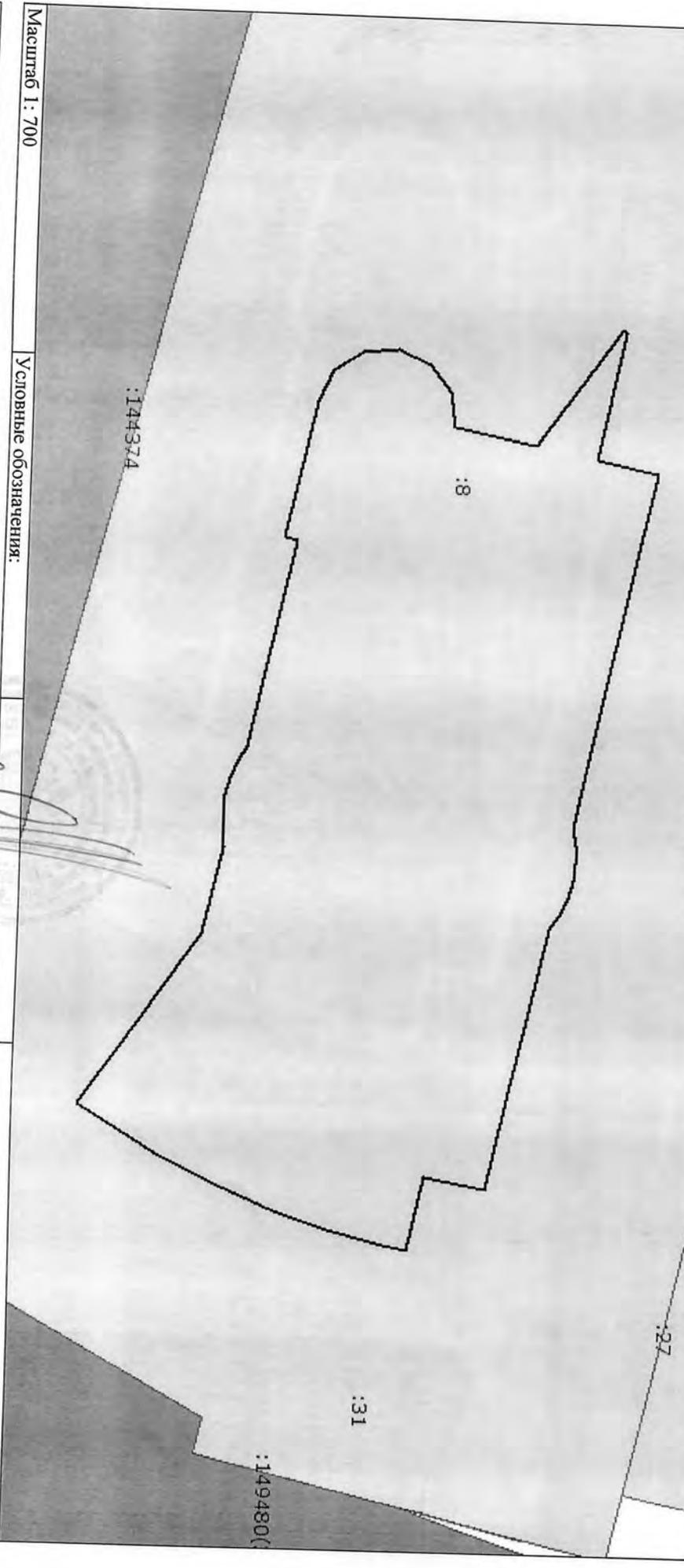
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | | | |
|--|-----------|---|--|
| Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимости) | | Раздел 1 Лист 1 | |
| Лист № 1 | раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 |
| "13" июля 2017 г. № МО-17/ЗВ-3180428 | | Всего листов выписки: 2 | |
| Кадастровый номер: 50:14:0050285:75 | | | |
| Номер кадастрового квартала: 50:14:0050285 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 13.07.2017 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют | | | |
| Адрес: Московская область, р-н Щелковский, г Щелково, пр-кт Пролетарский 59 | | | |
| Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 59 | | | |
| Основная характеристика объекта незавершенного строительства | | | |
| и ее проектируемое значение: | | Площадь | Кв. м |
| Проектируемое назначение: | | тип | значение |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | Многофункциональный гостиничный комплекс | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | не определена | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса: | | 50:14:0050285:8 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | | |
| Особые отметки: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Получатель выписки: | | МСК-50, зона 2; Сведения, необходимые для заполнения Раздела 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют. | |
|  | | | |
| Ведущий специалист-эксперт полное наименование должности | | подпись | А. С. Новоселова инициалы, фамилия Р.А. |
| | | М.П. | |

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

| | | | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------|
| Объект незавершенного строительства | | | | Раздел 4 | Лист 2 |
| (вид объекта недвижимости) | | | | | |
| Лист № 1 | раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 | |
| "13" июля 2017 г. № МО-17/ЗВ-3180428 | | | | | |
| Кадастровый номер: 50:14:0050285:75 | | | | | |

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах)
МарХитеме 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation



| | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|--|--|--|--|
| Масштаб 1: 700 | Условные обозначения: | | | | |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | | | | | |
| Ведущий специалист-эксперт | | | | | |
| Полное наименование должности | | | | | |
| подпись | | | | | |
| М.П. | | | | | |
| Инициалы, фамилия | | | | | |
| И.С. Новикова В.А. | | | | | |

СПРАВКА
по технико-экономическим показателям
объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс»
по адресу: Московская область г.Щёлково Пролетарский проспект

