

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР ДЕЛОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ»  
(ООО «ЦДК»)**

**Место нахождения:** 123060 Москва, ул. Маршала Вершинина, д. 8, к. 1  
**ИНН** 7734628994 / **КПП** 773401001 / **ОГРН** 1107746044284  
**Тел.:** (495) 255-56-54 / **E-mail:** info@pcbc.ru / **Интернет:** http://pcbc.ru

---

**ОТЧЕТ №1712-182/1  
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 77:03:0006006:1025 И  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:03:0006006:52**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 01 ФЕВРАЛЯ 2018 ГОДА**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 05 ФЕВРАЛЯ 2018 ГОДА**

**2018**

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

к Отчету №1712-182/1 от 05 февраля 2018 года «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006006:52»

г.Москва

05 февраля 2018 года

В соответствии с Договором на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года, заключенным между ООО «Апогей» (далее Заказчик) и ООО «ЦДК» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006006:52.

Настоящее Исполнительное резюме содержит основную информацию о результатах проведенной оценки, представленной в Отчете об оценке №1712-182/1 от 05 февраля 2018 года. Данная информация представлена в следующей таблице.

**Таблица 1 Основная информация по Отчету**

Объекты оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106 Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А
Вид оцениваемых прав	Право общей долевой собственности для нежилого здания Право аренды для земельного участка
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытых торгах в процедуре банкротства
Дата оценки	01 февраля 2018 года

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 01 февраля 2018 года рыночная стоимость объектов оценки, без учета НДС, составила:

**Таблица 2 Результаты оценки**

Наименование объекта оценки	Оцениваемое право на объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106	Право общей долевой собственности	706 447 053 (Семьсот шесть миллионов четыреста сорок семь тысяч пятьдесят три) рубля
Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А	Право аренды	106 660 330 (Сто шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч триста тридцать) рублей

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Центр делового консультирования»

\_\_\_\_\_/Зими́на Е.В./

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>11</b>
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>13</b>
4.1 Принятые при проведении оценки допущения .....	13
4.2 Заявление о соответствии оценщика и Исполнителя .....	15
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>16</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения.....	17
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	18
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	23
6.4 Информация о местоположении объектов оценки .....	26
6.5 Классификация объекта оценки – нежилого здания .....	28
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>29</b>
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки .....	29
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	29
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения .....	30
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>32</b>
8.1 Характеристика района расположения объектов оценки .....	32
8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки .....	36
8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки ...	41
8.4 Анализ сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	41

Общая характеристика рынка аквапарков.....	41
Ценообразование в деятельности аквапарков .....	43
Обзор круглогодичных крытых аквапарков г.Москвы .....	44
Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок с нежилыми зданиями в г.Москве .....	47
Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка ЕОН объекта оценки .....	48
Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения), влияющих на цены сопоставимых объектов .....	49
Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006006:1025	
<b>54</b>	
8.5 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....	56
Обзор рынка коммерческих земель г. Москвы.....	56
Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок и предложений с земельными участками в г. Москве .....	58
Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки – земельного участка.....	58
Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения), влияющих на цены сопоставимых объектов .....	59
Выводы по анализу сегмента рынка объекта оценки.....	64
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>65</b>
9.1 МЕТОДИКА АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	65
9.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	65
<b>10. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>67</b>
10.1 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	67
Затратный подход .....	70
Сравнительный подход.....	71
Доходный подход.....	72
10.2 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	73

Метод сравнения продаж.....	73
Метод выделения .....	74
Метод распределения .....	75
Метод капитализации земельной ренты .....	75
Метод остатка .....	76
Метод предполагаемого использования .....	77
10.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	77
<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .</b>	<b>81</b>
11.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА .....	81
11.2 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	81
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОБЩЕГО НАКОПЛЕННОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
83	
11.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	85
<b>12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>87</b>
12.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА .....	87
12.2 ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ.....	88
12.3 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	89
12.4 ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	89
12.5 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	95
<b>13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .</b>	<b>100</b>
13.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА .....	100
13.2 УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ .....	100
13.3 ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В	
ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ .....	100
13.4 АНАЛИЗ РЕТРОСПЕКТИВНЫХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ОТ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И	
НОРМАЛИЗАЦИЯ РАСЧЕТНОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЕТРОСПЕКТИВНОЙ ПРИБЫЛИ (ЧОД) .....	101
13.5 ПРОГНОЗ ВЕЛИЧИНЫ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА НА ПРОГНОЗНЫЙ ПЕРИОД	
108	
13.6 РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	109
13.7 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	114
13.8 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	114
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>116</b>

<b>15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>120</b>
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>121</b>
<b>17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>132</b>
<b>18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МАТЕРИАЛЫ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И БАЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>141</b>
18.1 Данные Росреестра по сделкам с нежилыми зданиями в г. Москве за 2017 год	141
18.2 Данные Росреестра по сделкам с земельными участками в г. Москве за 2017 г.	142
18.3 ФАКТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЕОН, СОПОСТАВИМЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ (АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЕОН СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ).....	143
18.4 ФАКТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СОПОСТАВИМЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ (АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ) .....	148
18.5 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	153
18.6 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	155
18.7 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	159
<b>19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>161</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ

Таблица 1-1 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Объекты оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106 Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Нежилое здание общей площадью 22 563,3 кв.м – аквапарк «Карибия», расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106. Земельный участок общей площадью 12 306 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3), расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А.
Вид оцениваемых прав	Право общей долевой собственности для нежилого здания Право аренды для земельного участка
Дата оценки	01 февраля 2018 года
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытых торгах в процедуре банкротства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Строго для назначения оценки, указанного в настоящем Отчете. Любое иное использование Отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки при расчете различными подходами без учета НДС, руб.	Нежилое здание: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Затратный подход: 707 608 166 (удельный вес результата подхода 0,20);</li> <li>• Сравнительный подход: не применялся, обоснованный отказ от использования подхода;</li> <li>• Доходный подход: 706 156 774 руб. (удельный вес результата подхода 0,80);</li> </ul> Земельный участок: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Затратный подход: к оценке земельных участков не применим, т.к. актив не поддается воссозданию;</li> <li>• Сравнительный подход: 107 240 886 (удельный вес результата подхода 0,60);</li> <li>• Доходный подход: 105 789 495 руб. (удельный вес результата подхода 0,40).</li> </ul>
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС, руб.	Нежилое здание: 706 447 053 (Семьсот шесть миллионов четыреста сорок семь тысяч пятьдесят три) рубля Земельный участок: 106 660 330 (Сто шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч триста тридцать) рублей

Источник информации:

- Договор на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года

- Отчет №1712-182/1 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006006:52» от 05 февраля 2018 года

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку

<b>Объекты оценки</b>	<p>Нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А</p>
<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>	<p>Нежилое здание общей площадью 22 563,3 кв.м – аквапарк «Карибия», расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106.</p> <p>Земельный участок общей площадью 12 306 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3), расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А.</p>
<b>Вид оцениваемых прав</b>	<p>Право общей долевой собственности для нежилого здания</p> <p>Право аренды для земельного участка</p>
<b>Вид стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость</p>
<b>Собственники объектов оценки/ право удостоверяющие документ</b>	<p><b>Нежилое здание:</b> Общая долевая собственность.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Апогей", доля в праве 6/10</p> <p>Город Москва, доля в праве 4/10</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных имущественных правах на объект недвижимости №77/100/029/2017-371 от 27.12.2017 г.; номер и дата государственной регистрации права собственности: №77:03:0006006:1025-77/015/2017-1 от 06.02.2017 г.</p> <p><b>Земельный участок:</b> имущество г. Москвы/ Договор аренды земельного участка №М-03-508199 от 25.04.2007 г.; срок аренды: до 29 сентября 2060 г.</p>
<b>Ограничения, обременения оцениваемых прав</b>	<p><b>Нежилое здание:</b> доля в праве 6/10 ООО «Апогей»: ипотека в пользу Компании "Монарх Инвестинг Корпорэйшн" (по Договору об ипотеке (залоге) от 05.07.2010 г. №3/28/1-10/122; срок исполнения обязательства: 28.03.2020 г.; номер и дата государственной регистрации обременения: №77:03:0006006:1025-77/003/2017-2 от 06.03.2017 г.</p> <p><b>Для земельного участка:</b> Ипотека в пользу Компании "Монарх Инвестинг Корпорэйшн" (по Договору об ипотеке (залоге) от 05.07.2010 г. №3/28/1-10/122; срок исполнения обязательства: 28.03.2020 г.; номер и дата государственной регистрации обременения: №77:03:0006006:52-77/003/2017-1</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки</p> <p>Стоимость объекта оценки определяется в валюте Российской Федерации без учета НДС.</p> <p>Возможные границы интервала, в котором находится итоговая стоимость объекта оценки, не определяются.</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытых торгах в процедуре банкротства.</p> <p>Любое иное использование Отчета об оценке, как документа, содержащего сведения доказательственного значения, возможно только с согласия Оценщика, выраженного в письменной форме.</p>



<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>01 февраля 2018 года</p>
<p><b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.</li> <li>• Лицами, осуществляющими оценку, не производится аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.</li> <li>• Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемое имущество, а также иные имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.</li> <li>• Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения прав собственности/ аренды требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.</li> <li>• Имущество является узкоспециализированным уникальным объектом коммерческой недвижимости, не имеющим идентичных или близких аналогов в регионе своего местоположения, и оценивается исходя из фактического использования с учетом фактических доходов и расходов от эксплуатации за ретроспективный период, на основании данных бухгалтерского учета, предоставленных Заказчиков.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.</li> <li>• Оценщики не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.</li> <li>• В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики объекта оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.</li> <li>• При проведении оценки не используется информация о событиях, произошедших после даты оценки.</li> <li>• Исходные данные, используемые при подготовке Отчета об оценке, получаются из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.</li> <li>• Пересчет стоимостных (ценовых) показателей в денежные единицы других стран проводится по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки.</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ).</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»,</li> </ul>

	<p>утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2).</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3).</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г. (далее ФСО №7).</li><li>• Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол №07-р.</li></ul>
--	---

*Источник: Договор на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года*

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p><b>Заказчик</b></p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Апогей» (сокращенное наименование ООО «Апогей»)</b>                  Место нахождения: 111141, г.Москва, ул.Перовская, д.33 А                  ОГРН 1027700559402, дата присвоения ОГРН: 20.04.1993 г.                  ИНН 77290513411, КПП 772001001</p>
<p><b>Исполнитель</b></p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Делового Консультирования» (ООО «ЦДК»)</b>                  Место нахождения: 123154, г.Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 32                  Почтовый адрес: 123060, Москва, ул. Маршала Вершинина, д. 8, корп. 1                  ИНН 7734628994, КПП 773401001                  ОГРН 1107746044284, дата присвоения 29.01.2010 г.                  Дополнительная ответственность Исполнителя застрахована на следующих условиях:                  Страховая компания - ОАО «АльфаСтрахование»                  Договор № 07705/776/31023/7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей,</li> <li>✓ лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей,</li> <li>✓ территория страхового покрытия: Российская Федерация,</li> <li>✓ срок действия: с 12.10.2017 г. по 11.10.2018 г.</li> </ul>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p><b>Крутская Ольга Викторовна</b> – сертифицированный РОО оценщик недвижимости (текущий сертификат с регистрационным номером 0350 от 02.03.2016 г., действителен до 02.03.2021 г.; предыдущий сертификат с регистрационным номером 0171 от 22.10.2010 г., действителен до 22.12.2015 г.), является действующим членом ООО «Российское общество оценщиков» (включена в реестр членов РОО 24 июня 2010 года, регистрационный №006681), стаж работы в оценочной деятельности с 09.09.2002 г. (более 13 лет).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000436-1 от 26 октября 2017 г. «Оценка недвижимости», сроком действия до 26 октября 2020 года.</p> <p>Высшее образование по специальности «Городской кадастр»: Диплом ИВС 0043202 выдан 18 июня 2003 года Государственным университетом по землеустройству.</p> <p>Повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность»: Диплом ПП №499144 выдан 10 декабря 2003 года Государственным университетом по землеустройству, удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка предприятий (бизнеса)».</p> <p>Повышение квалификации по программе «Эффективное управление земельными и природными ресурсами, недвижимым имуществом и другими активами бизнеса на основе рыночной оценки»: Свидетельство о повышении квалификации №1514, выдано Государственным университетом по землеустройству в 2003 г.</p> <p>Паспорт серия 45 05 №851432, выдан 05.05.2003 г. ОВД района Лианозово г.Москвы.</p> <p>Профессиональная ответственность Оценщика застрахована страховой компанией ООО «Абсолют Страхование» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, Полис № 022-073-001197/17 от «09» августа 2017 года, сроком действия с «09» сентября 2017 года по «08» сентября 2018 года.</p> <p>У Оценщика заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Центр Делового Консультирования» (ООО «ЦДК»).</p> <p>Должность Оценщика – руководитель департамента оценки.</p>

<p><b>Привлекаемые к подготовке Отчета об оценке иные организации и специалисты</b></p>	<p>Не привлекались</p>
<p><b>Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)</b></p>	<p>Независимость Исполнителя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Исполнитель не является кредитором Заказчика.</li> <li>✓ Заказчик не является кредитором или страховщиком Исполнителя.</li> <li>✓ Между Исполнителем и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.)</li> <li>✓ Исполнитель не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки.</li> <li>✓ Исполнитель не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.</li> <li>✓ Между Исполнителем и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела.</li> <li>✓ Исполнитель не является аффилированным лицом для Заказчика.</li> <li>✓ Заказчик не является работником или должностным лицом Исполнителя.</li> <li>✓ Работники и должностные лица Исполнителя не находятся в близком родстве или свойстве с Заказчиком.</li> <li>✓ Размер денежного вознаграждения Исполнителя не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а так же от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.</li> </ul> <p>Независимость Оценщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора.</li> <li>✓ Оценщик не является кредитором Заказчика.</li> <li>✓ Заказчик не является кредитором Оценщика.</li> <li>✓ Между Оценщиком и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.)</li> <li>✓ Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки.</li> <li>✓ Между Оценщиком и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела</li> <li>✓ Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.</li> <li>✓ Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика.</li> <li>✓ Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком.</li> <li>✓ Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а так же от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.</li> </ul>

Источник: Договор на проведение оценки № 1712-182 от 25 декабря 2017 года

## **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА**

### **4.1 Принятые при проведении оценки допущения**

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

- Сведения относительно объектов оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.
- Лицами, осуществляющими оценку, не производится аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
- Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемое имущество, а также иные имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.
- Оценщик не несет ответственности за оценку дефектов объектов, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
- Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
- Имущество является узкоспециализированным уникальным объектом коммерческой недвижимости, не имеющим идентичных или близких аналогов в регионе своего местоположения, и оценивается исходя из фактического использования с учетом фактических доходов и расходов от эксплуатации за ретроспективный период.
- При проведении оценки не используется информация о событиях, произошедших после даты оценки.
- Исходные данные, используемые при подготовке Отчета об оценке, получаются из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.
- В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики объектов оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

- Пересчет стоимостных (ценовых) показателей в денежные единицы других стран проводится по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки.
- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объектов оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации и документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки. Информация и документы, предоставленные Заказчиком должны быть представлены в Приложении Отчета.
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объектов оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объект 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.
- Все расчеты производятся с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

#### 4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

- Настоящая оценка проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ относительно оценочной деятельности, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности Федеральными стандартами оценки и Стандартами и правилами оценочной деятельности и Кодексом этики и поведения, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, предъявляемым к субъектам оценочной деятельности.
- Оценщик имеет опыт оценки имущества, сходного с оцениваемым по категории и местоположению.
- Никто кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал Оценщику профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета, в том числе от величины итоговой стоимости.
- Результаты оценки не зависят от размера вознаграждения Оценщика.
- Оценка проводится объективно и непредвзято.
- Оценщик и Исполнитель не имеют и не предполагают в будущем имущественного интереса в объекте оценки.
- Ни Оценщик, ни Исполнитель не являются учредителем (собственником, акционером), должностным лицом или работником Заказчика настоящей Оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Между Оценщиком, Исполнителем и Заказчиком настоящей оценки не ведутся судебные (арбитражные) дела.
- Между Оценщиком, Исполнителем и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, кредитование и др.).
- Выводы, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях и опыте Оценщика.
- Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
- Определение рыночной стоимости основывается на извлеченных из рынка данных.
- Определение рыночной стоимости основывается на приемлемых методах и процедурах.
- Анализ и заключения ограничены только изложенными в Отчете допущениями и ограничениями.
- Дата настоящего Заявления о соответствии соответствует дате подготовки Отчета.
- У Оценщика отсутствуют обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки.

Оценщик

\_\_\_\_\_/Крутская О.В./

Генеральный директор

ООО «Центр делового консультирования»

\_\_\_\_\_/Зиминая Е.В./

05 февраля 2018 г.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Также Исполнитель аккредитован, а Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

### **1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:**

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

### **2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:**

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



## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Объектами оценки являются: нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных и документов, предоставленных Заказчиком (приведены разделе «Документы, предоставленные Заказчиком» настоящего Отчета), в соответствии с перечнем, представленным в следующей таблице.