Архитектурно-планировочные решения

1. Гостиничный комплекс представляет собой многоэтажное здание с монолитным железобетонным каркасом.
2. Здание состоит из высотного гостиничного блока и стилобатной части. Стилобат трёх-четырёх этажный с подвалом. Стилобат имеет в плане переменные размеры по ширине- с запада- 39 метров, с востока- 47 метров, максимальный размер по длине – 112 метров. Высотная часть имеет размеры в плане 37,5 x 28 метров. Надземных этажей 25 (кроме того два технических вспомогательных этажа над 25 этажом).
3. Высота подвала от 5,3 до 3,9 метров. В подвале расположены: зал для боулинга, автостоянка, мойка, трансформаторная подстанция, разгрузочная и кладовые ресторана, прачечная, химчистка, группа технических и хозяйственных помещений.
4. Надземная часть стилобата чётко зонирована по вертикали. С 1 по 3 этажи располагаются помещения спортивно-оздоровительного (СПА) и культурно-развлекательного центров (конференц-залы и рестораны).
5. Высота первого этажа - 6,6 м. На первом этаже располагаются: зал плавательного бассейна, помещения зоны СПА, залы приёма и размещения гостей гостиничного комплекса, магазины, конференц-зал, помещения кухни и ресторана, офисные помещения, административные и подсобные помещения, холлы, санузлы, лестницы, эскалаторы, вестибюльные и лифтовые группы. На отметке 3,6 м. расположена антресоль с административно - хозяйственными и техническими помещениями.
6. Высота второго этажа - 6 м. На втором этаже расположены: помещения зоны СПА, холлы, помещения кухни, конференц-зал, клубный офис, офисные помещения, административные и подсобные помещения, санузлы, лестницы, эскалаторы, лифтовые группы.
7. Высота третьего этажа от 4,8 до 6,6 метров. На третьем этаже располагаются: помещения зоны СПА и медицинского центра, помещения кухни и ресторана, административные и подсобные помещения, холлы, вестибюли, санузлы, лестницы, эскалаторы, лифтовые группы.
8. Четвёртый этаж - технический. Высота этажа - 4,2 м.
9. Высота 5 этажа - 3,6 м. На 5 этаже расположены офисные и бытовые помещения, санузлы для сотрудников, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа.
10. На 6 - 22 этажах расположены гостиничные номера, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа, подсобные помещения. Высота 6 - 22 этажей - 3,6 м.
11. Высота 23 этажа - 4,65. На 23 этаже находятся помещения кухни и ресторана, подсобные и технические помещения, санузлы, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа.

12. На 24 этаже находятся административные и офисные помещения, подсобные помещения, санузлы, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа. Высота 24 этажа - 3,6 м.

13. На 25 этаже находятся административные и офисные помещения, подсобные помещения, санузлы, лестницы, лифтовые холлы, лифтовая группа. Высота 25 этажа - 4,5 м. Над 25 этажом находятся два технических вспомогательных этажа высотой соответственно 3м и 4,65 м.

14. На кровле высотной части расположены выходы из лестниц, а также конструкция площадки для спасения людей при пожаре вертолетом со спасательной кабиной.

Классификация гостиничных номеров

Количество номеров на типовых этажах (6-19,22 этажи):

Двухместные номера стандартные – 106 шт.

Двухместные номера п/люкс – 30 шт.

Двухместные номера люкс – 37 шт.

Количество номеров на 20-ом (VIP) и 21-ом (Президентском) этажах:

Двухместных номеров люкс – 10 шт.

Президентский номер – 1 шт.

Таблица номеров

| № | Наименование | Категория | Этаж | Площадь(м2) | Количество |
|----|--------------|-------------|----------|-------------|------------|
| 1 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 32,3 | 9 |
| 2 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,3 | 9 |
| 3 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,7 | 18 |
| 4 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 32,0 | 9 |
| 5 | Двухместный | стандартный | 6-19,22 | 33,3 | 17 |
| 6 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,0 | 9 |
| 7 | Двухместный | стандартный | 6-14 | 30,5 | 9 |
| 8 | Двухместный | стандартный | 15-18 | 34 | 4 |
| 9 | Двухместный | стандартный | 15-18 | 30,4 | 4 |
| 10 | Двухместный | стандартный | 15-18,22 | 31 | 5 |
| 11 | Двухместный | стандартный | 15-19,22 | 32 | 6 |
| 12 | Двухместный | стандартный | 15 | 33,7 | 1 |
| 13 | Двухместный | стандартный | 15 | 31,2 | 1 |
| 14 | Двухместный | стандартный | 15-19 | 31,1 | 5 |
| 15 | Двухместный | стандартный | 22 | 54,0 | 1 |
| 16 | Двухместный | п/люкс | 6-14 | 38,7 | 18 |
| 17 | Двухместный | п/люкс | 15-18 | 39 | 4 |
| 18 | Двухместный | п/люкс | 15 | 39,3 | 1 |
| 19 | Двухместный | п/люкс | 16-19,22 | 40,9 | 6 |
| 20 | Двухместный | п/люкс | 22 | 40,0 | 1 |
| 21 | Двухместный | люкс | 6-14 | 43,7 | 18 |
| 22 | Двухместный | люкс | 15-19,22 | 44,2 | 12 |
| 23 | Двухместный | люкс | 16-19,22 | 54,0 | 6 |
| 24 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 54,6 | 1 |
| 25 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 50,9 | 2 |
| 26 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 51,4 | 2 |

| | | | | | |
|----|---------------|-------------------------|----|-------|---|
| 27 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 45,2 | 2 |
| 28 | Двухместный | люкс (VIP) | 20 | 49,7 | 1 |
| 29 | Двухместный | люкс (президентский) | 21 | 71,3 | 1 |
| 30 | Двухместный | люкс (президентский) | 21 | 48,2 | 1 |
| 31 | Президентский | люкс (президентский) | 21 | 339,1 | 1 |

Общее количество номеров: 184 шт.

**Помещения делового,
культурно-развлекательного и оздоровительного центров**

| № | Наименование | Этаж | Площадь(м2) | Посадочных мест |
|----|----------------------|-------|-------------|-----------------|
| 1 | Бизнес-центр | 22 | 28,6 | 12 |
| 2 | Переговорная | 20 | 28,6 | 12 |
| 3 | Переговорная | 2 | 37,7 | 12 |
| 4 | Переговорная | 2 | 36,9 | 12 |
| 5 | Переговорная | 2 | 73,55 | 14 |
| 6 | Переговорная | 2 | 53,1 | 14 |
| 7 | Переговорная | 2 | 42,6 | 12 |
| 8 | Конференц-зал | 1 | 305 | 268 |
| 9 | Конференц-зал | 2 | 598 | 534 |
| 10 | Залы ресторанов | 3 | 841,3 | 329 |
| 11 | Ресторан | 23 | 129,9 | 48 |
| 12 | Бар | 23 | 113,7 | 49 |
| 13 | Клубный офис | 2 | 353,2 | 55 |
| 14 | Боулинг на 8 дорожек | -1 | 684,32 | 40 |
| 15 | СПА | 1,2,3 | 3 044 | |
| 16 | Медицинский центр | 3 | 428,9 | |

Конкурентный управляющий Большаков Е.А.