Таблица-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№	Перечень документов	Кол-во листов
	<b>Объект оценки - нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025</b>	
1	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/029/2017-371 от 27.12.2017 г.	4
2	Копия Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости №77/ИСХ/17-3836941 от 27.12.2017 г.	1
3	Копия Решения Арбитражного суда города Москвы по Делу №А40-229819/15-53-1902 от 26 апреля 2016 г.	7
4	Копия Выписки из технического паспорта БТИ (номер паспорта ТБТИ №1818/18) по состоянию на 23.12.2009 г. г.	2
5	Копия Технического паспорта физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Москва, Зеленый проспект, дом 10Б, составленного 23.11.2011 г.	8
6	Копия Экспликации помещений физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Москва, Зеленый проспект, дом 10Б, №02 34 11 0078889 от 12.01.2012 г.	25
7	Копии поэтажных планов физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Москва, Зеленый проспект, дом 10Б	10
8	Справка ООО «Апогей» о балансовой стоимости объекта оценки от 01.02.2018 г.	1
9	Справка ООО «Апогей» от 11.01.2018 г. по доходам (без учета НДС), полученным от эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106, в период 2015-2017 гг.	1
10	Справка ООО «Апогей» от 11.01.2018 г. по расходам (без учета НДС) по эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106, в период 2015-2017 гг.	9
	<b>Объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52</b>	
11	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/029/2017-376 от 27.12.2017 г.	3
12	Копия Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-3837853 от 27.12.2017 г.	1
13	Копия договора аренды земельного участка №М-03-508199 от 25.04.2007 г.	17

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

## 6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объекта оценки – нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006006:1025

№	Параметр	Значение
1	Наименование объекта оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106
2	Кадастровый номер объекта	77:03:0006006:1025
3	Зарегистрированное право на объект	Право общей долевой собственности Согласно Решению Арбитражного суда города Москвы по Делу №А40-229819/15-53-1902 от 26 апреля 2016 г.: Фактически объект построен как единый комплекс по оказанию оздоровительных, физкультурных и развлекательных услуг, в связи с чем раздел помещений между сторонами не представляется возможным
4	Субъекты права	Общество с ограниченной ответственностью "Апогей" (Место нахождения: 111141, г.Москва, ул.Перовская, д.33 А; ОГРН 1027700559402, дата присвоения: 20.04.1993 г.; ИНН 77290513411, КПП 772001001), доля в праве 6/10 Город Москва, доля в праве 4/10
5	Правоудостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных имущественных правах на объект недвижимости №77/100/029/2017-371 от 27.12.2017 г. Номер и дата государственной регистрации права собственности: №77:03:0006006:1025-77/015/2017-1 от 06.02.2017 г.
6	Существующие ограничения (обременения) права	Доля в праве 6/10 ООО "Апогей": Ипотека в пользу Компании "Монарх Инвестинг Корпорэйшн" (по Договору об ипотеке (залоге) от 05.07.2010 г. №3/28/1-10/122; срок исполнения обязательства: 28.03.2020 г.; номер и дата государственной регистрации обременения: №77:03:0006006:1025-77/003/2017-2 от 06.03.2017 г.
7	Назначение	Нежилое
8	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2016 г., руб.	2 067 602 887,28
9	Удельный показатель кадастровой стоимости объекта по состоянию на 01.01.2016 г., руб./кв.м	91 635,66
10	Первоначальная стоимость объекта оценки (доля 6/10 ООО "Апогей", дата постановки на учет 26.01.2012 г.), руб.	751 280 337,71
11	Остаточная стоимость объекта на дату оценки (доля 6/10 ООО "Апогей"), руб.	602 914 089,83

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №1-4,8 по перечню в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Рисунок 6-1 Справочная информация Росреестра по объекту оценки – нежилому зданию с кадастровым номером 77:03:0006006:1025

**РОСРЕЕСТР**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:  
**8 (800) 100-34-34**  
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:  
**(495) 917-38-25**

Будьте

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ
|
СЕРВИСЫ
|
ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА
|
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

### Фонд данных государственной кадастровой оценки

Поиск осуществляется по кадастровому номеру объекта недвижимости, имеющему не менее двух значащих символов. Начиная со второго символа может использоваться символ "\*" (звездочка) для поиска по подстроке.

Найти

[Вернуться](#)

Сведения об объекте недвижимости из процедуры [ГКО зданий, помещений, сооружений. ОНС города Москвы в 2016 г.](#)

Сведения об объекте недвижимости из отчета

Кадастровый номер:	77:03:0006006:1025
Вид:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь:	22 563,3 кв.м
Местоположение:	Москва
Дополнительные сведения:	р-н Перово, пр-кт Зелёный, д.106
Сведения об объекте недвижимости в режиме online:	<a href="#">Посмотреть</a>

Сведения о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость:	2 067 602 887,28 руб.
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Наименование оценочной группы:	10.1 Объекты социального назначения
Способ определения стоимости:	Статистическое моделирование
Модель оценки:	УПКС = (Код аналога (ССБаа.) + П мт.) * Кпер. * Кпр. * Краал. * Пг * (1+Пп) * (1+К НДС) * (1-И физ.) * Выс. пот. * К тс.

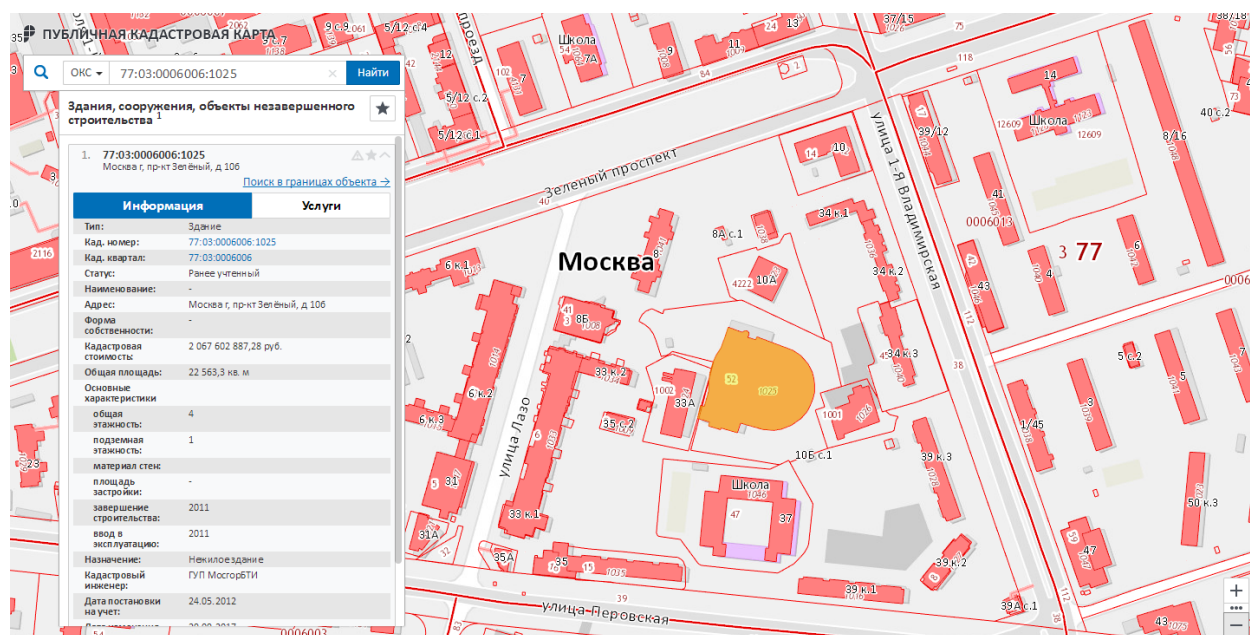
Описание ценообразующих факторов объектов оценки, использованных при построении модели оценки

Наименование ценообразующего фактора	Значение	Размерность	Подставляемое значение
Ф1: Код аналога	03.7.3.014	-	7 722.2
Ф2: Коэффициент перехода	1.62151473205458	Метр	1.62151473205458
Ф3: Региональный коэффициент	1.156	Метр	1.156
Ф4: Процент готовности	1	Метр	1
Ф5: Прибыль предпринимателя	0.0781503478510417	Метр	0.0781503478510417
Ф6: НДС	0.18	Метр	0.18
Ф7: Износ	0.05	Метр	0.05
Ф8: Коэффициент различия (S или V)	0.93	Метр	0.93
Ф9: Коэф. толщины стен	1.14942528735632	Метр	1.14942528735632
Ф10: Поправка на материал	0	Метр	0
Ф11: Высота потолка	4.9	Метр	4.9

Объекты-аналоги отсутствуют

Источник информации: [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

**Рисунок 6-2 Объект оценки - нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 на Публичной кадастровой карте**




**Таблица-3 Информация об имущественных правах и обременениях объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006006:52**

№	Показатель	Значение
1	Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А
2	Кадастровый номер объекта	77:03:0006006:52
3	Кадастровая стоимость объекта на 01.01.2016 г., руб.	611 174 905,74
4	УПКС объекта на 01.01.2016 г., руб./кв.м	49 664,79
5	Собственник объекта	Имущество г. Москвы
6	Ограничение (обременение) права собственности	Аренда
7	Арендатор земельного участка	Общество с ограниченной ответственностью "Апогей" (Договор аренды земельного участка №М-03-508199 от 25.04.2007 г.; срок аренды: до 29 сентября 2060 г.)
8	Ограничения (обременение) права аренды	Ипотека в пользу Компании "Монарх Инвестинг Корпорэйшн" (по Договору об ипотеке (залоге) от 05.07.2010 г. №3/28/1-10/122; срок исполнения обязательства: 28.03.2020 г.; номер и дата государственной регистрации обременения: №77:03:0006006:52-77/003/2017-1
9	Балансовая стоимость объекта	Объект не стоит на балансе Заказчика, т.к. находится у него на праве аренды

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №11-13 по перечню в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.

Рисунок 6-3 Информация Росреестра по объекту оценки – земельному участку с кадастровым номером 77:03:0006006:52

Будьт

РОСРЕЕСТР  
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: <b>8 (800) 100-34-34</b> Звонок из регионов России бесплатный	ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: <b>(495) 917-38-25</b>	<input type="text" value=""/> <input type="button" value="Найти"/>
--	--	--

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

### Фонд данных государственной кадастровой оценки

Поиск осуществляется по кадастровому номеру объекта недвижимости, имеющему не менее двух значащих символов. Начиная со второго символа может использоваться символ "\*" (звездочка) для поиска по подстроке.

[Вернуться](#)

**Сведения об объекте недвижимости из процедуры [ГКО земельных участков НП города Москвы в 2016 г.](#)**

▼

**Сведения об объекте недвижимости из отчета**

Кадастровый номер:	77:03:0006006:52
Вид:	Земельный участок
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)
Площадь:	12 306 кв.м
Местоположение:	Москва
Дополнительные сведения:	ул Перовская, д.37А
Сведения об объекте недвижимости в режиме online:	<a href="#">Посмотреть</a>

**Сведения о результатах определения кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость:	611 174 905,74 руб.
Дата определения стоимости: ⓘ	01.01.2016
Наименование оценочной группы: ⓘ	5.1 Москва (основная территория)
Способ определения стоимости: ⓘ	Статистическое моделирование
Модель оценки: ⓘ	$  \begin{aligned}  & \text{УПКСЗ} = 25275.813566692 * e^{(1.00851154139429 * (\text{Связность с центром города (Кремль)}) + 0.0000297267714582571 * (8020.703125 - \text{Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, Федерального и регионального значений (СМ)}) + 0.0000981544899619183 * (2000 - \text{Расстояние до престижных магистралей (до 2 км)}) + 0.000086017579745344 * (1713.28 - \text{Расстояние до станций метрополитена (до 1,5 км)}) + 0.00000118910120296082 * (\text{Элитные жилые комплексы (связность, СМ)}) + 0.00820517342249562 * (\text{Объекты деловой активности (связность, СМ)}) - 0.00000175105478434464 * (\text{Производственная застройка (связность, СМ}))} \\  \end{aligned}  $

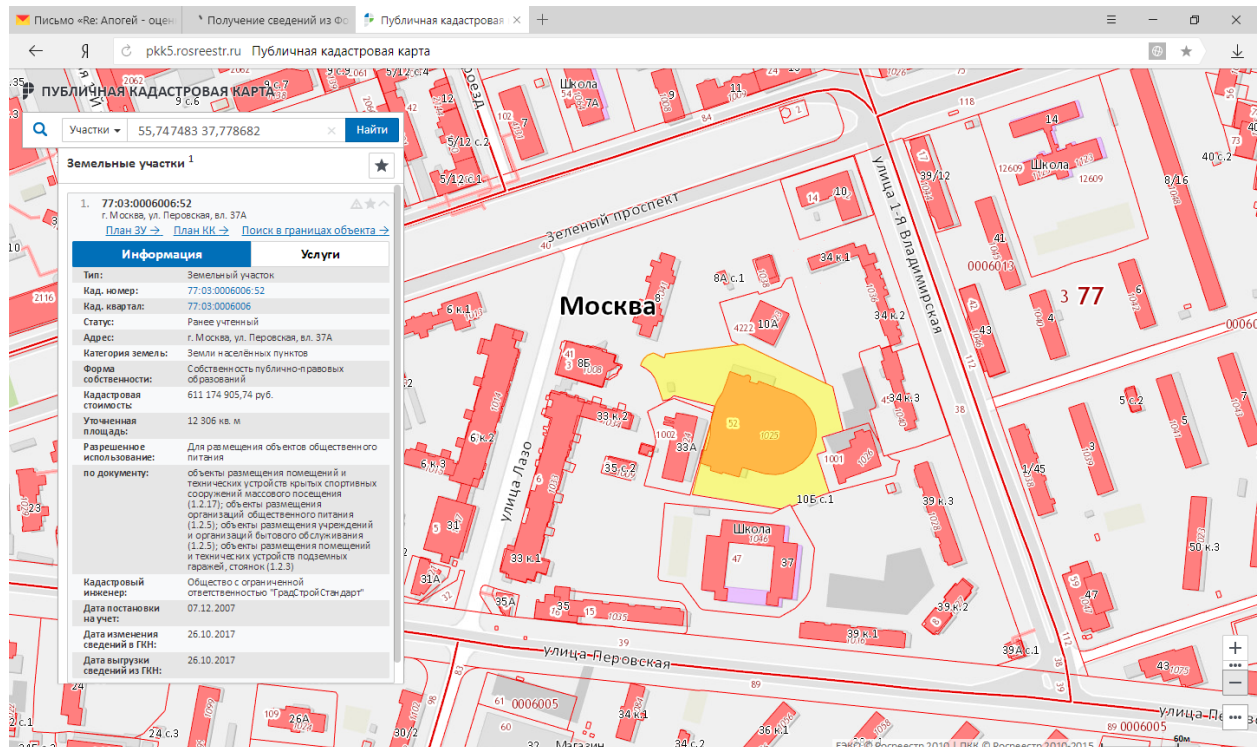
Описание ценообразующих факторов объектов оценки, использованных при построении модели оценки

Наименование ценообразующего фактора	Значение	Размерность	Подставляемое значение
Ф1: Расстояние до станций метрополитена (до 1,5 км)	506.25	-	506.25
Ф2: Элитные жилые комплексы (связность, СМ)	0	-	0
Ф3: Связность с центром города (Кремль)	0.40092911538585	-	0.40092911538585
Ф4: Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, федерального и регионального значений	1 664.0625	-	1 664.0625
Ф5: Расстояние до престижных магистралей (до 2 км)	2 000	-	2 000
Ф6: Объекты деловой активности (связность, СМ)	1.2369903147213	-	1.2369903147213
Ф7: Производственная застройка (связность, СМ)	18 178.368661327	-	18 178.368661327

Объекты-аналоги отсутствуют

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

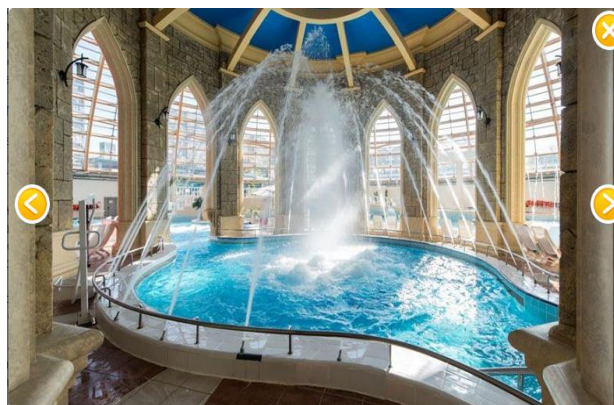
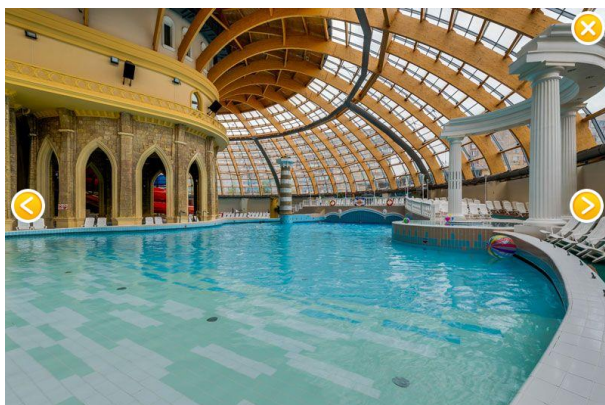
Рисунок 6-4 Объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 на Публичной кадастровой карте



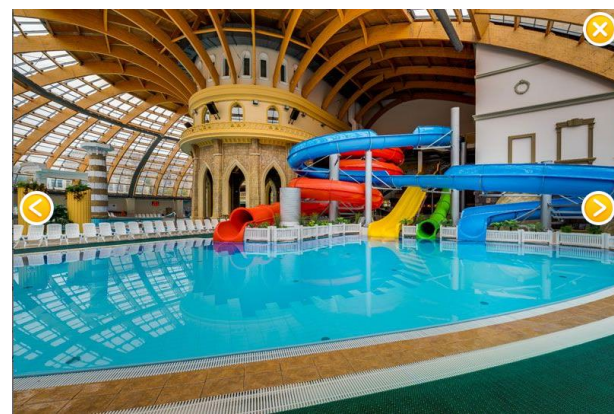
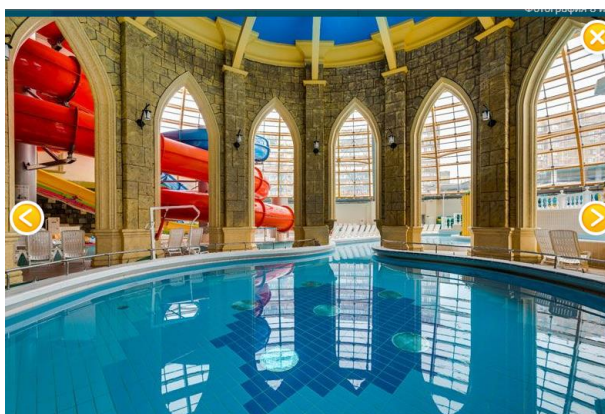
Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

### 6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

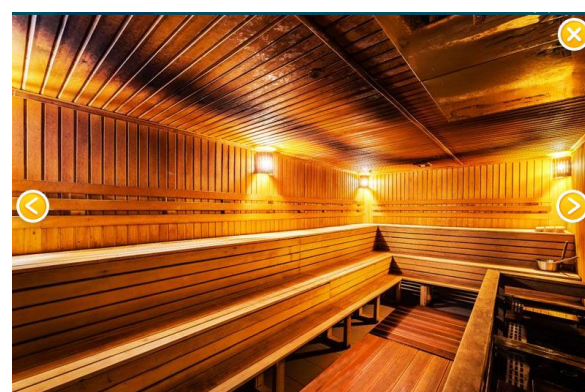
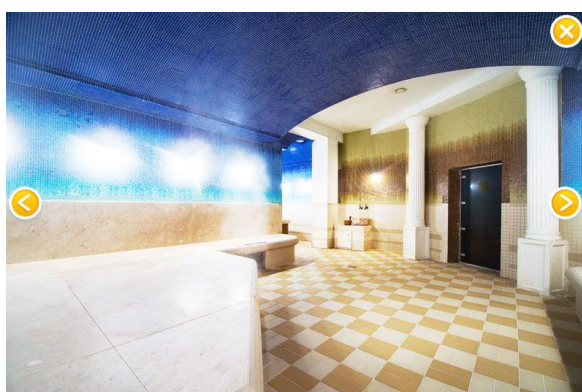
Аквапарк «Карибия» - это самый новый московский аквапарк. Уникальная система очистки воды позволяет ему уверенно удерживать титул чистейшего аквапарка столицы.



В аквапарке большой выбор горок и водных аттракционов на любой вкус, постоянно проводятся различные любительские соревнования, чемпионаты, аквааэробика.



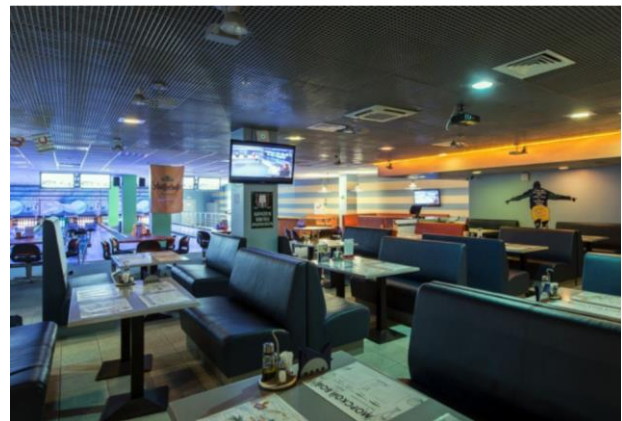
В аквапарке «Карибия» для Вас работает банный комплекс: японская и финская сауны, русская баня, хамам, калдариум.



Комплекс работает в тесной связке с велнес-центром, являющимся полноценным салоном красоты.



В аквапарке «Карибия» большой выбор мест, где можно вкусно и приятно провести время: ресторан-клуб «Карибия» с итальянской и европейской кухней, «Египетское кафе», фито-бар, летняя веранда, спорт-бар со своей пекарней, несколько банкетных залов, есть возможность пообедать на крыше комплекса. В спорт-баре регулярно показывают все самые значимые российские и мировые спортивные мероприятия. Регулярно выступают музыканты разных направлений: джаз, фанк, блюз.



На территории «Карибии» располагается профессиональный боулинг на 12 дорожек, в наличии пул, русский бильярд и дартса.



Отдельной зоной выделен зал игровых автоматов: аэрохоккей, гонки, авиасимуляторы, и пинг-понг.





Источник информации: официальный сайт аквапарка «Карибия», ссылка: <https://karibiya.ru/about/>

**Здание аквапарка «Карибия» эксплуатируется собственником ООО «Апогей» самостоятельно, без привлечения арендаторов и управляющих компаний.**

**Таблица 6-4** Количественные и качественные характеристики объекта оценки – нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006006:1025

№	Параметр	Значение
1	Площадь объекта, кв.м., в том числе:	22 563,30
1.1	гаражи	7 291,90
1.2	общественное питание	2 679,60
1.3	культпросветительные (спортивное)	11 010,80
1.4	прочие	1 581,00
2	Объем объекта, куб.м	139 539,00
3	Площадь застройки, кв.м	5 436,10
4	Текущее функциональное использование	Аквапарк "Карибия"
5	Год постройки	2011
6	Этажность наземных/подземных этажей	4/1
7	Характеристика конструктивных элементов и внешней отделки	Фундаменты - ж/б монолитные ленточные; наружные и внутренние капитальные стены - шлакобетонные блоки; перекрытия - монолитный ж/б, крыша - рулонная; наружная отделка - вентилируемые фасады
8	Подключенные инженерные коммуникации	Центральные водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
9	Характеристика внутренней отделки	В помещениях в наличии класса "Стандарт" (штукатурка, окраска, плитка, проемы - стеклопакеты)
10	Памятник архитектуры	Нет

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №1,4-10 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.

По результатам анализа состава площадей объекта Оценщик пришел к выводу, что в связи с узкой спецификой объекта, оцениваемое здание по экспликации помещений имеет в своем составе около 40% помещений общего пользования, инженерных, технических и вспомогательных помещений: гаражи (бесплатный паркинг для гостей и клиентов аквапарка в подвальной части здания), инженерные и технические помещения: венткамеры, электрощитовые, тепловые пункты, котельная, техподполья и пр., лестничные клетки, лифтовые холлы, фойе и иное).

Также, анализируя по экспликации состав помещений под общественное питание, культурно -просветительных и спортивных, Оценщик пришел к выводу что и они в своем составе имеют вспомогательные помещения и помещения общего пользования (лестничные клетки, лестницы, тамбуры, холлы лифтовые, лифты, медкабинеты, диспетчерские, сервисные и пр.) в объеме до 5-7% площади.

**Таблица 6-5** Количественные и качественные характеристики объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006006:52

№	Показатель	Значение
1	Общая площадь объекта, кв.м	12 306,00
2	Рельеф	Ровный, спокойный
3	Инженерные коммуникации, подведенные к земельному участку	Центральные водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
4	Категория земель	Земли населённых пунктов
5	Разрешённое использование	Объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №11-13 по перечню в п. 6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.*

В Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком» представлена детализированная информация по доходам и расходам от эксплуатации объектов оценки за ретроспективные 3 года (2015-2017 гг.).

Фотографии объектов оценки с осмотра объектов оценки, выполненного Оценщиком в период проведения оценки, также представлены в Приложении настоящего Отчета «Фотографии объектов оценки».

#### **6.4 Информация о местоположении объектов оценки**

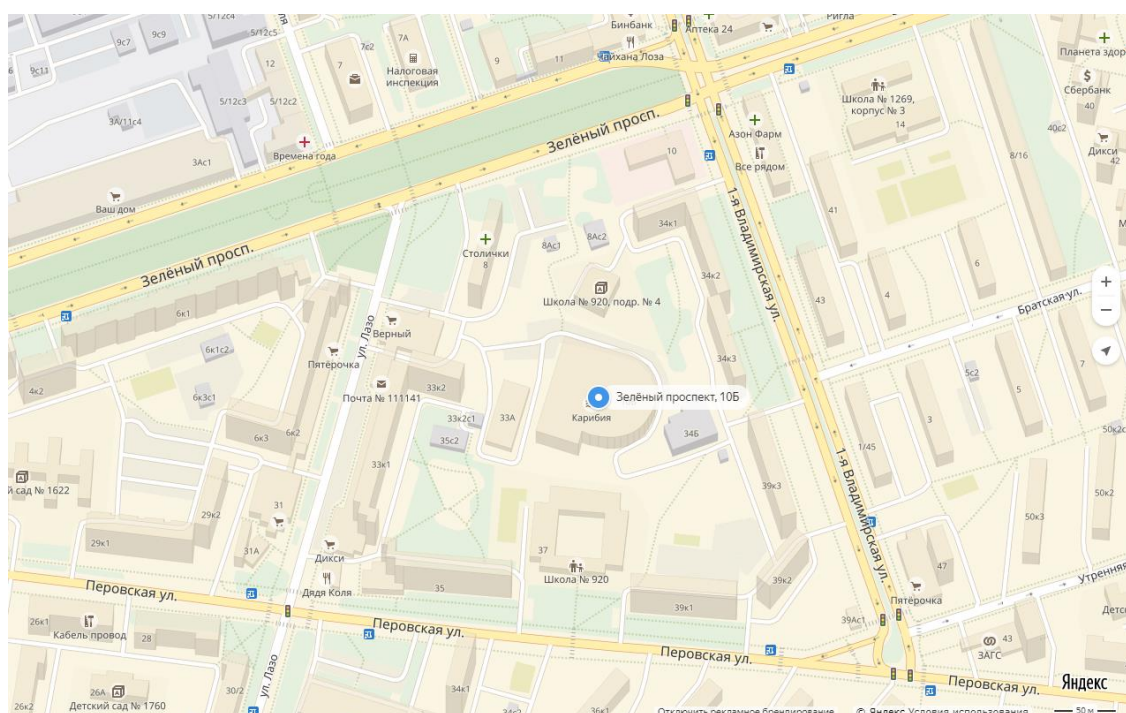
Объектами оценки являются: нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А.

Объекты оценки расположены между ТТК и МКАД, в районе «Перово» Восточного административного округа г. Москвы, в районе, характеризующемся жилой застройкой. Ближайшее окружение составляют объекты жилой застройки, а также объекты социальной инфраструктуры.

Дорожная сеть района развита хорошо, объекты оценки имеют выезд на Зеленый проспект и ул.1-ю Владимирскую. Ближайшая станция метрополитена «Перово» расположена на расстоянии около 680 м, или около 8 минут пешеходной доступности. Объекты оценки расположены не на красной линии.

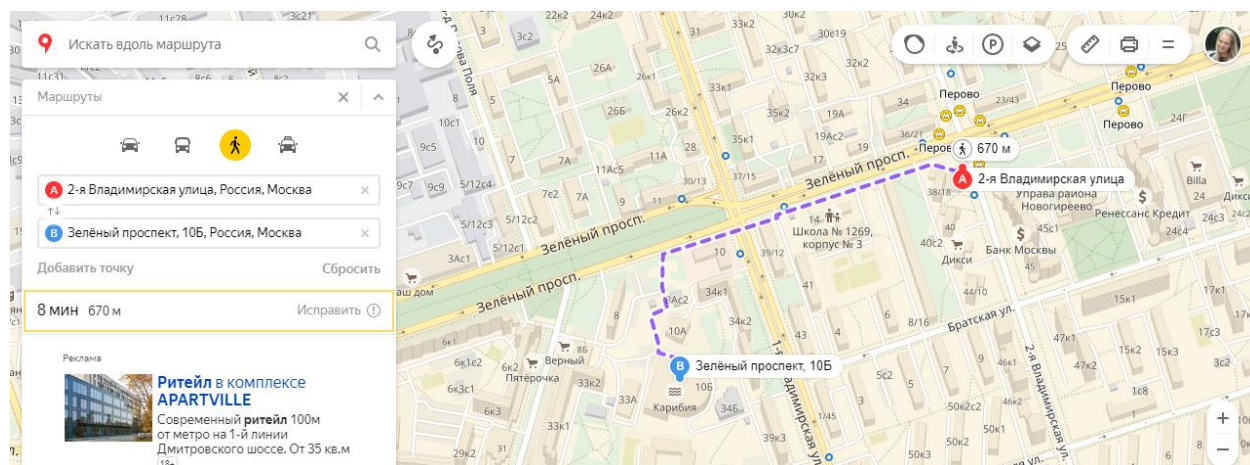
Подъезд грузового транспорта не затруднен, в целом транспортная и пешеходная доступность хорошая.

**Рисунок 6-5** Схема местоположения объектов оценки на карте г. Москвы (крупный масштаб)



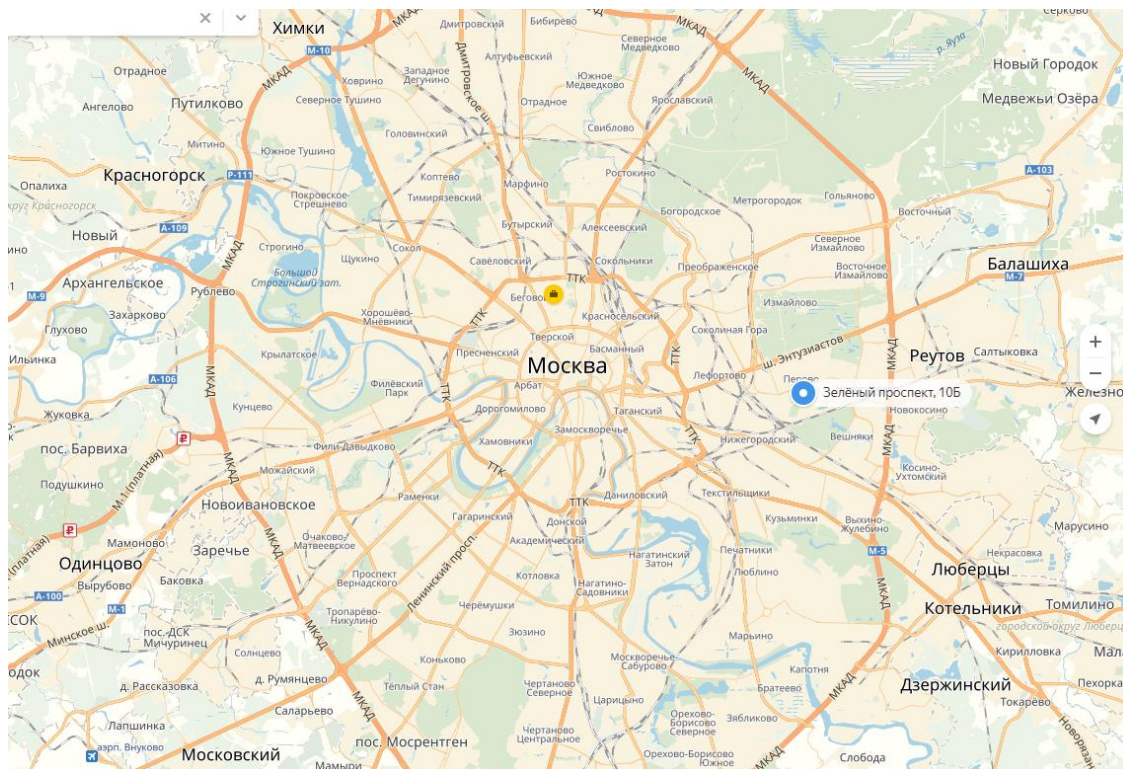
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

**Рисунок 6-6** Схема местоположения объектов оценки на карте г. Москвы (пешком до ближайшего метро)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6-7 Схема местоположения объектов оценки на карте г. Москвы (мелкий масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

## 6.5 Классификация объекта оценки – нежилого здания

При подготовке к расчетам у Оценщика возникает необходимость классифицировать объект оценки, как объект коммерческой недвижимости.

Объект оценки относится к рынку недвижимости развлекательного, в том числе физкультурно-оздоровительного и торгово-развлекательного назначения, сегменту - аквапарки.

Аквапарк — развлекательный комплекс, в котором имеется инфраструктура для занятия играми на воде и водные аттракционы, такие как водяные горки, поливалки, бассейны с вышкой, фонтаны, «ленивая река» и другие водные развлечения.

По типу сооружения существуют: открытые (сезонные), закрытые (круглогодичные) и совмещенные, являющие собой универсальное решение объединения первых двух типов.

По местоположению относительно городской структуры водные комплексы подразделяются на городские, периферийные, пригородные и размещаемые в значительном удалении от города.

По величине: «мини-аквапарки» площадью от 500 до 1 500 кв.м, «средние» - строения, занимающие от 1 500 до 15 000 кв.м, «большие» - аквапарки совмещенного или открытого типов с общей площадью от 15 000 до 30 000 кв.м и свыше 30 000 кв.м - «гигантские».

Источник информации: [http://studbooks.net/2315543/nedvizhimost/klassifikatsiya\\_akvaparkov](http://studbooks.net/2315543/nedvizhimost/klassifikatsiya_akvaparkov)

**Примененная, таким образом, классификация дает основание полагать, что объекты оценки относятся к рынку коммерческой недвижимости г.Москвы, сегменту больших закрытых круглогодичных городских аквапарков г.Москвы.**

## **7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки**

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### **7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

1. Заключение Договора на оценку.
2. Ознакомление с технической, эксплуатационной, юридической, финансовой и другой документацией на объект оценки.
3. Сбор экономических данных и рыночных показателей и проверка собранной информации.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки и выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки.
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов,
6. Согласование результатов, полученных в рамках выбранных подходов и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки.
7. Составление Отчета об оценке.

### 7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение:</i>	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог:</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать

	свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки:</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива:</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки:</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования:</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности» а также учебная и справочная литература теории оценки.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объектов оценки и в соответствии с Законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл анализ местоположения объектов оценки, анализ политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объектов оценки, анализ рынка сегмента объектов оценки.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

### 8.1 Характеристика района расположения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: г.Москва, Восточный административный округ (ВАО), район Перово, проспект Зелёный, д.106 (ул.Перовская, вл.37А).

**Москва** - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской городской агломерации. Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями. Схема административно-территориального деления г.Москвы представлена на рисунке.

Рисунок 8-1 Схема округов г. Москвы





С 1 июля 2012 года Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположен за пределами МКАД. В свою очередь, округа Москвы, кроме Новомосковского и Троицкого, делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Крупнейший по численности населения город России, население 12 380 664 чел. (на 2017г.), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2 550 кв.км. Треть (870 кв.км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1 691,5 кв.км — за ней.

Москва является экономическим, политическим, инфраструктурным, туристическим и дипломатическим центром России. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76% пассажирских перевозок.

Среди множества достопримечательностей города можно выделить ряд уникальных мест и строений, обладающих мировой известностью. К их числу без сомнения можно отнести Большой театр, Музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина и Третьяковскую галерею. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

*Источник информации:*

«Википедия», ссылка: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Официальный сайт Мосгорстата, ссылка:

[http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/statistics/population/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/population/)

**Восто́чный административный о́круг** — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города. Код ОКАТО — 45 263 000 000. Здесь проживает 1 507 198 чел. (2017), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу. На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской и Калининско-Солнцевской линий метро, а также частично станция «Выхино».