1. Просьба уточнить наличие и состояние коммуникаций по гостинице – какие коммуникации подведены на дату оценки и на каком этапе (коммуникации проведены до объекта, сделана разводка внутри здания и т.д.)

Наружные коммуникации:

- 1) Водопровод и фекальная канализация - подведены к объекту и подключены. Внутри здания разводка сделана частично. Требуется ревизия.
- 2) Ливневая канализация - подведена к объекту и подключена. Внутри здания разводка выполнена. Требуется частичный ремонт.
- 3) Телефонный кабель - заведен не подключен.

Внутренние коммуникации:

- 4) По всем остальным системам (отопление, вентиляция, электроснабжение) частично сделана разводка внутри здания. Требуется ревизия.

2. Один из объектов – нежилое здание (шале), общей площадью 230,3 кв. м. – использовалось в качестве ресторана. Потом в здании произошел пожар. Просьба уточнить, в каком году произошел пожар.

Пожар произошел 12.02. 2017 г. Поджог был на втором этаже. Пожар потушили пожарные, пролили водой 1 и 2 этажи, были выбиты стекла.

3. Просьба заполнить описание внутреннего состояния шале.

На втором этаже следы копоты. На первом этаже следы залива.

| Наименование | Показатель |
|--------------------|------------------------------------|
| Фундамент | Железобетонная лента |
| Стены | Деревянный брус |
| Кровля | Металлочерепица |
| Перекрытия | Деревянные |
| Перегородки | Деревянные |
| Оконные проемы | Пластиковые стеклопакеты |
| Дверные проемы | Пластиковые стеклопакеты |
| Внутренняя отделка | |
| полы | Деревянные, фанера |
| стены | Брус |
| потолок | Вагонка |
| Коммуникации | |
| Коммуникации | |
| Электричество | Центральное/ состояние нерабочее |
| Водопровод | Центральное/ состояние нерабочее |
| Канализация | Центральное/ состояние нерабочее |
| Газоснабжение | нет |
| Вентиляция | нет |
| Отопление | Электрическое/ состояние нерабочее |

Конкурсный управляющий Большаков В.А.



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

На основании запроса от 03.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 03.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------------|
| Задание | <small>(наименование объекта недвижимости)</small> | | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 04.08.2017 № 50-0-1-247/4102/2017-8951 | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0050285:70 | | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:14:0050285 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 04.03.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Серафима Саровского набережная, д. 2а |
| Площадь, м²: | 230,3 |
| Назначение: | Нежилое здание |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2013 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 365912,16 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:14:0050285:8, 50:14:0050285:72 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Гуськов Евгений Николаевич |

| | | |
|--|---|--|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small> | М.П. <small>(подпись)</small> | Аликова Э. А. <small>(инициалы, фамилия)</small> |
|--|---|--|

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

Раздел 2

| | | | |
|---|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| <small>(на объект недвижимости)</small> | | | |
| Лист № _____ | Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 04.08.2017 | № 50-01-24/4102/2017-8951 | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | | 50:14:0050285:70 | |

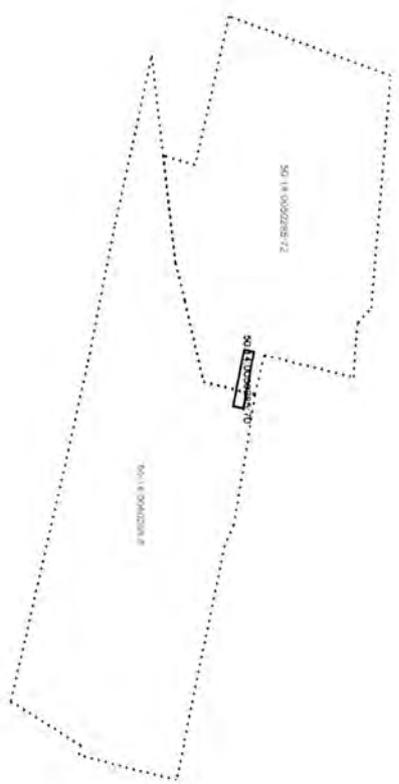
| | | | |
|---|---|---|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Общество с ограниченной ответственностью "Отель", ИНН: 5050052934 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Собственность, № 50-50-14/068/2014-015 от 10.06.2014 |
| 3 | Документы-основания: | 3.1. | сведения не представляются |
| | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | вид: | | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | | 10.06.2014 |
| | номер государственной регистрации: | | 50-50-14/072/2011-090 |
| 4 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | с 10.06.2014 по 04.09.2019 |
| 4.1.1. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК", ИНН: 7706092528 |
| | основание государственной регистрации: | | Договор об ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) от 05.09.2011 №1065-1/И1, дата регистрации 09.09.2011, №50-50-14/072/2011-090 |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(подпись индивидуальное)</small> | | М.П. <small>(подпись)</small> | Аликова Э. А. <small>(подпись)</small> |

Раздел 4

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

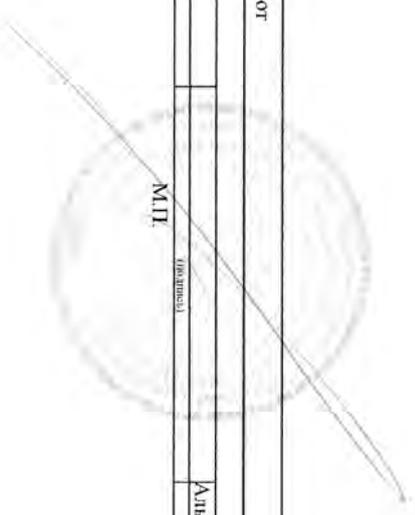
| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <small>(наз. объекта недвижимости)</small> | | | |
| Звание | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | 4 |
| 04.08.2017 | № 50-0-1-247/4102/2017-8951 | Всего разделов: | |
| Кадастровый номер: | | 50:14:0050285:70 | Всего листов выписки: |