Таблица 8-1 Районы Восточного административного округа

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м <sup>2</sup>
Богородское	Богородское	865	↗107 697	12450.52	1614
Вешняки	Вешняки	1067	↘122 073	11440.77	1989
Восточное Измайлово	Восточное Измайлово	385	↘77 913	20237.14	1230
Восточный	Восточное	320	↗13 557	4236.56	217
Гольяново	Гольяново	1499	↘161 906	10800.93	2732
Ивановское	Ивановское	1017	↗127 379	12524.98	2074
Измайлово	Измайлово	1524	↗106 154	6965.49	2038
Косино-Ухтомский	Косино-Ухтомское	1506	↗80 794	5364.81	1457
Метрогородок	Метрогородок	2757	↗37 972	1377.29	547
Новогиреево	Новогиреево	446	↗97 428	21844.84	1585
Новокосино	Новокосино	360	↗106 931	29703.06	1682
<b>Перово</b>	<b>Перово</b>	<b>973</b>	<b>↘140 714</b>	<b>14461.87</b>	<b>1413</b>
Преображенское	Преображенское	562	↗88 627	15769.93	1400
Северное Измайлово	Северное Измайлово	420	↗87 247	20773.1	1631
Соколиная гора	Соколиная гора	784	↗89 972	11476.02	1504
Сокольники	Сокольники	1028	↗60 834	5917.7	1243

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный_административный_округ)

На территории округа расположены большие лесные массивы — часть территории национального парка «Лосиный остров», Измайловский и Сокольнический парки, а также старинные архитектурные ансамбли петровских времен — усадьбы «Кусково» и «Измайлово», церкви XVI—XVII веков (это храмы Успения Пресвятой Богородицы в Вешняках, Рождества Иоанна Предтечи в Ивановском, Церковь Ильи Пророка в Черкизове, Храм Димитрия Солунского на Благущее, Рождества Христова и Покрова Пресвятой Богородицы в «Измайлово», Зосимы и Савватия Соловецких в Гольянове, Воскресения Христова в Сокольниках и другие).

В Восточном округе находится комплекс спортивных сооружений — стадионы «Локомотив», «Луч», «Крылья Советов», «Олимп», «Авангард», легкоатлетический Центр братьев Знаменских, Центр водного спорта, Дворец спорта в Сокольниках и другие. Функционирует туристско-гостиничный комплекс «Измайлово», на базе которого во время проведения Всемирных юношеских игр 1998 года была оборудована малая Олимпийская деревня.

Источник информации: Свободная электронная энциклопедия «Википедия», ссылка: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный_административный_округ)

**Перово** — район (а также одноимённое внутригородское муниципальное образование города Москвы) в Восточном административном округе города Москвы, административная единица третьего уровня.

Район получил название в честь города Перово, существовавшего с 1925 г. по 1960 г. Расположен на востоке Москвы между железнодорожной линией «Москва — Рязань» (Казанская линия МЖД) и шоссе Энтузиастов (Горьковское шоссе, федеральная автомобильная дорога М7 «Волга»). Нынешняя территория района представляет собой часть существовавшего ранее города Перово. В состав одноимённого города также входили территории современных соседних районов: «Новогиреево» (участки бывшего дачного посёлка Новогиреево), «Рязанский» (территория села Чухлинки), «Вешняки» (участки дачного посёлка, бывшего села Кусково и усадьба Шереметьевых), «Нижегородский» (территория села Карачарово).

В настоящее время «Перово» — один из крупнейших районов Москвы. Его площадь — 973 га. Население — 140 714 чел. (2017). Также «Перово» является одним из спальных районов Москвы. В настоящее время площадь жилищного фонда муниципального образования «Перово» составляет 2243,8 тысяч м<sup>2</sup>. Средняя обеспеченность общей площадью жилищного фонда составляет 20,2 м<sup>2</sup> в расчёте на одного жителя.

Район Перово расположен на востоке Москвы, в европейской части Российской Федерации. Территория Перова находится на левом берегу реки Москва в среднем её течении и расположена в границах Мещёрской низменности, соответственно, в границах Мещёрской физико-географической провинции (Подмосковная плоская зандровая равнина). В районе отсутствует резкая холмистость, однако, в центральной части территории района «Перово» (пространство между Зелёным проспектом и шоссе Энтузиастов) присутствует рельеф днища долины Перовского (Хлудовского) ручья.

Территория района имеет вытянутую форму, занимая местность между шоссе Энтузиастов и Горьковским направлением Московской железной дороги. В Перове протекает река Нищенка и Перовский ручей, заключённые в коллекторы, также расположены 5 водоёмов: два хозяйственных пруда, используемых в технических целях, Купавенский и Владимирские пруды, пруд на улице Коренная.

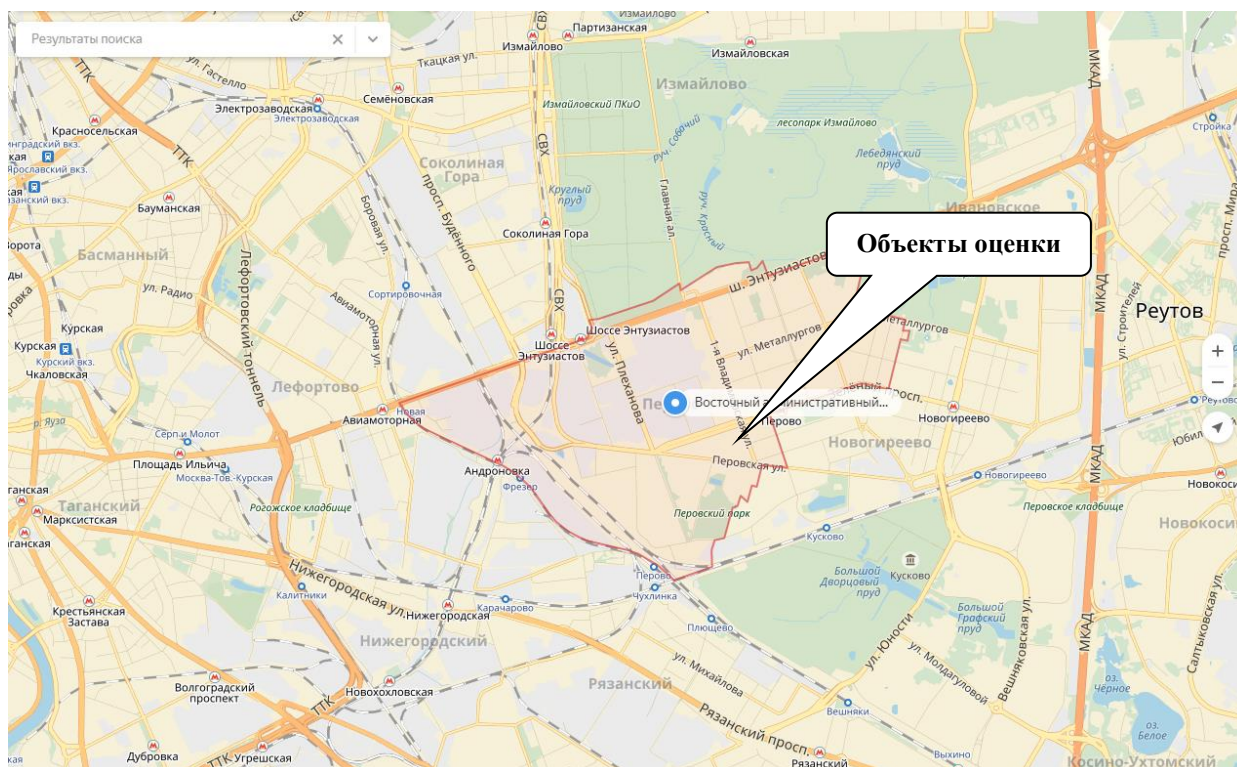
На территории района «Перово» расположено 30 улиц. Основные улицы района: шоссе Энтузиастов, улица Плеханова, Зелёный проспект, 1-я Владимирская, Новогиреевская, Металлургов, Перовская улицы.

Территория района «Перово» включает в себя 27 территориальных единиц: 24 жилых микрорайона, 2 промышленные зоны (№ 22 «Соколиная гора» и № 54 «Прожектор») и 1 коттеджный посёлок (на Терлецком проезде).

На территории района «Перово» расположены 2 станции на Калининско-Солнцевской линии Московского метрополитена имени В. И. Ленина. На границе «Перово» и «Соколиной горы» — «Шоссе Энтузиастов», на границе Перова и Новогиреева на Зелёном пр-те — «Перово». С 10 сентября в западной части района работает станция МЦК «Андроновка».

Основные транспортные магистрали — это Зелёный проспект, шоссе Энтузиастов, 1-я Владимирская и Плеханова улицы (по версии информационного портала Яндекс.Карты), а также Новогиреевская и Перовская улицы. В районе, также, осуществляется автобусное, троллейбусное и трамвайное сообщение

**Рисунок 8-2** Схема границ района «Перово» ВАО г.Москвы



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Источник информации: Википедия  
[http://ru.wikipedia.org/wiki/Перово\\_\(район\\_Москвы\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Перово_(район_Москвы))

## 8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

В декабре 2017 года, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Рисунок 8-3 Основные индикаторы экономической активности

	2017	среднее значение за 2002–2016 гг	2017 – максимум с какого года
PMI: обрабатывающая промышленность	52,0	51,1	2008
PMI: услуги	55,7	54,8	2008
PMI: композитный	55,3	54,1	2008
Индекс предпринимательской обрабатывающей промышленности (п.п.) уверенности:	-0,2	-3,4 <sup>(1)</sup>	2009
Потребление электроэнергии (% г/г)	1,3	1,4	2016
Погрузки грузов на ж/д транспорте (% г/г)	3,2	-0,5 <sup>(2)</sup>	2011
Продажи легковых автомобилей (%г/г)	11,9	-4,0 <sup>(3)</sup>	2012
Авиаперевозки пассажиров (% г/г)	20,8 <sup>(4)</sup>	9,4	2011
ВВП (%г/г)	-	3,5	

<sup>(1)</sup>среднее значение с 2005 г. <sup>(2)</sup>среднее значение с 2007 г. <sup>(3)</sup>среднее значение с 2009 года <sup>(4)</sup>данные за январь–ноябрь 2017 г.

Источник: Росстат, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре 2017 года продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Рисунок 8-4 Показатели потребительской активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	2,7	3,1	2,1	3,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,1	0,0		0,6				
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	2,2	3,1	1,9	3,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,2	-0,4		1,0				
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	3,2	3,2	2,4	2,8	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,1	0,2		0,4				
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	1,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5	0,2		0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года				3,1		6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-1,5		1,6	2,2		
<b>Строительство</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-1,1	-3,1	0,0	0,1	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,8	0,4	-0,2	0,2	-1,3		
<b>Производство инвест. товаров<sup>2</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,1	6,2	4,3	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,8	-1,2	1,0	5,2	-0,1		
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>3</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			65,3	36,0	60,0	40,8	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			7,1	1,6	11,5	12,3	9,1		
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,8	5,9	-2,1	-10,4	-9,8	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

<sup>3</sup> Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

<sup>4</sup> Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г).

Рисунок 8-5 Индикаторы инфляции

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
<b>Индекс потребительских цен</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовый индекс потребительских цен (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый. По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и

в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту. За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике. Первое – переход к таргетированию инфляции. Второе – отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию. Третье – адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсекающей 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 года). Четвертое – полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику. Благодаря механизму операций Правительства Российской Федерации на валютном рынке российская экономика при цене нефти в 65 долл. США за баррель живет в условиях де-факто 48 долл. США за баррель. Это существенно снизило возможный краткосрочный позитивный эффект на экономику – вклад активного роста нефтяных цен в динамику ВВП 2017 года составил всего 0,3 п.п. Однако такая политика обеспечивает защиту экономики от колебаний внешнеэкономической конъюнктуры и тем самым способствует более высоким темпам экономического роста в долгосрочной перспективе.

Одним из напрямую видимых эффектов проведенных реформ стало изменение корреляции валютного курса и цен на нефть: так, например, с апреля 2017 года при росте цен на нефть на 25 % номинальный эффективный курс рубля снизился на 8,1 %. Другая особенность – это снижение волатильности обменного курса до многолетних минимумов. Однако изменения не касаются исключительно валютного рынка. Главный результат реализованных структурных реформ – формирование долгосрочного периода низкой волатильности всех ключевых экономических показателей: инфляции, темпов роста экономики, заработных плат.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- Инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- Экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- Федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

*Источник информации: Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, ссылка: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>.*



### **8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

Объектами оценки являются: нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А.

Объект оценки относится к рынку недвижимости развлекательного, в том числе физкультурно-оздоровительного и торгово-развлекательного назначения, сегменту - аквапарки.

*Примененная в главе с описанием объектов оценки классификация дает основание полагать, что объекты оценки относятся к рынку коммерческой недвижимости г.Москвы, сегменту больших закрытых круглогодичных городских аквапарков г.Москвы.*

### **8.4 Анализ сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

#### **Общая характеристика рынка аквапарков**

Аквапарк представляет собой объект недвижимости, обладающий инфраструктурой для оказания развлекательных услуг на воде (бассейны, водные горки, фонтаны и т.д.).

Аквапарки стали популярными в последние 10 лет. Этому способствовал рост доходов населения и растущая популярность активного отдыха среди россиян. В этот период были отмечены стремительные темпы роста индустрии развлечений и, как следствие, увеличение количества аквапарков.

Вместе с ростом интереса была отмечена тенденция к повышению потребительских предпочтений к качеству аквапарков в сторону современных форматов. Однако низкий уровень конкуренции и относительно высокая постоянная загрузка отрицательно сказались на потребительских ожиданиях посетителей. Особенностью спроса на услуги аквапарка является наличие фактора сезонности, который проявляется в изменении числа посетителей в зависимости от месяца (годовая сезонность) и дня недели (недельная сезонность).

Для открытых аквапарков в течение года можно выделить высокий и средний сезоны спроса, которые определяются климатическими особенностями России. Сезон высокого спроса приходится на июль и август, которые являются самыми жаркими месяцами года. Это традиционный период отпусков и каникул, когда большая часть населения стремится к водоемам. Уровень заполняемости аквапарков в период высокого сезона приближается к 100%. Средний сезон длится с конца мая по июнь и с сентября по начало октября. В это период заполняемость открытых аквапарков несколько ниже периода высокого спроса и в среднем находится на уровне 40-70%. В оставшееся время открытые аквапарки не функционируют по причине неблагоприятных погодных условий (низкая температура воздуха, осадки, ветер и т.д.).

Для крытых аквапарков наблюдается существенное влияние недельной сезонности, а также пиковые часы загрузки аквапарка в течение дня. Первую половину недели аквапарки стоят практически пустые. Заполняться они начинают в пятницу вечером, на выходных и праздниках. Пиковые периоды приходятся на послеобеденные и вечерние часы.

Развлекательная недвижимость одной из первых ощущает на себе влияние экономических потрясений. Снижение доходов населения приводит к сокращению расходов на досуг или отказу от него. Поэтому аквапарки являются очень уязвимыми и чувствительными к внешним факторам. Девелоперам необходимо учитывать данный факт и закладывать соответствующие риски на этапе планирования ценовой политики объектов.

Управление аквапарком является весьма сложным процессом, требующим высокого профессионализма от девелопера. Однако короткая история индустрии аквапарков в России не позволила сформировать опытный менеджмент, а профессиональные операторы отсутствуют. Приглашать международные компании, которые способны управлять аквапарком, на данном этапе нецелесообразно, так как это повлечет снижение доходности бизнеса. Это приводит к множеству ошибок в девелопменте, которые выражаются в неверном проектировании объекта, неправильном месте расположения, формате и масштабе сопутствующей недвижимости.

В России функционирует около 60 крупных аквапарков.

Подавляющее большинство аквапарков представляют собой отдельно стоящие объекты (72% от всех аквапарков) или являются частью развлекательного комплекса (28% аквапарков).

Большинство аквапарков расположены в городских агломерациях численность которых превышает 500 тыс. чел. Исключением являются курортные города, численность которых редко превышает 100 тыс. чел., однако, они имеют значительный туристский поток.

Климатические условия России отразились на конструктивном типе существующих аквапарков. В южных регионах преобладают аквапарки открытого типа, во всех остальных регионах — крытые.

Как правило, большинство крытых аквапарков имеют площадь от 2 000 кв. м до 6 000 кв. м. Кроме того, крытые аквапарки предлагают своим посетителям дополнительные досуговые услуги: тренажерный зал, развлекательные аттракционы, боулинг и т.д. Крытые аквапарки способны функционировать круглый год. Крупнейшими крытыми аквапарками являются «Питерлэнд», «Ривьера», «Н2О», «Лимпопо», «Вотервиль».

Открытые аквапарки расположены вблизи естественных водоемов и располагаются на периферии или за городом. Средняя площадь открытых аквапарков от 2 до 4 га. Особенностью данного типа аквапарков является большое количество водных горок, аттракционов и бассейнов. Как правило аквапарки находятся возле оживленной магистрали и имеют высокую визуальную доступность. Работа таких аквапарков подвержена сезонности (функционируют с мая по октябрь). Крупнейшими открытыми аквапарками являются «Золотая бухта», «Коктебель», «Банановая Республика», «Тики-Так».

Пик строительства аквапарков пришелся на середину 2000-х гг. В среднем в России вводили около 3 аквапарков в год. Темпы роста индустрии развлечений были самыми высокими в Европе — 7,1%. Это объясняется ростом благосостояния населения, а также повышенным интересам к водно-развлекательным комплексам.

Несмотря на это, обеспеченность россиян аквапарками значительно уступает развитым странам. Так в США и Европе на 1 крытый аквапарк приходится около 330 тыс. жителей, а в России — около 6 млн., что свидетельствует о недостаточном количестве предложения. На сегодняшний день более половины (63%) существующих в России аквапарков приходится на 4 региона: Краснодарский край (33%), Москва (12%), Республика Крым (12%), Санкт-Петербург (6%). Причина концентрации аквапарков проста — близость потенциального потребителя.

### Ценообразование в деятельности аквапарков

Анализ стоимости входных билетов в аквапарки позволяет говорить об отсутствии единой схемы ценообразования. Каждый аквапарк устанавливает свои условия посещения и порядок оплаты для возрастных групп (взрослые и дети).

Вместе с тем, в формировании стоимости билета все же присутствует ряд некоторых закономерностей: цена в больших аквапарках на порядок выше стоимости менее крупных конкурентов. Это объясняется наличием в таких аквапарках большего числа бассейнов, аттракционов, детских площадок, мест отдыха. В стоимость входного билета может быть включено питание по типу «бистро» и участие в анимационных программах. Все аквапарки применяют деление дней недели на будние и выходные. Как правило, в выходные дни количество желающих отдохнуть в аквапарках увеличивается, что находит отражение в стоимости входного билета в сторону его увеличения. В среднем стоимость в выходные дни увеличивается в 1,2—1,5 раза. В большинстве аквапарков имеется деление посетителей на возрастные группы, что прямо влияет на стоимость входного билета. Разница в стоимости может составить 1,5-2,0 раза. В ряде аквапарков стоимость варьируется от времени суток посещения. В некоторых случаях рабочий день разбивается на несколько периодов, при этом первая половина дня дешевле второй. Другим примером является установка стоимости на ограниченное количество часов пребывания в аквапарке, после истечения которых оплата идет поминутно или же взимается за полный день.

**Рисунок 8-6 Средняя стоимость входного билета в аквапарки крытого типа за 1 взрослого посетителя за весь день пребывания**

Средняя стоимость входного билета в аквапарки крытого типа за 1 взрослого посетителя за весь день пребывания



Источник: официальные сайты аквапарков, туристские информационные источники

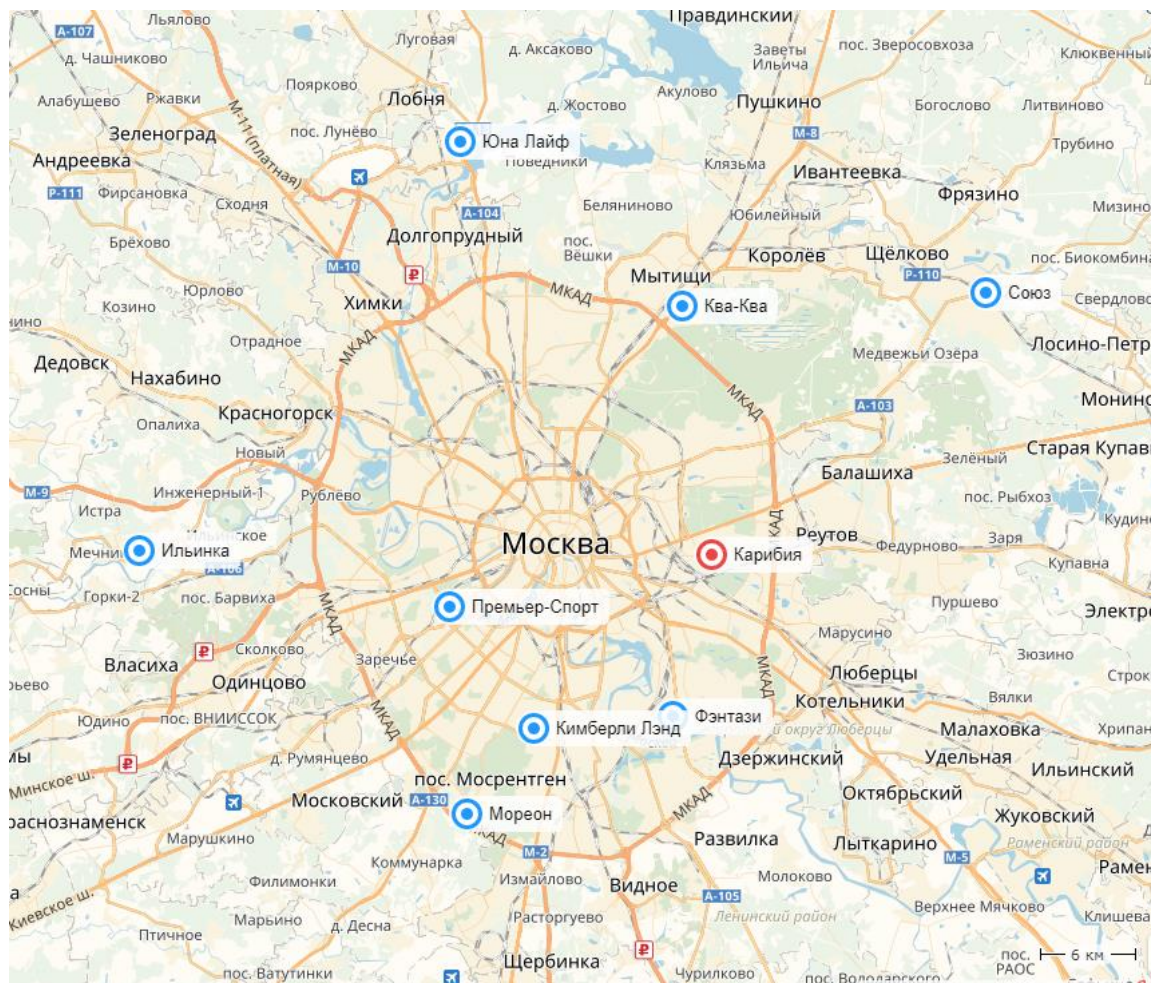
Источник информации: консалтинговая компания МАСОН, ссылка: <http://macon-realty.ru/files/03.2015.pdf>

## Обзор круглогодичных крытых аквапарков г.Москвы

В Москве есть ряд средних и больших крытых круглогодичных крытых аквапарков и ряд малых. Из средних и больших, помимо оцениваемого аквапарка «Карибия», можно обозначить «Мореон» (площадь комплекса около 50 000 кв.м), «Ква-Ква» (около 5 000 кв.м), «Фэнтази» (около 10 000 кв.м), «Ильинка» (около 12 000 кв.м включая гостиницу), «Юна-лайф» (около 3 000 кв.м), «Кимберли Лэнд» (около 3 000 кв.м), «Премьер -спорт» (общая площадь комплекса 16 700 кв.м, аквазоны – 2000 кв.м).

Ниже подробно рассмотрены средние и большие аквапарки г.Москвы.

Рисунок 8-7 Средние и большие аквапарки г.Москвы на карте г.Москвы и МО



**Аквапарк «Мореон»** (г.Москва, ул.Голубинская, 16) — большой многофункциональный центр на юго-западе Столицы. В данном аквапарке помимо многочисленных бассейнов и 6 горок есть термы, SPA, бани, сауны, фитнес-центр, кафе и рестораны.

Горки здесь подразделяются по уровням экстремальности от единицы до семёрки. Уровень «семь» — только для гостей ростом выше 150 см и умеющих плавать. Тут есть даже настоящая небольшая песочная набережная. Бассейны в «Мореоне» просторные и позволяют не просто поплескаться, а вдоволь наплаваться в комфортной воде при температуре +27. Для любителей релакса есть бассейн с водопадами и панорамными окнами. В аквапарке регулярно проводятся акции для гостей, которыми просто грех не воспользоваться.

Целый день в аквапарке + SPA можно приобрести за 1900-2200 рублей. Целый выходной день в «Мореоне» для взрослых стоит 1150-1650 рублей, для детей - 690 -950 рублей, малыши - бесплатно.

Источник информации: <http://more-on.ru/>

**Аквапарк «Ква-Ква»** парк расположился в Мытищах (ул.Коммунистическая 1). Площадь парка 4 500 квадратных метров. В «Ква-Ква» множество горок, аттракционов, бассейнов и джакузи для гостей всех возрастов. Семь горок от спокойной «Семейной», длина которой составляет всего три метра с крайне плавным спуском до экстремальной двадцатиметровой «Чёрной горы» с многочисленными виражами в полной темноте. В отделении «Лагуна», тихом спокойном месте среди настоящих каменных гротов, температура воды в бассейне +30 С, а в джакузи +35 С.

Внутреннее пространство парка отведено под SPA — хаммам, сауна, финская и русская бани, а также огромное количество процедур для красоты и оздоровления.

Целый день в «Ква-Ква» для взрослых стоит 2360-3400 рублей, для детей — 1210-2250 рублей. Билет на четыре часа для взрослых — 1650 – 2400 рублей, для детей — 960 – 1720 рублей.

Источник информации: <https://kva-kva.ru/>

**Аквапарк «Фэнтази»** (г.Москва, ул.Люблинская, 100) порадует и любителей спокойного отдыха, и отчаянных экстремалов.

В парке предостаточно всевозможных бассейнов — два больших и один «волновой». Для детей в «Фэнтази» настоящий рай — целый мир фантастических водных аттракционов и горок. Обязательна к посещению инфракрасная сауна, в которой приятно особенно погреться в прохладное время года. А ещё в парке есть настоящий пиратский корабль, где разместилось кафе «Калипсо», которое радушно принимает водоплавающих всех возрастов и предлагает вкусно и недорого перекусить.

Цены приятно удивят: стоимость взрослого билета на целый день — 1200 – 1700 рублей, детского — 950 – 1300 рублей.

Источник информации: <https://fpark.ru/>

**Аквапарк «Кимберли Лэнд»** - это центр семейного досуга, как они себя называют. Кроме аквапарка здесь есть фитнес-клуб с различными секциями, скалодром, бассейн, дайвинг, центр раннего развития ребенка, салон красоты, банкетный зал. Адрес Кимберли Лэнд: ул. Азовская, д.24 (ст.м. Севастопольская, Каховская).

В аквапарке 2 горки, большая и маленькая, а также 3 бассейна, один из которых – для малышей возрастом до 1 года.

Минус в том, что аквапарк не входит в список услуг центра, которые можно оплачивать единовременно. Чтобы попасть туда, нужно приобретать клубную карту, которая дает возможность воспользоваться различными услугами, в том числе и аквапарком.

Вряд ли кто-то решится приобретать клубную карту только ради посещения аквапарка. Конечно, имеет смысл это делать только если вам интересны все услуги центра.

Стоимость клубной карты – от 79 000 в год.

Источник информации: <http://www.kimberly.ru/>

**Аквапарк «Премьер-Спорт»** (г.Москва, ул.Улофа Пальме, 5с1) создан на базе огромного фитнес-центра. Здесь можно поплавать в большом бассейне, глубина которого постоянно увеличивается, заняться водным поло или аквааэробикой.

Хорошо провести время можно в бассейне оригинальной формы. Здесь действует система водопадов и гидромассажных ванн. Но, конечно, самым важным интересным местом этого аквапарка является большая горка.

Минус в том, что аквапарк не входит в список услуг центра, которые можно оплачивать единовременно. Чтобы попасть туда, нужно приобретать клубную карту, которая дает возможность воспользоваться различными услугами, в том числе и аквапарком.

Источник информации: <https://www.premier-sport.ru/>

**Аквапарк «Ильинка»** находится в развлекательном комплексе «Ильинка», в тринадцати километрах от МКАД (г.о. Красногорск, село Петрово-Дальнее, ул.Александровская, 4). «Ильинка-спорт» — небольшой аквапарк, рассчитанный на спокойное и неспешное время препровождения. На территории «Ильинка-спорт» горок всего четыре, две взрослые и две детские. Бассейн здесь двадцатипятиметровый, с плавательными дорожками, где можно отлично размять мышцы или неспешно поплавать в конце насыщенного дня. Также на территории есть гидромассажная чаша.

Разовое посещение бассейна на три часа стоит 800 рублей. В стоимость входят горки и гидромассажная чаша.

Источник информации: <http://ilinkasport.ru/>

**Аквапарк «Юна Лайф»**, также как и Ква Ква парк, находится за МКАД, адрес: д. Красная горка, вл. 9 (это по Дмитровскому шоссе).

Здесь отличная зона отдыха для детей: 4 горки, детский городок с водными пушками и фонтанами, бассейн. Взрослых горок фактически только 3 и также 3 бассейна. Есть еще серфинг-горка с волной в 1 м.

Юна Лайф позиционирует себя, как загородный клуб. Помимо аквапарка здесь есть SPA-отель, ресторан и банкетные залы, фитнес-центр, спорткомплекс с теннисным кортом и полем для мини футбола, бильярд, настольный теннис и водные прогулки на катерах.

Цена билета на целый день: взрослые – 1800 руб., дети – 800 руб. В стоимость посещения входит: хамам, джакузи, сауна, бильярд.

Источник информации: <http://www.juna-life.ru/aquapark>

**Аквапарк «Союз»** находится по адресу Щелковское шоссе, 39 км (19 км от МКАД) на территории курорт-парка «Союз» МИД РФ.

В аквапарке 2 горки, джакузи, сауна, гидромассаж, тренажерный зал. В самом курорт-парке много различных развлечений: боулинг, SPA-центр, пейнтбол, бильярд, картодром, верховая езда, футбольное поле, зоопарк, аттракционы.

Стоимость посещения: 600 руб.

Источник информации: <http://www.akvapark.com/russia/moscow/soyuz-kurort-park-mid-rossii/>

Источник информации: <https://localway.ru/moscow/guide/599>, <http://mos-holidays.ru/aquaparks-in-moscow/>, <http://top10reiting.com/luchshie-akvaparki-moskvy.html>, <https://www.2do2go.ru/articles/1054/luchshie-akvaparki-moskvy>,

## Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок с нежилыми зданиями в г.Москве

### Анализ данных портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>)

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска (элементы сравнения):

- Местоположение коммерческой недвижимости: г.Москва;
- Период выборки 01.01.2017-01.01.2018;
- Тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности);
- Категория/назначение: Здание;
- Источник данных: из учетных систем Росреестра.

Результаты поиска Оценщиком были выгружены в Excel (см. Приложение 3 к Отчету).

Выгруженные данные были Оценщиком обработаны по следующим критериям:

- Для получения выборки с объектами в границах «старой» Москвы удалены объекты, расположенные в «новой Москве»;
- Для получения выборки по сделкам с коммерческой недвижимостью удалены объекты с разрешенным использованием: жилой дом, жилое помещение, различные сооружения (баня, беседка, очистные сооружения и пр.);
- Убраны дубли идентичных сделок;
- Объекты, прошедшие в рамках одной сделки собраны в группы;
- Для сопоставимости сделок по единицам сравнения (удельная стоимость за 1 кв.м) удельные стоимости при реализации их долей приведены к показателю «стоимость 1 кв.м» с учётом размера реализуемой доли.

Оценщик может сделать следующие выводы по анализу сделок с нежилыми зданиями/помещениями (далее «объектам») за 01.01.2017-01.01.2018 г.г.:

- Было найдено 19 сделок по реализации нежилых зданий в г.Москва (территория «старой» Москвы) площадью от 181,20 до 8 528,10 кв.м;
- Удельные стоимости объектов по данным сделкам находятся в диапазоне от 15 484 до 410 260 руб./кв.м;
- Из 19 сделок, 7 сделок прошли по объектам, расположенным в ЦАО, 12 сделок прошло по объектам в прочих административных округах, в том числе 4 сделки пришли в ВАО;
- В ВАО были реализованы объекты стоимостью от 15 484 до 30 449 руб./кв.м, общей площадью от 181,20 до 1 317,00 кв.м.
- Отсутствует информация по функциональному назначению объектов, ограничивает возможность дальнейшего анализа полученных данных.

### Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка ЕОН объекта оценки

В рамках проведения анализа рынка объекта оценки и следуя требованиям п.11 в ФСО№7, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) ЕОН, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам (элементам сравнения):

- Реализуемые права на объект: право собственности на нежилое здание или однотипный объект в составе ЕОН;
- Дата предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Тип объекта: ЕОН – аквапарк или физкультурно-оздоровительный центр с бассейном (ФОК);
- Месторасположение: г. Москвы (в границах «старой» Москвы).

Скриншоты всех фактических предложений в Приложении «Материалы из открытых источников и баз данных, использованные в процессе оценки» Отчета. Данные из фактических предложений представлены в таблице далее.

**Таблица 8-2 Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже ЕОН из сегмента рынка объекта оценки**

№	Параметр	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
1	Адрес местонахождения	г.Москва, ул.Братиславская, д.30	г.Москва, Ярославское шоссе, 144	г.Москва, проезд Жуковский, 10а	г.Москва, ул.Медииков, 8а
2	Площадь здания, кв.м	2 750,00	3 594,00	4 310,00	3 500,00
3	Право на здание/ помещение	собственность на встроенно- пристроенное помещение	собственность на здание	собственность на здание	собственность на здание
4	Функциональное назначение объекта	ФОК с бассейном	ФОК с бассейном	ФОК с бассейном	ФОК с бассейном
5	Год постройки	1998	2015	2014	2016
6	Дата объявления	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
7	Цена предложения ЕОН с учётом НДС, руб.	147 041 000	180 000 000	176 000 000	339 000 000
8	Удельная стоимость ЕОН с учётом НДС, руб./кв.м	<b>53 469</b>	<b>50 083</b>	<b>40 835</b>	<b>96 857</b>

*Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и баз данных, использованные в процессе оценки».*

***По результатам проведенного анализа Оценщик установил, что оферты к продаже полностью сопоставимых по функциональному назначению (аквапарк) и большой площади (более 10 тыс. кв.м) объектов недвижимости на рынке отсутствуют, что можно объяснить уникальностью объекта и небольшим количеством сопоставимых объектов в г.Москва в принципе.***

***Фактические цены предложений по продаже иных объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки (ЕОН, включая стоимость ОКС и земельного участка на него приходящегося), ФОК (физкультурно-оздоровительных центров) существенно***



*меньших по площади (до 5 тыс. кв.м) и лежат в диапазоне от 40 835 до 96 857 руб./кв. метр.*

### **Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения), влияющих на цены сопоставимых объектов**

Объекты оценки принадлежат к рынку коммерческой недвижимости г.Москвы, сегменту рынка больших городских закрытых круглогодичных аквапарков.

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости в г. Москве являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, назначение и вид функционального использования недвижимости, местоположение, транспортная и пешеходная доступность, площадь, качественно-техническое состояние (уровень и состояние отделки).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости коммерческой недвижимости в г. Москве в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости объекта оценки, а также в продолжение анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Москве.

Так как аквапарк предоставляет услуги в области развлечений, СПА, отдыха, общественного питания и иной сходной деятельности, ценообразующие факторы будут приведены в том числе по сборникам, используемым для торговой недвижимости и сходных типов объектов.

***Имущественные права.*** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п.1 ст.209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Аренда - форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Корректировка на имущественные права не производится, когда по аналогам предметом будущей сделки является право, аналогичное оцениваемому.

***Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).*** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 8-8 Корректировка на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.3.2, стр.15.

**Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, то есть:

- 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.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

Как правило, данная корректировка рассчитывается тогда, когда дата оценки ретроспективна. В остальных случаях, зачастую в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, в корректировке на дату оценки нет необходимости.

**Назначение (функциональное использование и тип объекта)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Наиболее типичные функциональные назначения для коммерческой недвижимости: офисное, торговое, производственно-складское, смешанные по функциональному назначению виды объектов (многофункциональные объекты).

Для аквапарков были выделены две основные группы: крытые и открытые.

Размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине чего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом функционального назначения.

Корректировка на функциональное использование включает в себя корректировку на тип объекта, различие стоимости здания от встроенного помещения.

Корректировка на тип объекта может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 194. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

**Рисунок 8-9** Корректировка на тип объекта

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 194*

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Как правило, в крупных городах и населенных пунктах, в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, когда достаточно информации об объектах-аналогах, находящихся в аналогичных с точки зрения ценообразования зонах, в корректировке на месторасположение нет необходимости.

Корректировка на местоположение может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 139. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 8-10 Корректировка на местоположение

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 139

**Транспортная и пешеходная доступность.** Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения (что весьма актуально для производственных и складских объектов) и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах г.Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

Корректировка на пешеходную доступность может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 162. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 8-11 Корректировка на транспортную и пешеходную доступность

Таблица 85.