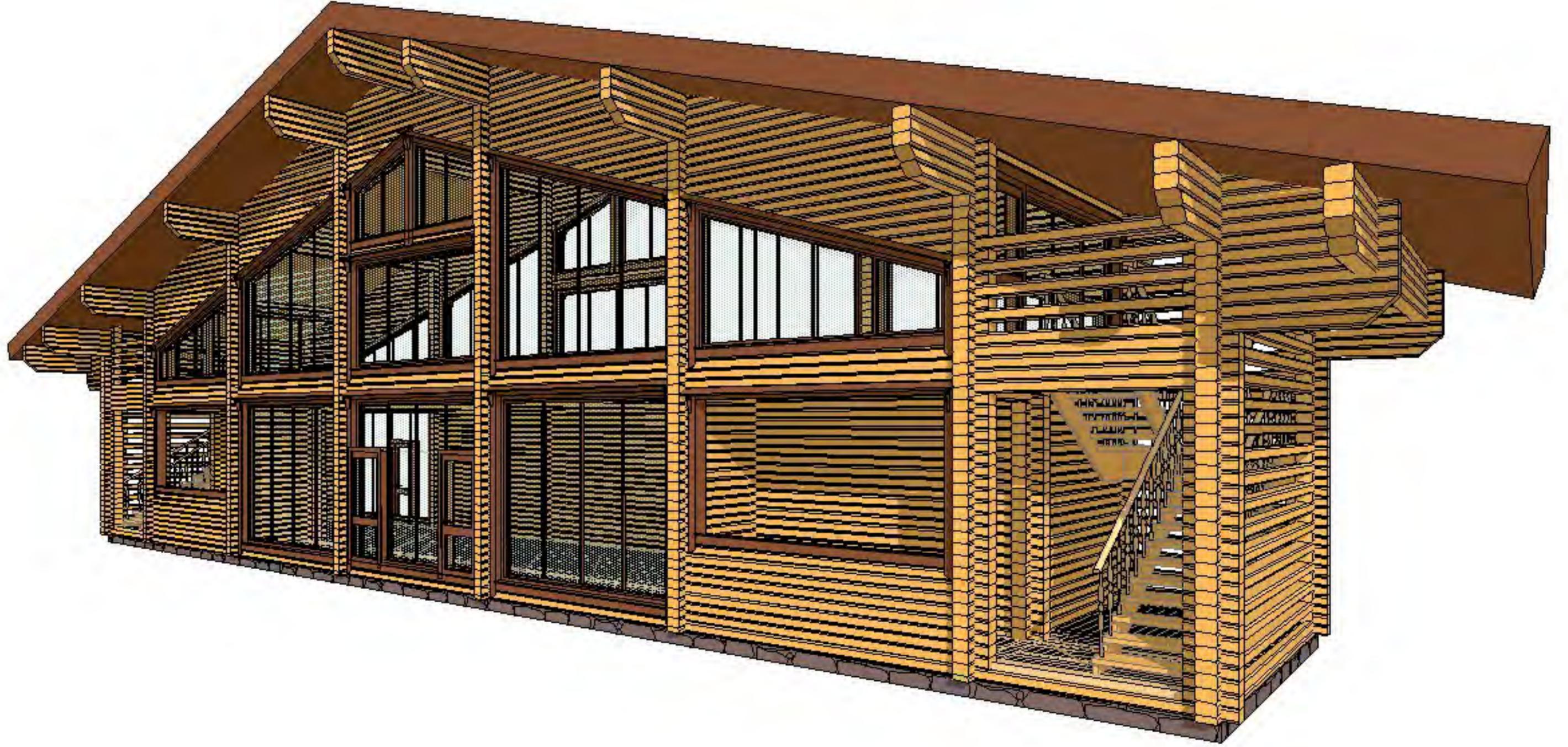
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



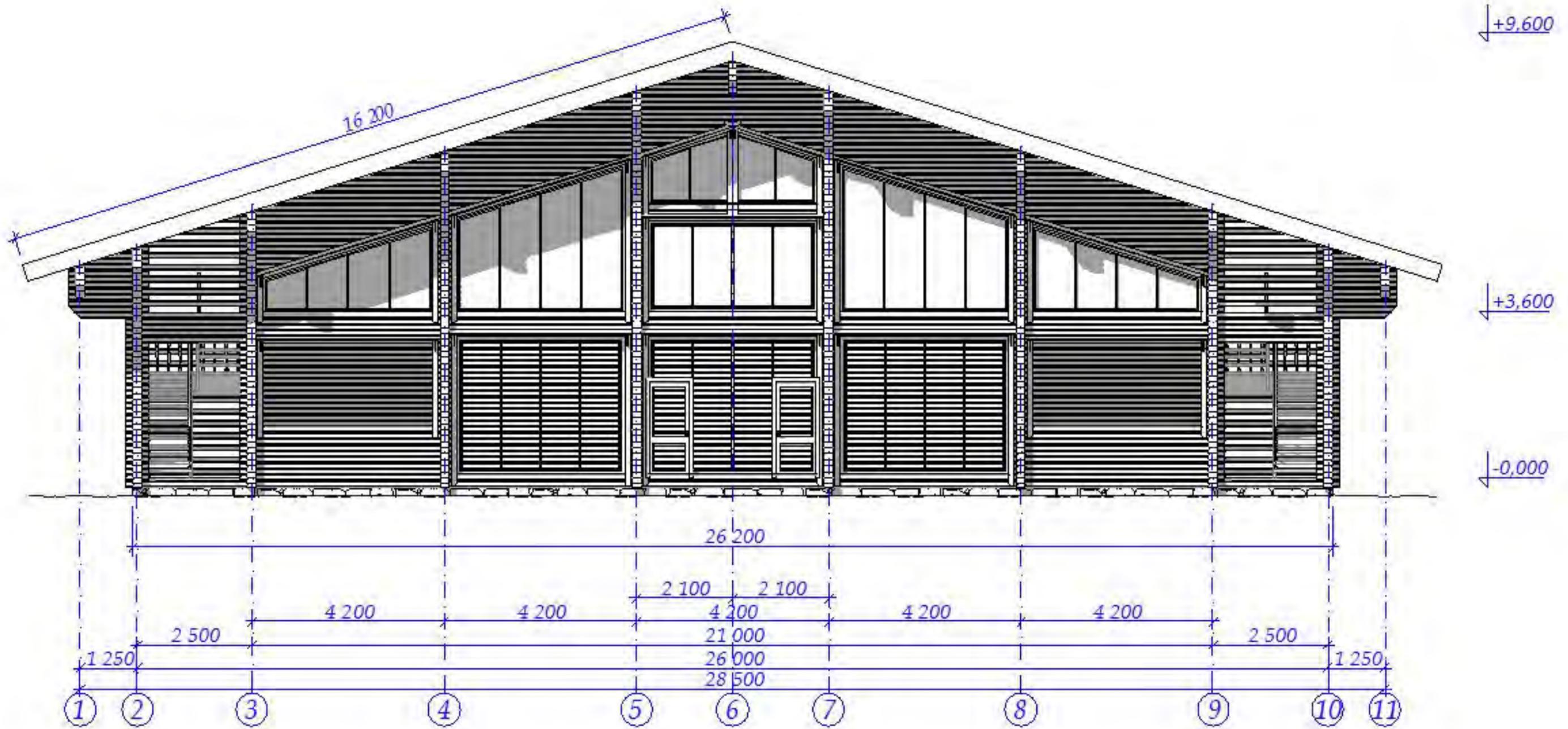
| | |
|------------|--------------------|
| Масштаб 1: | данные отсутствуют |
|------------|--------------------|