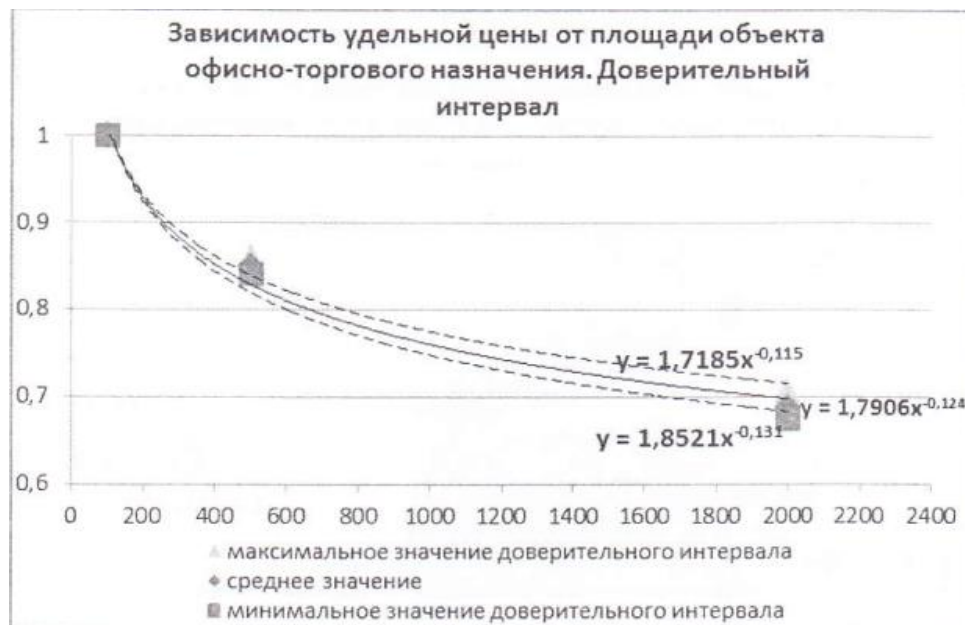
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,18
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 162

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта оценки.

Размер корректировки на площадь можно рассчитать на основании зависимости цены от площади, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 185. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 8-12 Корректировка на площадь



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 185.

**Качественно-техническое состояние/класс объекта.** Корректировка на качественно-техническое состояние учитывает класс и состояние отделки здания.

Данная корректировка вводится на основании данных по рыночным стоимостям различных классов объектов недвижимости («А», «В», «С») и уровней отделок («Эконом», «Стандарт», «Премиум», «Люкс» и пр.) на дату оценки или по статистическим данным аналитических обзоров по коммерческой недвижимости, в том числе как разница в стоимости офисно-торговых помещений различных классов. Корректировка вводится как разница стоимости ремонта объекта оценки и его объекта-аналога.

Корректировка на физическое состояние объекта может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 229. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 8-13 Корректировка на физическое состояние

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же 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 такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 229.*

**Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006006:1025**

**Выводы по анализу рынка аквапарков г.Москвы:**

- Аквапарк представляет собой объект недвижимости, обладающий инфраструктурой для оказания развлекательных услуг на воде (бассейны, водные горки, фонтаны и т.д.).
- Аквапарки стали популярными в последние 10 лет. Этому способствовал рост доходов населения и растущая популярность активного отдыха среди россиян. В этот период были отмечены стремительные темпы роста индустрии развлечений и, как следствие, увеличение количества аквапарков.
- Несмотря на это, обеспеченность россиян аквапарками значительно уступает развитым странам. Так в США и Европе на 1 крытый аквапарк приходится около 330 тыс. жителей, а в России — около 6 млн., что свидетельствует о недостаточном количестве предложения. На сегодняшний день более половины (63%) существующих в России аквапарков приходится на 4 региона: Краснодарский край (33%), Москва (12%), Республика Крым (12%), Санкт-Петербург (6%). Причина концентрации аквапарков проста — близость потенциального потребителя.
- Особенностью спроса на услуги аквапарка является наличие фактора сезонности, который проявляется в изменении числа посетителей в зависимости от месяца (годовая сезонность) и дня недели (недельная сезонность).
- Для открытых аквапарков в течение года можно выделить высокий и средний сезоны спроса, которые определяются климатическими особенностями России. Для крытых

аквапарков наблюдается существенное влияние недельной сезонности, а также пиковые часы загрузки аквапарка в течении дня.

- Развлекательная недвижимостью одной из первых ощущает на себе влияние экономических потрясений. Снижение доходов населения приводит к сокращению расходов на досуг или отказу от него. Поэтому аквапарки являются очень уязвимыми и чувствительными к внешним факторам.
- Управление аквапарком является весьма сложным процессом, требующим высокого профессионализма от девелопера. Однако короткая история индустрии аквапарков в России не позволила сформировать опытный менеджмент, а профессиональные операторы отсутствуют. Приглашать международные компании, которые способны управлять аквапарком, на данном этапе нецелесообразно, так как это повлечет снижение доходности бизнеса. Это приводит к множеству ошибок в девелопменте, которые выражаются в неверном проектировании объекта, неправильном месте расположения, формате и масштабе сопутствующей недвижимости.
- В России функционирует около 60 крупных аквапарков.
- Анализ стоимости входных билетов в аквапарки позволяет говорить об отсутствии единой схемы ценообразования. Каждый аквапарк устанавливает свои условия посещения и порядок оплаты для возрастных групп (взрослые и дети). Вместе с тем, в формировании стоимости билета все же присутствует ряд некоторых закономерностей: цена в больших аквапарках на порядок выше стоимости менее крупных конкурентов. Это объясняется наличием в таких аквапарках большего числа бассейнов, аттракционов, детских площадок, мест отдыха.
- В Москве есть ряд средних и больших крытых круглогодичных аквапарков и ряд малых. Из средних и больших, помимо оцениваемого аквапарка «Карибия», можно обозначить «Мореон» (площадь комплекса около 50 000 кв.м), «Ква-Ква» (около 5 000 кв.м), «Фэнтази» (около 10 000 кв.м), «Ильинка» (около 12 000 кв.м включая гостиницу), «Юна-лайф» (около 3 000 кв.м), «Кимберли Лэнд» (около 3 000 кв.м), «Премьер -спорт» (общая площадь комплекса 16 700 кв.м, аквазоны – 2000 кв.м).

#### ***Анализ данных Росреестра по фактическим сделкам с нежилыми зданиями в г.Москве***

- Было найдено 19 сделок по реализации нежилых зданий в г.Москва (территория «старой» Москвы) площадью от 181,20 до 8 528,10 кв.м;
- Удельные стоимости объектов по данным сделкам находятся в диапазоне от 15 484 до 410 260 руб./кв.м;
- Из 19 сделок 7 сделок прошли по объектам, расположенным в ЦАО, 12 сделок прошло по объектам в прочих административных округах, в том числе 4 сделки пришли по объектам в ВАО;
- В ВАО были реализованы объекты удельной стоимостью от 15 484 до 30 449 руб./кв.м, общей площадью от 181,20 до 1 317,00 кв.м.
- Отсутствующая информация по точному местоположению и функциональному назначению объектов ограничивает возможность дальнейшего анализа полученных данных.

### ***Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым нежилым помещением***

По результатам проведенного анализа Оценщик установил, что оферты к продаже полностью сопоставимых по функциональному назначению (аквапарк) и большой площади (более 10 тыс. кв.м) объектов недвижимости на рынке отсутствуют, что можно объяснить уникальностью объекта и небольшим количеством сопоставимых объектов в г.Москва в принципе.

Фактические цены предложений по продаже иных объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки (ЕОН, включая стоимость ОКС и земельного участка на него приходящегося), ФОК (физкультурно-оздоровительных центров) существенно меньших по площади (до 5 тыс. кв.м) и лежат в диапазоне от 40 835 до 96 857 руб./кв. метр.

### ***Выводы по основным ценообразующим факторам для коммерческой недвижимости из сегмента рынка объекта оценки***

Ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости в г. Москве являются: имущественные права, условия финансирования, условия сделки (торг), динамика цен, назначение и вид функционального использования недвижимости, местоположение, транспортная и пешеходная доступность, площадь, качественно-техническое состояние (уровень и состояние отделки) и класс объекта.

## **8.5 Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – земельный участок**

### **Обзор рынка коммерческих земель г. Москвы**

По информации Правительства Москвы, на 01 октября 2017 года было выставлено на реализацию семьдесят два земельных участка для целей капитального строительства объектов различного функционального назначения. Права аренды каждого из 72-х земельных участков можно приобрести у Правительства Москвы, предложив наибольшую годовую арендную плату за земельный участок на весь период проектирования и строительства. В этом состоит особенность современной политики города в сфере предоставления прав аренды земельных участков для целей капитального строительства. Еще в недавнем прошлом Тендерный комитет выставлял на торги именно права аренды земельных участков, когда победитель аукциона, одновременно заплатив в бюджет города предложенную на аукционе сумму за право аренды, заключал с Департаментом городского имущества города Москвы договор аренды земельного участка и платил по договору аренды арендную плату в размере 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. Выполнить сравнительный анализ двух описанных вариантов приобретения у Правительства Москвы прав аренды земельных участков для целей капитального строительства и понять, какой из них выгоднее инвестору, крайне затруднительно, так как является большой неопределенностью срок проектирования и строительства, несмотря на наличие градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) и предварительных технических условий на присоединение к инженерным сетям. Таким образом, не вполне понятно, насколько выгодны нынешние предложения для инвесторов.

Наибольшее количество земельных участков предоставляется для проектирования и строительства объектов спортивного назначения – 18 земельных участков из 72-х (25%). Среди этих земельных участков выделяются те, в которых в соответствии с ГПЗУ инвестор может построить здание смешанного назначения. Таких земельных участков пять.



Например, на ул. Рассказовской в ЗАО г. Москвы, инвестор может построить здание, в котором разместится физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК) и объект торговли. При этом в ГПЗУ отсутствует распределение площадей между этими двумя различными функционалами, что дает самые широкие возможности для творчества архитектора и инвестора. На улице Ангарская, вл.49 (САО) расположен земельный участок, на котором можно построить здание спортивного назначения с медицинским центром. Разработанный ГПЗУ также не содержит информации о распределении площадей в здании между спортом и медициной.

К застройке земельного участка на 1-ой Останкинской улице, вл.43-45 (СВАО) архитекторы из Москомархитектуры подошли более тщательно и точно указали в ГПЗУ какая площадь здания должна будет использоваться как ФОК, а какая как гараж, разделив будущую общую площадь здания (20 000 кв.м.) пополам.

Подобного рода совмещений спортивного назначения объекта капитального строительства с другими видами использования раньше не наблюдались. Можно предположить, что Правительство Москвы, расширяя функциональное назначение зданий спортивного назначения, делает инвестиции в строительство спортивных объектов более привлекательными для инвесторов.

Второе место по количеству предложений занимают земельные участки, предоставляемые для строительства объектов производственного назначения. На данный момент Тендерный комитет выставил на реализацию 13 таких участков (18%), причем большая часть этих земельных участков (десять участков) расположена за МКАД: в Троицком округе (ТАО), в Зеленограде (ЗелАО) и в районе Внуково (ЗАО).

Третье место по количеству предложений поделили между собой земельные участки, предоставляемые для жилищного строительства и земельные участки, предназначенные для проектирования и строительства объектов торговли. В настоящее время город предлагает инвесторам 8 земельных участков (11%) для ИЖС – индивидуального жилищного строительства и 8 участков под размещение объектов торговли. Что касается возведения жилья, то следует отметить отсутствие на сегодняшний момент на первичном рынке города Москвы предложений земельных участков с видом разрешенного использования: для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, то есть предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов. Основная же часть предлагаемых земельных участков для ИЖС, а именно шесть из восьми участков расположены на территории Новой Москвы, а именно в деревне Тетеринки Роговского поселения (ТАО).

Оставшиеся 24 из 72-х земельных участков предоставляются городом в аренду для строительства: офисных зданий с сопутствующими функциями (5 участков), медицинских центров (3 участка), дошкольно-образовательных учреждений (3 участка), культурно-досуговых центров (3 участка), складов (3 участка), гостиниц (2 участка), станций техобслуживания СТО (2 участка), транспортно-пересадочных узлов ТПУ (2 участка) и один участок для размещения автомойки.

Источник информации: <http://stzem.ru/pages/news/1/20/>

### **Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок и предложений с земельными участками в г. Москве**

*Анализ данных портала услуг **Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии** (<https://portal.rosreestr.ru/>)*

В процессе поиска по данным портала услуг **Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии** (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска:

- местоположение земельных участков: г.Москва (территория «старой» Москвы);
- периоды выборки: 01.01.2017 г. - 01.01.2018 г.;
- тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности на ЗУ);
- категория земель: земли населенных пунктов;
- источник данных: из учетных систем Росреестра.

Оценщик может сделать следующие выводы по анализу сделок с земельными участками за период 01.01.2017 г. - 01.01.2018 г.

- Было найдено 7 сделок реализации ЗУ в г.Москва (территория «старой» Москвы) общей площадью от 680 до 6 115 кв.м;
- Удельные стоимости земельных участков по данным сделок находятся в диапазоне от 8 824 до 173 267 руб./кв.м;
- Из 7 сделок 2 сделки прошли по земельным участкам, расположенным в ЦАО, 5 сделок произошло по земельным участкам в прочих административных округах;
- Удельные стоимости земельных участков общей площадью от 2 020 до 2 539 кв.м в ЦАО по данным сделок находятся в диапазоне от 13 989 до 173 267 руб./кв.м;
- Из 5 сделок, прошедших по участкам вне границ ЦАО, 1 сделка прошла по участку в ВАО (местоположение оцениваемого земельного участка). Был реализован объект общей площадью 680 кв.м и удельной стоимостью 8 824 руб./кв.м.;
- Отсутствует информация по точному местоположению и разрешенному использованию земельных участков ограничивает возможность дальнейшего анализа полученных данных.

### **Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки – земельного участка**

В рамках проведения анализа рынка объекта оценки – земельного участка, и следуя требованиям п.11 в ФСО№7, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам (элементам сравнения):

- Реализуемые права на объект: право собственности и право аренды;
- Дата сделки/ предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Категория и разрешенное использование: земли населенных пунктов г.Москва, под объект спортивного назначения, ФОК, общественного питания и сходных типов;

- Местоположение: г.Москва, между ТТК и МКАД (границы «старой» Москвы).

Рассматривались цены сделок и предложений к продаже участков, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете (по данным архивов интернет-порталов, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости и земельных участков).

Ссылки и копии вэб-страниц со сделками/ предложениями и объявлениями о продаже объектов-аналогов представлены в Приложении 3 настоящего Отчета.

Данные из найденных фактических сделок/ предложений представлены в таблице далее.

**Таблица 8-3 Фактические данные о ценах предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки**

№	Критерии сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	г.Москва, ул.Миклухо-Маклая, вл.25	г.Москва, ул.Ново-косинская, вл.12	г.Москва, пр.Чечерский, вл.28	г.Москва, ул.Крылатская, вл.25
2	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
3	Дата оферты (объявления)/сделки	02.02.2017	на дату оценки	на дату оценки	18.02.2016
4	Площадь объекта, кв.м	4 100,00	5 215,00	27 871,00	4 800,00
5	Реализуемое право на объект	право краткосрочной аренды	право аренды на 4,5 года	право аренды на 7 лет	право краткосрочной аренды
6	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	под спортивный объект	под объект физической культуры, спорта	под объект общественного питания, физической культуры и спорта	свободное назначение
7	Цена предложения по оферте, руб.	26 071 760	31 494 000	111 187 000	40 599 000
8	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	<b>6 359</b>	<b>6 039</b>	<b>3 989</b>	<b>8 458</b>

*Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и баз данных, использованные в процессе оценки».*

По результатам проведенного анализа Оценщик установил, что фактические цены предложений по продаже земельных участков из сегмента рынка объекта оценки лежат в диапазоне от 3 989 до 8 458 руб./кв. метр.

#### **Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения), влияющих на цены сопоставимых объектов**

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости в г. Москве являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, назначение и вид функционального использования недвижимости, местоположение, транспортная и пешеходная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие

согласований и тех. условий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в г. Москве в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости объекта оценки, а также в продолжение анализа рынка земли в г. Москве.

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов стоимости земельного участка является сущность имущественных прав на земельный участок к реализации. На рынке земли г. Москвы существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, - право собственности на земельный участок.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п.1 ст.209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Аренда - форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Исследование на тему разницы в стоимости права краткосрочной, и долгосрочной аренды (ПА) и права собственности (ПС) представлено в Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера «Земельные участки».

**Рисунок 8-14** Соотношение ПА/ПС для земельных участков

**5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права**

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера «Земельные участки», таб.99, стр.170

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 8-15 Корректировка на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.3.2, стр.15.

### **Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- 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.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

Как правило, данная корректировка рассчитывается тогда, когда дата оценки ретроспективна. В остальных случаях, зачастую в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, в корректировке на дату оценки нет необходимости.

**Назначение (категория земель, разрешенное использование)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине чего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом функционального назначения. Но если возникает необходимость во введении данной корректировки, её можно получить расчетным путем на основании аналитических данных по стоимостям коммерческой недвижимости различных функциональных назначений.

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Корректировка на местоположение объектов может вводиться по данным, представленным в «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

**Рисунок 8-16** Корректировка на местоположение

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Оферы</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 438 768*(Расстояние от центра) <sup>-1,05</sup>	0,837	0,915	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 195 588*(Расстояние от центра) <sup>-0,89</sup>	0,854	0,924	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	РС = 497 871*(Расстояние от центра) <sup>-0,981</sup>	0,696	0,834	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговое	ППА = 227 928*(Расстояние от центра) <sup>-0,922</sup>	0,848	0,921	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственное	РС = 46 522*(Расстояние от центра) <sup>-0,721</sup>	0,724	0,851	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Производственное	ППА = 33 282*(Расстояние от центра) <sup>-0,631</sup>	0,624	0,790	руб./кв. м	км.	Высокая
	<b>Сделки</b>						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 299 653*(Расстояние от центра) <sup>-1,331</sup>	0,7182	0,847	руб./кв. м	км.	Высокая

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, стр.9

**Транспортная и пешеходная доступность.** Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения (что весьма актуально для производственных и складских объектов) и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах г.Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную и пешеходную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади объекта оценки.

Корректировка может быть рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2017 том 3 «Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера. Так как оцениваемый земельный участок является земельным участком под объект рекреации развлекательного назначения, то, по данным справочника, зависимость между площадью и ценой объекта выражается уравнением ниже.