| | | | |
|---|------|---|-------------------------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(подпись, наименование должности)</small> | М.П. | Аликова С. А. <small>(подпись)</small> | <small>(подпись, должность)</small> |
|---|------|---|-------------------------------------|

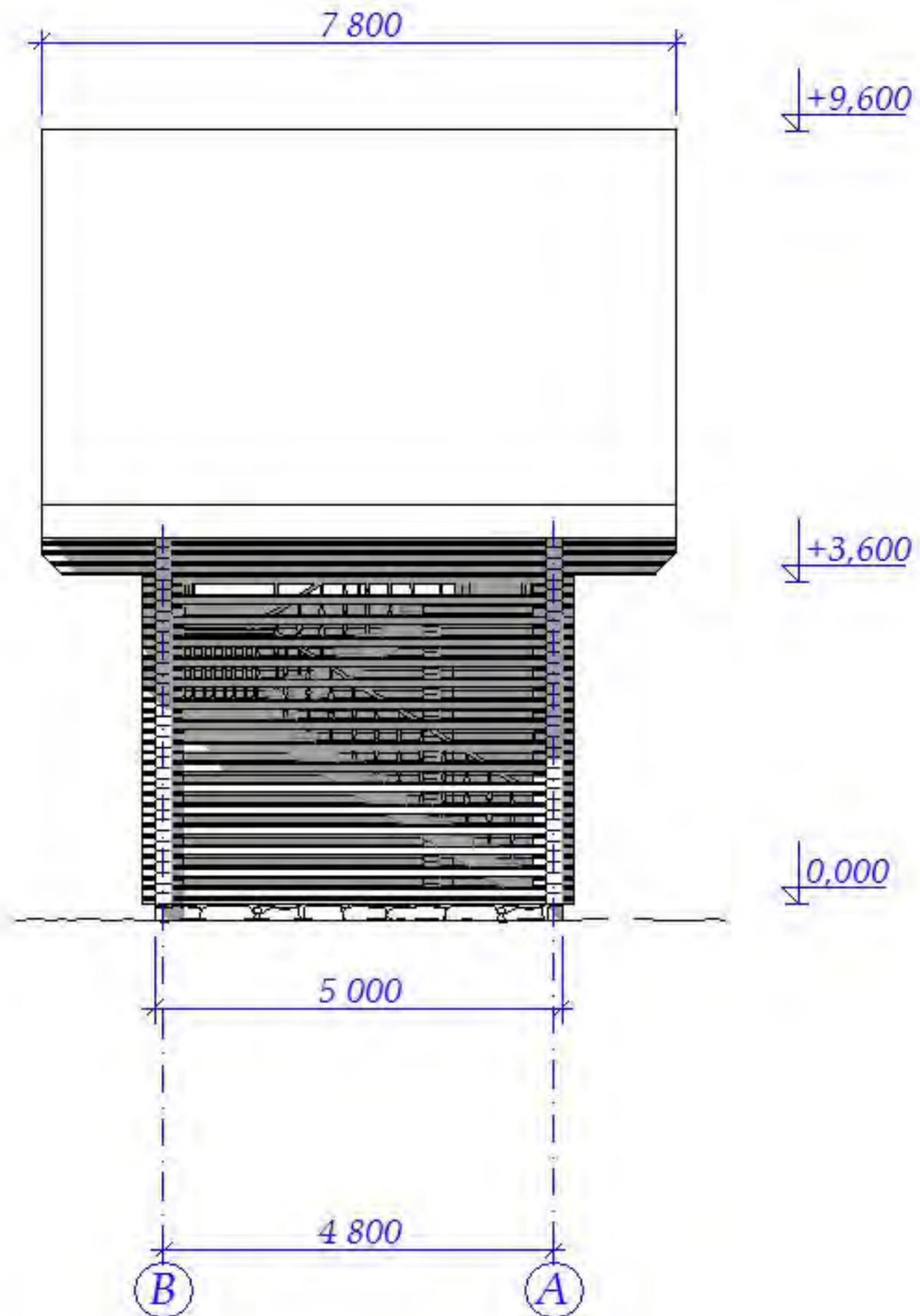




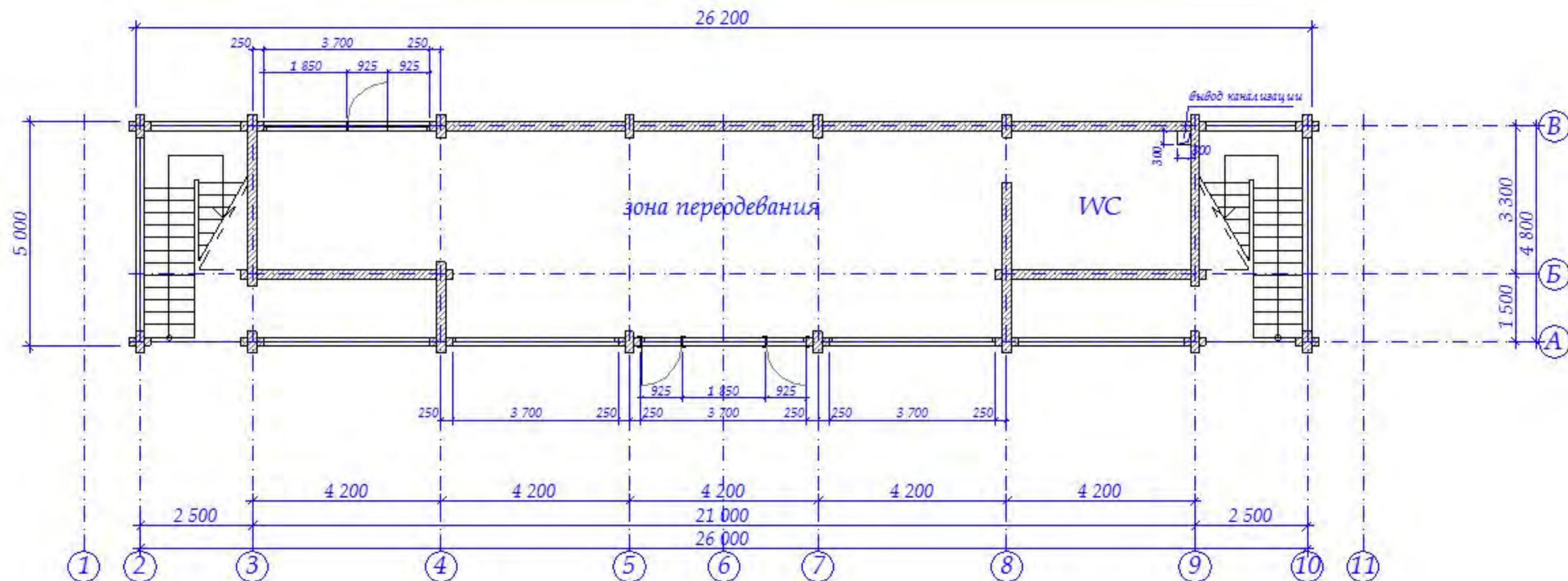
Фасад 1-11



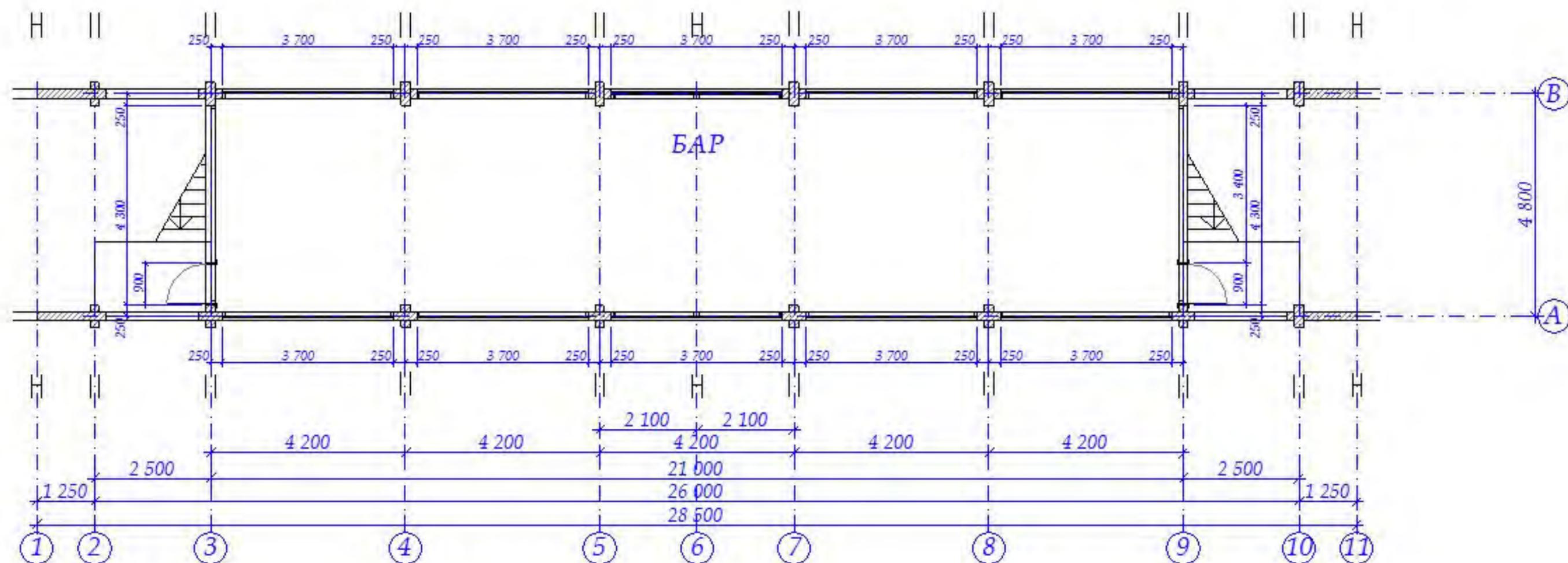
Фасад В-А



План 1-го этажа



План 2-го этажа



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 09.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|---|--------------------------|---|
| Сооружение | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 10.08.2017 № 50-0-1-247/4102/2017-9359 | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0050285:71 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:14:0050285 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 09.04.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес: | Московская область, Шелковский район, г. Шелково, Серафима Саровского набережная, д. 26 | | |
| Основная характеристика (для сооружения): | площадь | 1499 | кв. м |
| | (тип) | (значение) | (единица измерения) |
| Назначение: | 12) сооружения спортивно-оздоровительные | | |
| Наименование: | универсальный ледовый каток (в т.ч. августовка с эстрадой) | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | данные отсутствуют | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2013 | | |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1159.80 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:14:0050285:8, 50:14:0050285:72 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | универсальный ледовый каток (в т.ч. августовка с эстрадой) | | |
| Подучатель выписки: | Гуськов Евгений Николаевич | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | |
| <small>(подпись инициализированное наименование)</small> | М.П. | <small>(подпись)</small> | Альшова Э. А. <small>(подпись, фамилия)</small> |



А. В. 2017/08/17

Рядел 2

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

| | | | |
|---|---------------------------------|---|-----------------------|
| Сооружение | | <small>(на объект недвижимости)</small> | |
| Лист № <u>10.08.2017</u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| № <u>50-0-1-247/4102/2017-9359</u> | | | |
| Кадастровый номер: | <u>50-14:0050285-71</u> | | |

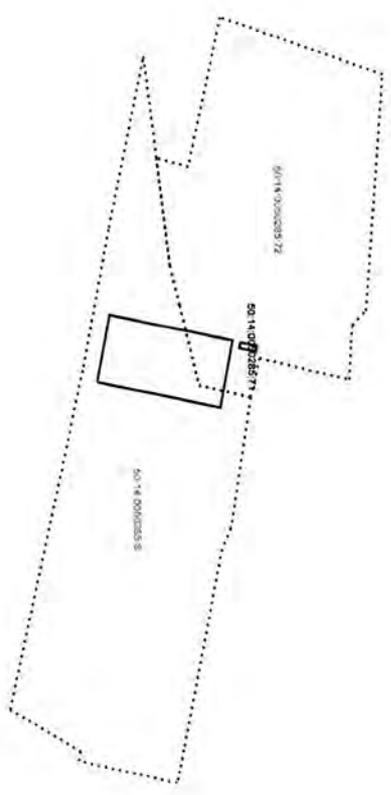
| | |
|--|---|
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Отель", ИНН: 5050052934 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50-14/065/2014-323 от 06.05.2014 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не представляются |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Ипотека |
| дата государственной регистрации: | 03.08.2017 |
| номер государственной регистрации: | 50-14:0050285-71-50/014/2017-4 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 05.09.2011 по 04.09.2019 |
| 4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528 |
| основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке (залоге недвижимости-земельного участка) от 05.09.2011 №1065-1/ИП, дата регистрации 09.09.2011, №50-50-14/072/2011-090 |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | |
| <small>(полное наименование должности)</small> | |
| М.П. | Алыкова Э. А. |
| <small>(подпись)</small> | <small>(подпись, фамилия)</small> |



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

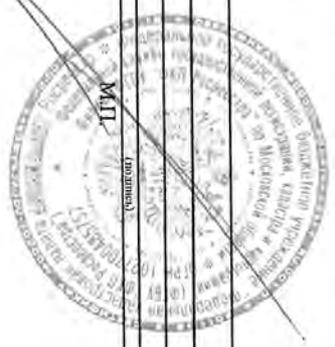
| | | |
|--|------------------|---------------------------------------|
| Сооружение | | |
| <small>(наз. объекта недвижимости)</small> | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ |
| 10.08.2017 № 50-0-1-247/4102/2017-9359 | | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | | Всего листов выписки: _____ |
| | | 50:14:0050285:71 |

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



| | |
|------------|--------------------|
| Масштаб 1: | Данные отсутствуют |
|------------|--------------------|

| | | | | |
|-----------------|-----------------------------------|------|---------------|--------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | (подпись, наименование должности) | М.П. | Милкова Э. А. | (подпись, фамилия) |
|-----------------|-----------------------------------|------|---------------|--------------------|



Кому Обществу с ограниченной
(Наименование застройщика)
ответственностью
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
«Отель»
полное наименование организации – для
141100, Россия, Московская область, г. Щёлково,
юридических лиц),
ул. Талсинская, д. 1а
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU50510105 – 63 /2013

1. Администрация городского поселения Щёлково Щёлковского
(Наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа
муниципального района Московской области
исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,
осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федера-
ции, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного,
отремонтированного объекта капитального
(ненужное зачеркнуть)

строительства универсального ледового катка (в т.ч. автостоянки
с эстрадой)

(Наименование объекта капитального строительства)

расположенного по адресу: строительный адрес: Московская область,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

г. Щёлково, ул. Талсинская, д. 1а
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)
почтовый адрес: Московская область, Щёлковский район, г. Щёлково,

Серафима Саровского набережная, д. 26

2. Сведения об объекте капитального строительства

| Наименование показателя | Единица измерения | По проекту | Фактически |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
|-------------------------|-------------------|------------|------------|

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Строительный объем

| | | | |
|--|--------|---------|---------|
| всего | куб. м | -- | -- |
| в том числе надземной части | куб. м | -- | -- |
| Общая площадь | кв.м | 1456,00 | 1499,00 |
| Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений | кв.м | -- | -- |
| Количество этажей | штук | -- | -- |

II. Нежилые объекты

Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

| | | | |
|-----------------------|------|-----------|-----------|
| Количество мест | | -- | -- |
| Вместимость | чел. | 350 | 350 |
| материалы фундаментов | | ж/б плита | ж/б плита |

Объекты производственного назначения

| | | | |
|--------------------------|-----|-----|-----|
| Электрическая мощность | кВт | 187 | 187 |
| Холодопроизводительность | кВт | 342 | 342 |

III. Объекты жилищного строительства

| | | | |
|--|-------------|----|----|
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | кв. м | -- | -- |
| Количество этажей | штук | -- | -- |
| Количество секций | секций | -- | -- |
| Количество квартир – всего | штук / кв.м | -- | -- |
| в том числе: | | | |
| 1 – комнатные | штук / кв.м | -- | -- |
| 2 – комнатные | штук / кв.м | -- | -- |
| 3 – комнатные | штук / кв.м | -- | -- |
| 4 – комнатные | штук / кв.м | -- | -- |
| более чем 4 – комнатные | штук / кв.м | -- | -- |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) | кв.м | -- | -- |
| Материалы фундаментов | | | |
| Материалы стен | | | |
| Материалы перекрытий | | | |
| Материалы кровли | | | |

IV. Стоимость строительства

| | | | |
|---|-------------|----|----|
| Стоимость строительства объекта – всего | тыс. рублей | -- | -- |
| в том числе | | | |
| строительно-монтажных работ | тыс. рублей | | |

Заместитель Главы Администрации городского поселения Щёлково – начальник Управления архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения Щёлково

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию)

(подпись)

А.Н. Зубарев

(расшифровка подписи)

«27» декабря 2013



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

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

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО КГ "Бизнес-КРУГ"
(сокращенное наименование юридического лица)

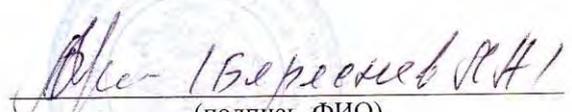
(фирменное наименование)

08 апреля 2003 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 0 1 0 2 4 1 4 0

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №1 по Центральному административному округу г.Москвы
(Наименование регистрирующего органа)

И.о. начальника отдела ОУНП


(подпись, ФИО)
МП

серия 77 № 004121123



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ,

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение 105082, Г. МОСКВА, УЛ. ПОЧТОВАЯ Б., Д. 22

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа СВИДЕТЕЛЬСТВО

(наименование)

реквизиты документа Серия 77 № 004121123 1037701024140 от 08.04.2003

(номер, серия и дата регистрации/реквизиты нормативного правового акта)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ ИМНС РОССИИ №1 ПО ЦАО Г.МОСКВЫ

и подтверждает постановку юридического лица на учет 22.04.2003

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекция МНС России №1 по ЦАО г. Москвы

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

Идентификационного

ИНН юридического лица

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 0 | 1 | 3 | 3 | 1 | 8 | 2 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Номера

Налогоплательщика:

с кодом причины постановки на учет

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Дата выдачи Свидетельства 22.04.2003

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Заместитель руководителя

МП

Handwritten signature of N.A. Bagrova

Н.А. Багрова

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 №

004153484

ПОЛИС № 022-073-000946/17-2

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000946/17 от 20.04.2017г. (Далее – Договор) и Дополнительное соглашение №2 к Договору от 20.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления Страхователя.

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 550 500 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 151 992,50 (Сто пятьдесят одна тысяча девятьсот девяносто два) рубля 50 копеек |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «26» апреля 2017 г. по «25» июля 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление Страхователя о внесении изменений в Договор от 20.10.2017г. |

Страховщик:

ООО "Абсолют Страхование"

Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности
№166/17 от 27.03.2017г.

М.П.
«20» октября 2017г.

(Кривошеев В.А.)

Страхователь:

Общество с ограниченной ответственностью
Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Директор на основании Устава

М.П.
«20» октября 2017г.

(Кулик Б.А.)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

Группа компаний «Бизнес-КРУГ»

по итогам деятельности за 2016 год занимает
9 место в рейтинге делового потенциала
оценочных групп России

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:
19 июля 2017 года

Рейтинг опубликован в «Российской газете» №7323 (157) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт www.raexpert.ru



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 декабря 2007 г.

Дата

№ 1259-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Румова Светлана Алексеевна

Паспорт 46 03 №916422 выдан
Химкинским УВД Московской обл.

(Ф.И.О. оценщика)

11.02.2003

Международная академия оценки и консалтинга *(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП411622 19.09.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 498 от « 20 » июля 2007 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.



Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Государственное образовательное
учреждение высшего

профессионального образования

Российский государственный

гуманитарный университет

ДИПЛОМ

ВСГ 0916809

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 18 декабря 2006

года

Румовой

Светлане Алексеевне

ПРИСУЖДЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности

«финансы и кредит»



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

М.П.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1908 19 декабря 2006 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Степане Александровиче Гуробое
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "04" июля 2009. по "18" июля 2009.

повысил(а) свою квалификацию в (на) *Центре дополнительного образования "Морская академия" с/ооо "Морской флот" - межвузовский институт образования государственного университета*
по *модулям*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме *"Оценочная деятельность"*
(количество часов) *108 часов*

За время обучения сдавал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <i>обязательные дисциплины</i> | <i>72</i> | |
| <i>дисциплины по выбору</i> | <i>32</i> | |
| <i>итоговый комплексный экзамен</i> | <i>4</i> | <i>отлично</i> |



Проше *С.А. Гуробоев*
(наименование предприятия)

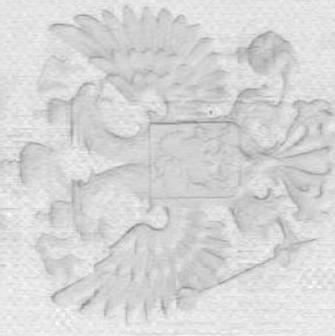
выполнил(а) *А.А. Гуробоев*
(наименование темы)

Ректор (Директор) *Г.В. Сенин*
Секретарь *А.А. Гуробоев*

Город *Москва*

год *2009*

МФР Госзнак. 1396.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер *555/2009*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Румовой Светлане Александровне (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 15 мая 2012 г. по 31 мая 2012 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (наименование образовательного учреждения (полное наименование профессионального образования))
 по программе "Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|-------------------------------|------------------|---------|
| Обязательные дисциплины | 72 | |
| Дисциплины по выбору | 32 | |
| Итоговые комплексные экзамены | | отлично |

Прошел(а) стажировку нет (наименование предприятия)

выполнил(а) нет (наименование темы)



Иванов (подпись)
 (наименование должности)
Иванов (подпись)
 (наименование должности)
 Секретарь

Город Москва 100 2012

Регистрационный номер 0352

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001-PII 357958/2017

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2015г. бессрочно

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Румова Светлана Алексеевна**
паспорт гражданина РФ серия: 46 03N⁹ 916422 выдан Химкинским УВД Московской обл., 11 февраля 2003г., ИНН 631404720393
Адрес регистрации, адрес места нахождения: г. Москва, ул. Мичуринский пр-т, д. 38, кв. 437

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «04» августа 2017 года по «03» августа 2018 года
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «04» августа 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 13.808,00 (Тринадцать тысяч восемьсот восемь и 00/100) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «04» августа 2017 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «07» июля 2017 года.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 / Румова Светлана Алексеевна /



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000076-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Румовой Светлане Алексеевне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 23 » июля 20 14 г. № 10

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(Handwritten signature)

(подпись)

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

000594-AA005

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004835-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Румовой Светлане Алексеевне

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

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2021 г.

003036-KA1