Рисунок 8-17 Обоснование корректировки на площадь земельных участков под объекты рекреации

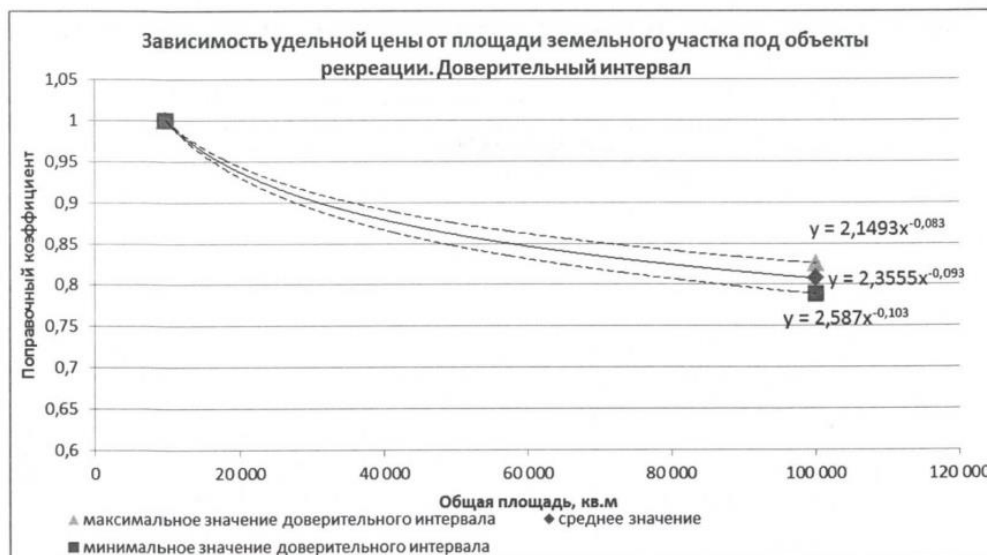


Рис. 79

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017 том 3, «Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера, рис.79, стр.204

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

Согласно исследованиям, проведенным Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представленным в «Сборнике рыночных корректировок» (СРК-2017), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, на стр.49 (табл.24. «Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков») было указано, что различия в диапазонах корректировок на наличие/отсутствие инженерных сетей на земельных участках в г. Москве не выявлены. Таким образом, можно сделать вывод, что земельные участки г. Москвы насыщены различными инженерными коммуникациями и их наличие/отсутствие не сказывается на стоимости участков.

Рисунок 8-18 Диапазоны корректировок на наличие/отсутствие инженерных сетей для коммерческих земель в г.Москва

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,

*Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Сборник рыночных корректировок» №15 (2015), стр. 37, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича*

### **Выводы по анализу сегмента рынка объекта оценки**

#### ***Выводы по анализу рынка земельного участка:***

- г.Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков, при этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе;
- рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды;
- особенностью оценки участков в Москве является то, что наилучшим использованием в подавляющем большинстве случаев является их разрешенное использование, которое не подлежит изменению, даже если другое использование способно принести максимальный доход;
- каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным;
- По информации Правительства Москвы, на 01 октября 2017 года было выставлено на реализацию семьдесят два земельных участка для целей капитального строительства объектов различного функционального назначения. Права аренды каждого из 72-х земельных участков можно приобрести у Правительства Москвы, предложив наибольшую годовую арендную плату за земельный участок на весь период проектирования и строительства. Торги по данным участкам еще не состоялись.
- В этом состоит особенность современной политики города в сфере предоставления прав аренды земельных участков для целей капитального строительства. Еще в недавнем прошлом Тендерный комитет выставлял на торги именно права аренды земельных участков, когда победитель аукциона, единовременно заплатив в бюджет города предложенную на аукционе сумму за право аренды, заключал с Департаментом городского имущества города Москвы договор аренды земельного участка и платил по договору аренды арендную плату в размере 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.
- Наибольшее количество земельных участков предоставляется для проектирования и строительства объектов спортивного назначения – 18 земельных участков из 72-х (25%).

#### ***Выводы по анализу данных Росреестра по сделкам с земельными участками***

В ВАО в 2017 г. прошла 1 сделка по реализации земельного участка. Был реализован объект общей площадью 680 кв.м и удельной стоимостью 8 824 руб./кв.м.;

Отсутствующая информация по точному местоположению и разрешенному использованию земельных участков не позволяет продолжить анализ данных Росреестра.

#### ***Выводы по анализу фактических данных по ценам сделок/ предложений земельных участков из сегмента рынка объекта оценки***

По результатам проведенного анализа Оценщик установил, что фактические цены сделок/ предложений к продаже земельных участков из сегмента рынка объекта оценки лежат в диапазоне от 3 989 до 8 458 руб./кв. метр.



## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1 Методика анализа наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано<sup>1</sup>.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**Потенциал местоположения.** Анализируется доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения, окружение объекта.

**Рыночный спрос.** Анализируется уровень спроса и предложения на все возможные типы и виды недвижимости различного функционального назначения, а также достоинства, обеспечивающие конкурентоспособность или недостатки.

**Правовая обоснованность.** Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования объекта недвижимости.

**Финансовая осуществимость.** Анализируется возможность переоборудования или усовершенствования объекта недвижимости под различные виды функционального использования.

**Максимальная доходность** – это суммарный итог рассматриваемых выше факторов, то есть способность выбранного варианта использования приносить поток денежных средств в достаточном количестве и нужной продолжительности.

### 9.2 Анализ наиболее эффективного использования для объектов оценки

Для определения наиболее эффективного использования объекта недвижимости - нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006006:1025, Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта недвижимости (нежилого помещения), таких как производственно-складское, офисное, торговое и текущее (аквапарк) функциональное назначение.

При анализе было учтено, что земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52, расположенный под оцениваемым зданием, относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3).

---

<sup>1</sup> Глава 6 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7)

Так как объект недвижимости относится к нежилому фонду, Оценщик не рассматривает жилое назначение, как несоответствующее юридически и документально закреплённому функциональному назначению объекта.

**Потенциал местоположения.** Оцениваемое здание расположено в районе «Перово» Восточного административного округа г. Москвы, в районе, характеризующемся преимущественно жилой застройкой. Ближайшее окружение составляют объекты жилой застройки, а также объекты городской и социальной инфраструктуры. В целом транспортная и пешеходная доступность оценивается как хорошая.

Объекты с данным местоположением эффективно использовать в качестве офисного, торгового или текущего назначений.

**Рыночный спрос.** Проанализировав ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик пришёл к заключению, что на момент оценки спросом пользуются все рассматриваемые варианты функционального использования.

**Правовая обоснованность.** Использование объектов недвижимости в качестве текущего или торгового функционального назначения юридически законно с учетом того, что оцениваемое здание зарегистрировано как нежилое, а также учитывая разрешенное использование земельного участка под ним.

**Финансовая осуществимость.** Оцениваемое здание построено и эксплуатируется на дату оценки как аквапарк. Использование оцениваемого нежилого здания в качестве аквапарка, финансово осуществимо, так как не требует соответствующих своему назначению дополнительных финансовых вложений в реконструкцию, перепланировку и т.п. Использование здания в ином назначении, в качестве офисных, торговых или производственно-складских нецелесообразно в связи вытекающей необходимостью перепланировки и соответствующего капитального ремонта, что повлечет большой объем капитальных затрат. Также в случае использования здания в качестве офисного или складского, капитальные расходы потребуются для смены разрешенного использования земельного участка.

**Максимальная доходность.** Вариант функционального использования оцениваемого нежилого здания в качестве аквапарка (в соответствии с текущим использованием), по мнению Оценщика, принесет поток денежных средств в достаточном количестве, нужного качества и продолжительности. Использование объекта недвижимости в качестве объект офисного, торгового и производственно-складского назначения нецелесообразно, так как повлечет за собой большой объем капитальных расходов. Также в случае использования здания в качестве офисного или складского, капитальные расходы потребуются для смены разрешенного использования земельного участка.

**Выводы:** Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным является использование оцениваемого нежилого здания в соответствии с его текущим использованием, в качестве аквапарка. Наиболее эффективное использование объекта оценки – земельного участка, является его текущее разрешенное использование.

## 10.ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющимися объектами недвижимого имущества. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилого здания и земельного участка под ним.

### 10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

**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.

**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.

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки. Ниже в таблице приведено краткое описание методов оценки недвижимого имущества и ограничения по их использованию.

Таблица 10-1 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Затратный подход</b>		
<b>Метод количественного обследования</b>	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод разбивки по компонентам</b>	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод сравнительной единицы</b>	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машина-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
<b>Метод объектов-аналогов</b>	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объекта определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
<b>Метод индексации затрат</b>	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
<b>Сравнительный подход</b>		
<b>Качественные методы оценки</b>		
<b>Метод относительного сравнительного анализа</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
<b>Метод экспертных оценок</b>		В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	технологией выбранного для оценки метода	ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
<b>Количественные методы оценки</b>		
<b>Метод регрессионного анализа</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
<b>Метод количественных корректировок</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
<b>Доходный подход</b>		
<b>Метод прямой капитализации</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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<sup>2</sup>.

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

- 1) Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования);
- 2) Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) Определение прибыли предпринимателя;
- 4) Определение износа и устареваний;
- 5) Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- 6) Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок. Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### Сравнительный подход

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.<sup>3</sup>

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

---

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Основные этапы расчёта стоимости при сравнительном подходе методом количественных корректировок:

- 1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
- 2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;
- 3) Определение подходящих единиц сравнения;
- 4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
- 5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- 6) Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта оценки.

### Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.<sup>4</sup>

При использовании доходного подхода наиболее распространенными являются метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчетным моделям.

Расчёт стоимости объекта данными методами включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

- 1) Ставка арендной платы по оцениваемому объекту, руб./кв.м/год;
- 2) Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
- 3) Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
- 4) Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;
- 5) Ставка капитализации по объекту (k), %;
- 6) Стоимость объекта в рамках доходного подхода (C), руб.

---

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)



Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта оценки), в то время как при использовании второго указанного метода величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

## 10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-2 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

### **Метод выделения**

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

### **Метод распределения**

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

Метод распределения используется для оценки застроенных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода

от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого земельным участком при наиболее эффективном использовании земельного участка;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный соответствующий коэффициент капитализации.

### **Метод остатка**

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
4. расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

### Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования.

### 10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объектов оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

Расчет рыночной стоимости объекта с использованием *затратного подхода* применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, с учетом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчет следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объеме из достоверных источников.

Также следует отметить, что п.24 ФСО №7 гласит:

- Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.
- Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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.

Объект оценки – нежилое здание, является отдельно-стоящим зданием с функциональным назначением – аквапарк.

Текущее функциональное назначение объекта оценки соответствует его НЭИ в силу специфических конструктивных особенностей и планировки, не предполагающих какого-либо иного функционального назначения объекта без осуществления существенных капитальных затрат.

По результатам анализа рынка Оценщик установил, что объект является уникальным в своем роде, оферты к продаже полностью сопоставимых по функциональному назначению (аквапарк) и большой площади (более 10 тыс. кв.м) объектов недвижимости на рынке отсутствуют, что можно объяснить небольшим количеством сопоставимых объектов в г.Москва в принципе.

*Таким образом, на основании вышеперечисленного, Оценщик считает, что использование затратного подхода к оценке здания корректно и не противоречит стандартам ФСО №7.*

*С учетом того, что в существующих сборниках УПСС отсутствует аналог с полностью сопоставимым функциональным назначением (аквапарк) и аналогичной полезностью, Оценщик принял решение провести расчет стоимости оцениваемого нежилого здания затратным подходом, методом сравнительной единицы по существующему в сборниках максимально близкому по функциональному назначению аналогу, а в процессе согласования результатов оценки, полученных различными подходами, проанализировать результаты, полученные затратным подходом на сопоставимость результатам, полученным иными подходами, и обоснованно присвоить соответствующий, возможно минимальный, удельный вес.*

*Стоимость земельного участка будет посчитано отдельно, и не будет прибавляться к стоимости здания в рамках затратного подхода, так как по результатам оценки стоимость здания и земельного участка должны быть определены в отдельности.*

Расчет рыночной стоимости объекта с использованием *сравнительного подхода* должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

Также следует отметить, что п.22 ФСО №7 гласит:

- Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что информации о сделках (или о предложениях) по продаже объектов недвижимости, аналогичных по функциональному назначению ЕОН, в который входят объекты оценки – нежилое здание и земельный участок под ним, не достаточно для проведения расчета стоимости ЕОН методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода.

По результатам анализа рынка Оценщик установил, что объект является уникальным в своем роде, оферты к продаже полностью сопоставимых по функциональному назначению (ЕОН со зданиями - аквапарк) и большой площади (более 10 тыс. кв.м) объектов недвижимости на рынке отсутствуют, что можно объяснить небольшим количеством сопоставимых объектов в г.Москва в принципе.

По мнению Оценщика, сравнение здания аквапарка площадью более 20 тыс. кв.м со зданиями ФОК площадью менее 5 тыс. кв.м не корректно, потребует большого количества корректировок существенных по величине, а полученный результат может существенно исказить результаты оценки в целом.

Для оценки же земельного участка возможен к применению сравнительный подход, метод сравнения продаж. В рамках анализа рынка Оценщик установил, что на открытом рынке есть оферты по продажам земельных участков с аналогичным разрешенным использованием, существующей по ним информации достаточно для проведения корректного расчета стоимости земельного участка.

***Таким образом, на основании вышеперечисленного, Оценщик считает, что использование сравнительного подхода для оценки ЕОН и нежилого здания в рамках данной оценки не корректно и противоречит стандартам ФСО №7. Оценку же земельного участка возможно провести в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.***

***Доходный подход*** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Следует отметить, что в отношении реализации доходного подхода к оценке п.23 ФСО №7 гласит:

- Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна

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

Объекты оценки – нежилое здание и земельный участок под ним, являются объектами коммерческой недвижимости, и на дату оценки в качестве ЕОН способны генерировать потоки доходов от коммерческой эксплуатации длительное время, ограниченное только сроком жизни объекта.

Объекты оценки не полностью, ни частично не сдаются в аренду третьим лицам, здание аквапарка эксплуатируется собственником самостоятельно, без привлечения управляющих компаний. Информация по арендным ставкам по сдаче объектов аналогичного функционального назначения на открытом рынке отсутствует.

Более того, по результатам анализа состава площадей объекта Оценщик пришел к выводу, что в связи с узкой спецификой объекта, оцениваемое здание по экспликации помещений имеет в своем составе около 40% помещений общего пользования, инженерных, технических и вспомогательных помещений: гаражи (бесплатный паркинг для гостей и клиентов аквапарка в подвальной части здания), инженерные и технические помещения: венткамеры, электрощитовые, тепловые пункты, котельная, техподполья и пр., лестничные клетки, лифтовые холлы, фойе и иное). Также, анализируя по экспликации состав помещений под общественное питание, культурно -просветительных и спортивных, Оценщик пришел к выводу что и они в своем составе имеют вспомогательные помещения и помещения общего пользования (лестничные клетки, лестницы, тамбуры, холлы лифтовые, лифты, медкабинеты, диспетчерские, сервисные и пр.) в объеме до 5-7% площади. Поэтому полезная площадь здания стремится к 50% от общей площади, что также следует тем или иным образом учесть в оценке.

Оценщик обладает детализированной информацией по доходам и расходам от объектов оценки за ретроспективные 3 года (2015 – 2017 гг.), предшествующие дате оценки, и ему следует учитывать данную информацию. Следует отметить, что структура доходов и расходов от оцениваемого объекта недвижимости косвенно учитывает факт большого объема помещений общего пользования, вспомогательных и технических в общей площади здания.

***Таким образом, при расчете рыночной стоимости объектов оценки Оценщик считает возможным и целесообразным для расчета стоимости ЕОН использование доходного подхода, метода капитализации по расчетным моделям, основанном на информации об операционной деятельности бизнеса, ведущегося на базе оцениваемого ЕОН, в который входит нежилое здание и земельный участок.***

***В дальнейшем, для распределения стоимости ЕОН на стоимости объектов оценки в отдельности, возможно выделение стоимости нежилого здания как разницы стоимости ЕОН и стоимости земельного участка, полученной ранее в рамках сравнительного подхода, а также использование метода остатка для расчета стоимости земельного участка с использованием стоимости замещения нежилого здания, полученной ранее при реализации затратного подхода.***



## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Методика расчета

Расчет стоимости нежилого здания в рамках затратного подхода будет проведен методом сравнительной единицы.

В настоящее время метод сравнительной единицы - наиболее распространенный метод в оценке зданий и сооружений затратным подходом. Данный метод применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база УПСС.

При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м и т.п.). Полная восстановительная стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте.

Исходя из сущности объекта оценки, основные этапы расчёта стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы при затратном подходе будут следующие:

1. Расчёт полной стоимости замещения здания;
2. Расчёт величины совокупного (накопленного) устаревания объекта, в том числе физического, функционального и внешнего;
3. Расчёт стоимости объекта оценки как разницы между полной стоимостью замещения и величиной накопленного устаревания;

Общая формула, используемая данным подходом:

$$C_{об} = C_z - И_{об}, \text{ где} \quad (11-1)$$

*C<sub>об</sub>* - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;

*C<sub>з</sub>* – стоимость замещения объекта оценки, включая прибыль предпринимателя по нему;

*И<sub>об</sub>* – общий совокупный накопленный износ и устаревания объекта оценки.

Не смотря на обширную базу УПСС Оценщик установил, что оцениваемое здание является уникальным в своем роде, в существующих сборниках УПСС отсутствует аналог с полностью сопоставимым функциональным назначением (аквапарк) и аналогичной полезностью.

Оценщик принял решение провести расчет стоимости оцениваемого нежилого здания затратным подходом, методом сравнительной единицы по существующему в сборниках максимально близкому по функциональному назначению аналогу, а в процессе согласования результатов оценки, полученных различными подходами, проанализировать результаты, полученные затратным подходом на сопоставимость результатам, полученным иными подходами, и обоснованно присвоить соответствующий удельный вес.

### 11.2 Расчет затрат на замещение объекта оценки

Расчёт стоимости замещения объекта оценки осуществлялся методом сравнительной единицы, предполагающим расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб.м) аналогичного здания/сооружения.

Скриншоты всех используемых сборников и справочников представлены в Приложении 3 настоящего Отчета в разделе «Информация, использованная при расчете стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода».

Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета стоимости замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Для определения стоимости замещения объекта оценки использовались справочные и нормативные материалы: сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

Стоимость замещения оцениваемого объекта с учётом прибыли предпринимателя по нему по сборникам УПСС с использованием информационной базы КО-ИНВЕСТ рассчитывалась по следующей формуле:

$$C_3 = C_{ан} \times V(S)_{об} \times K_в \times K_v(s) \times K_n \times K_m \times K_{пп} \times K_{ндс}, \text{ где} \quad (11-2)$$

Таблица 11-1 Расшифровка аббревиатур и обоснование значений показателей формулы

№	Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
1	$C_3$	Стоимость замещения объекта оценки на дату оценки	Расчёт Оценщика по формуле выше
2	$C_{ан}$	Стоимость 1кв.м (1куб.м) типичного сооружения (аналога) на базовую дату	Сборник УПСС «Общественные здания 2016», ruO3.07.000.0007, стр.315 (Стандарт)
3	$V(S)_{об}$	Площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	Расчёт производился на базе показателя – объём, по информации, предоставленной Заказчиком, приведенной в Главе «Описание объекта оценки»
4	$K_в$	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	Коэффициент времени, в данном случае, составляет 1,133, рассчитан как отношение индекса цена на СМР на декабрь 2017 г. к индексу цен на 1 кв. 2016 г.
5	$K_v(s)$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по объему/площади объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	Коэффициент несоответствия объема/площади объекта и объема/площади аналога из сборника УПСС рассчитывался на основании рекомендаций по использованию сборника УПСС «Общественные здания 2016», раздел «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания», «Поправка на разницу в объеме или площади», стр.27. Коэффициент равен 0,870.
6	$K_n$	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	Аналог из сборника УПСС был подобран класса КС-1 (материал стен – кирпич), объект оценки принадлежит к классу КС-1а (материал стен- шлакобетонные блоки). Коэффициент несоответствия принят равным 0,610, рассчитан как отношение стоимостного коэффициента для стен для КС-1а к стоимостному коэффициенту для стен для КС-1 на основании данных Сборника УПСС «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», стр. 8

№	Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
7	<i>K<sub>m</sub></i>	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	Базовый регион для сборника УПСС является Московская область, оцениваемые объекты расположены в г.Москва. Коэффициент на местоположение определялся на основании п. 4.1 сборника УПСС, «Региональные коэффициенты стоимости строительства», стр.468. Коэффициент равен 1,175.
8	<i>K<sub>пн</sub></i>	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. В данном случае, прибыль предпринимателя, как рыночная величина вознаграждения застройщика принималась равной 17,5% (коэффициент 1,175), как значение для торговых объектов и сходных типов недвижимости на основании данных . Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, таб.45, стр.89
9	<i>K<sub>ндс</sub></i>	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	В данном расчете согласно Заданию на оценку стоимость объекта оценки определялась без учёта НДС. Коэффициент равен 1,000.

### 11.3 Определение величины общего накопленного устаревания объекта оценки

Совокупное накопленное устаревание характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценение) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта, постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию, связанное с жизнедеятельностью человека. Выявление всех возможных видов износа и устареваний - это совокупное накопленное устаревание объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупное устаревание представляет собой разницу между полной стоимостью замещения и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупное устаревание обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением устаревания является обесценение. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

Совокупное (накопленное) устаревание рассчитывается по следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{вн}}), \text{ где} \quad (11-3)$$

$I_{\text{физ}}$  – коэффициент физического устаревания, представляющий собой величину утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надёжности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и деятельности человека;

$I_{\text{функ}}$  – коэффициент функционального устаревания, проявляющий собой результат несоответствия параметров объекта оценки современным требованиям;

$I_{\text{вн}}$  – коэффициент внешнего (экономического) устаревания, который проявляется в потере стоимости или уменьшение полезности объекта оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объекта и его инфраструктуры).

### **Определение физического износа объекта оценки**

Определение физического устаревания зданий/сооружений методом срока жизни основано на том, что совокупное накопленное устаревание является функцией времени жизни объекта.

Нормативный срок эксплуатации объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий/сооружений.

Фактический (хронологический) возраст – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Необходимо, также, отметить, что устаревание в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление амортизации). Оценочное устаревание – один из основных параметров, позволяющий рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату. Физическое устаревание – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить следующей формулой:

$$\Phi_{\text{зд}} = XB / \PhiЖ, \text{ где} \quad (11-4)$$

$XB$  – хронологический возраст (период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки);

$\PhiЖ$  – период физической жизни (эксплуатации) здания, в течение которого состояние конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Нормативный срок эксплуатации здания принят равным 100 лет на основании классификации «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанной Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>). Выбор срока жизни здания обоснован сроком службы основных конструктивных элементов (стены – облегченная каменная кладки (шлакобетонные блоки), перекрытия – ж/б).

### **Определение функционального износа объекта оценки**

Оцениваемый объект представляет собой современное здание аквапарка, полностью соответствующее своему функциональному назначению. Таким образом, функциональный износ отсутствует.

### **Определение внешнего (экономического) износа объекта оценки**

Внешний износ, в данном случае, не выявлен. Окружающую застройку составляют, жилые объекты и объекты городской и социальной инфраструктуры, что весьма благоприятно для функционального назначения оцениваемого объекта. Таким образом, внешний износ отсутствует.

## **11.4 Расчет стоимости объекта оценки**

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы, с использованием информационной базы КО–ИНВЕСТ и УПСС представлен в таблице ниже.

**Таблица 11-2 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом**

<b>№</b>	<b>Параметр</b>	<b>Значение</b>
1	Строительный объем объекта оценки ( $V_o$ ), куб.м	139 539,0
2	Стоимость сравнительной единицы здания-аналога ( $C_{ан}$ ) на базовую дату, руб./куб.м	6 515,0
2.1.	источник информации	Сборник УПСС «Общественные здания 2016», ruO3.07.000.0007, стр.315 (Стандарт)
3	$K_v(s)$ - коэффициент, учитывающий разницу в объеме или площади между оцениваемым и аналогичным объектами	0,870
3.1.	$V_{спр}$ - объем аналога, куб.м	47 220,0
3.2.	$V_o/V_{спр}$ - отношение объемов объекта оценки и объекта-аналога из справочника УПСС	2,955
3.3.	источник информации	Сборник УПСС «Общественные здания 2016», поправки на разницу в объёме, стр.27
4	$K_n$ - коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым и выбранным типичным аналогичным объектами	0,610
4.1.	класс конструктивной системы объекта оценки	КС-1а (стены наружные - шлакобетонные блоки)
4.2.	класс конструктивной системы объекта аналога	КС-1 (стены наружные - кирпич)
4.3.	источник информации	Сборник УПСС «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий 2017», стр.8
5	$K_m$ - коэффициент, учитывающий регионально-климатическое местоположение	1,175
5.1.	источник информации	Сборник УПСС «Общественные здания 2016», региональные коэффициенты стоимости строительства, стр.468
6	$K_v$ - коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости СМР в период между базовой датой определения стоимости сравнительной единицы и датой оценки	1,133

№	Параметр	Значение
6.1.	базовая дата сборника	01.01.2016
6.2.	дата оценки	01.02.2018
7	Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика	1,185
7.1.	источник информации	Справочник оценщика недвижимости 2016, таб.82, стр.259
8	Кндс- коэффициент, учитывающий НДС	1,000
<b>9</b>	<b>Полная стоимость замещения здания без учета НДС, руб.</b>	<b>760 868 995</b>
10	Общее накопленное устаревание (Иоб), руб.	53 260 830
10.1.	коэффициент общего накопленного устаревания объекта (Иоб)	0,070
10.2.	коэффициент физического устаревания объекта (Ифиз)	0,070
10.2.1.	нормативный срок эксплуатации, лет	100
10.2.2.	год постройки объекта оценки	2011
10.2.3.	год оценки	2018
10.2.4.	фактический срок эксплуатации, лет	7
10.3.	коэффициент функционального устаревания объекта (Ифун)	0,000
10.4.	коэффициент внешнего устаревания объекта (Ивн)	0,000
<b>11</b>	<b>Стоимость объекта по затратному подходу без учета НДС, руб.</b>	<b>707 608 166</b>
<b>12</b>	<b>Удельная стоимость объекта по затратному подходу без учета НДС, руб./кв.м</b>	<b>31 361</b>

Источник информации: расчет Оценщика

## 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта недвижимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом недвижимости

будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

**прямым попарным сопоставлением цен аналогов**, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

**прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов**, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

**корреляционно - регрессионным анализом** связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

**определением затрат**, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

**экспертным обоснованием** корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Общая формула, используемая сравнительным подходом, выглядит следующим образом:

$$C_{кв..м} = \sum_{i=1}^n \frac{(C_i * M_1 * M_2 * ... * M_k + A_1 + A_2 + ... + A_l)}{x_i}, \text{ где} \quad (12-1)$$

$C_{кв..м}$  - искомая рыночная стоимость квадратного метра объекта оценки;

$C_i$  – стоимость квадратного метра  $i$ -того объекта – аналога;

$M_1 - M_k$  – мультипликативные (относительные) поправки (по элементам сравнения);

$A_1 - A_l$  – аддитивные (абсолютные) поправки (по элементам сравнения);

$n$  – число объектов – аналогов, используемых в расчете;

$x_i$  – вес  $i$  – того объекта – аналога.

Итоговый расчёт рыночной стоимости земельного участка производится по следующей формуле:

$$C_{зв} = C_{кв..м} * S_{зв} \quad (12-2)$$

## 12.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (за кв.м).



### 12.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнительного анализа продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков в г. Москве, найденные в ходе проведенного анализа рынка, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- Реализуемые права на объект: право собственности и право аренды;
- Дата сделки/ предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Категория и разрешенное использование: земли населенных пунктов г.Москва, под объект спортивного назначения, ФОК, общественного питания и сходных типов;
- Местоположение: г.Москва, между ТТК и МКАД (границы «старой» Москвы).

Ссылки и копии вэб-страниц со сделками/ предложениями и объявлениями о продаже объектов-аналогов представлены в Приложении 3 настоящего Отчета.

### 12.4 Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок.

**Имущественные права.** Корректировка на имущественные права в данной оценке не производится, когда по аналогам предметом будущей сделки является отличное от оцениваемого. В иных случаях требуется введение данной корректировки.

В данном случае подобраны объекты-аналоги с реализацией права краткосрочной аренды (от 3 до 7 лет), в то время как оцениваемый земельный участок находится на праве долгосрочной аренды до 2060 г. Требуется введение корректировки на срок аренды.

Исследование на тему разницы в стоимости права краткосрочной, и долгосрочной аренды (ПА) и права собственности (ПС) представлено в Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера «Земельные участки».

Расчет корректировки на имущественные права представлен в таблице ниже.

Таблица 12-1 Расчет корректировки на имущественные права

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Имущественные права (оцениваемые права/права на аналоги)	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право краткосрочной аренды
ценовой коэффициент	0,86	0,77	0,77	0,77	0,77
Корректировка	-	<b>11,69%</b>	<b>11,69%</b>	<b>11,69%</b>	<b>11,69%</b>

Источник информации: Расчет Оценщика

Рисунок 12-1 Соотношение ПА/ПС для земельных участков

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера «Земельные участки», таб.99, стр.170

**Условия сделки (корректировка на торг).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. Оценщик проводил расчет в допущении, что объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №21 (2017), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Корректировка на уторгование для земельных участков в г.Москва находится в диапазоне минус 11-12%. В данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 11,5%.

Корректировка применялась к объектам-аналогам №2,3, как для цен предложений, так как по объектам-аналогам №1,4 представлены цены сделок.

Рисунок 12-2 Обоснование корректировки на уторгование

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №21 (2017), стр. 15 под редакцией Е.Е. Яскевича.

**Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости объекта исследования проведен при введении специального допущения, что данные особенности являются типичными для данной категории имущества.

**Динамика цен.** В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени.

Аналоги №2,3 подобраны на дату оценки, введение корректировки на динамику цен не требуется.

Аналоги же №1 и №4 имеют ретроспективные даты сделок, необходимо введение корректировки на динамику цен.

Оценщик ввел корректировку на динамику цен на основании аналитических материалов портала РОС РИЭЛТ по средним ценам на земельные участки по месяцам различных лет.

Обоснование базы внесенных корректировок (скрин-шоты интернет-страниц) представлено в Приложении 3 настоящего Отчета.

**Таблица 12-2 Расчет корректировки на динамику цен**

Критерии сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Динамика цен	02.02.2017	01.02.2018	01.02.2018	18.02.2016
ценовой индикатор на дату сделки/предложения	226 475	218 040	218 040	211 662
ценовой индикатор на дату оценки	218 040	218 040	218 040	218 040
<b>Корректировка</b>	<b>-3,72%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,01%</b>

Источник информации: Расчет Оценщика

**Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование).**

Корректировка на функциональное назначение производится, если назначение аналога отличается от назначения объекта оценки.

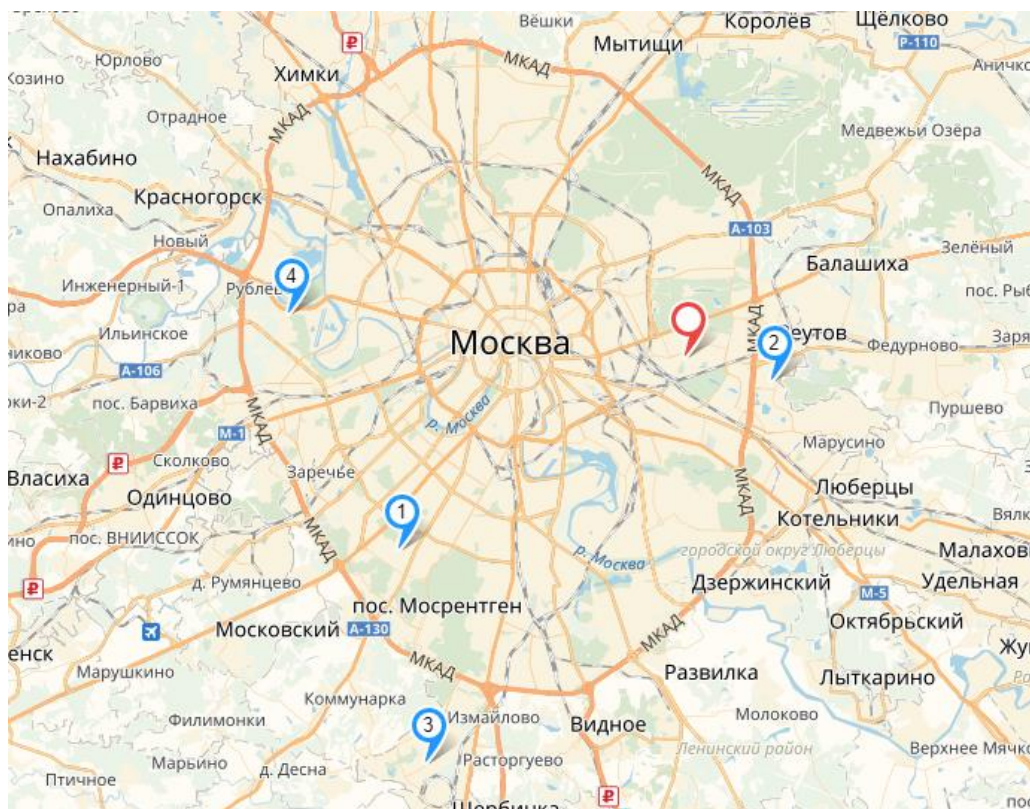
Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась в силу того, что аналоги были подобраны с аналогичным разрешенным использованием.

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Объект оценки и аналоги находятся в различном удалении от центра г.Москвы, поэтому их стоимость необходимо скорректировать на удаленность от центра города.

Корректировка на местоположение вводилась по данным зависимости стоимости земельных участков коммерческого назначения от их удаления от центра г.Москвы (нулевой километр), представленным в «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 12-3 Местоположение объекта оценки и его аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Примечание: красным цветом обозначен объект исследования, синим – его объекты-аналоги

Рисунок 12-4 Корректировка на местоположение

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
<b>Оферты</b>							
1.1.	Офисно-административные	РС = 438 768*(Расстояние от центра) <sup>-1,05</sup>	0,837	0,915	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 195 588*(Расстояние от центра) <sup>-0,89</sup>	0,854	0,924	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	РС = 497 871*(Расстояние от центра) <sup>-0,981</sup>	0,696	0,834	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговое	ППА = 227 928*(Расстояние от центра) <sup>-0,922</sup>	0,848	0,921	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственное	РС = 46 522*(Расстояние от центра) <sup>-0,721</sup>	0,724	0,851	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Производственное	ППА = 33 282*(Расстояние от центра) <sup>-0,631</sup>	0,624	0,790	руб./кв. м	км.	Высокая
<b>Сделки</b>							
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 299 653*(Расстояние от центра) <sup>-1,331</sup>	0,7182	0,847	руб./кв. м	км.	Высокая

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, стр.9

Таблица 12-3 Расчет корректировки на местоположение

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г.Москва, проспект Зелёный, д.10б, м.Перово, 8 м.п.д.	г.Москва, ул.Миклухо-Маклая, вл.25, м.Беляево, 10 м.п.д.	г.Москва, ул.Новокосинская, вл.12, м.Новокосино, 15 м.п.д.	г.Москва, пр.Чечерский, вл.28, м.ул.Горчакова, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Крылатская, вл.25, м.Крылатское, 15 м.п.д.
удаленность от центра (Манежная площадь, нулевой км)	10	13	15	24	13
свободный член	299 653,00	299 653,00	299 653,00	299 653,00	299 653,00
степень	-1,331	-1,331	-1,331	-1,331	-1,331
ценовой коэффициент	13 983,59	9 861,89	8 151,57	4 360,71	9 861,89
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>41,79%</b>	<b>71,54%</b>	<b>220,67%</b>	<b>41,79%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Транспортная и пешеходная доступность.** Данная корректировка учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда, и подхода к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения, насыщенность пешеходных потоков и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах г.Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

В данном случае, подобранные аналоги, по транспортной и пешеходной доступности соответствуют объекту оценки (транспортная доступность хорошая, в некотором удалении от станций метрополитена), поэтому корректировка не требуется.

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади земельного участка. Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Корректировка может была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2017 том 3 «Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера. Так как оцениваемый земельный участок является земельным участком под объект рекреации развлекательного назначения, то, по данным справочника, зависимость между площадью и ценой объекта выражается уравнением ниже.

Рисунок 12-5 Обоснование корректировки на площадь земельных участков под объекты рекреации

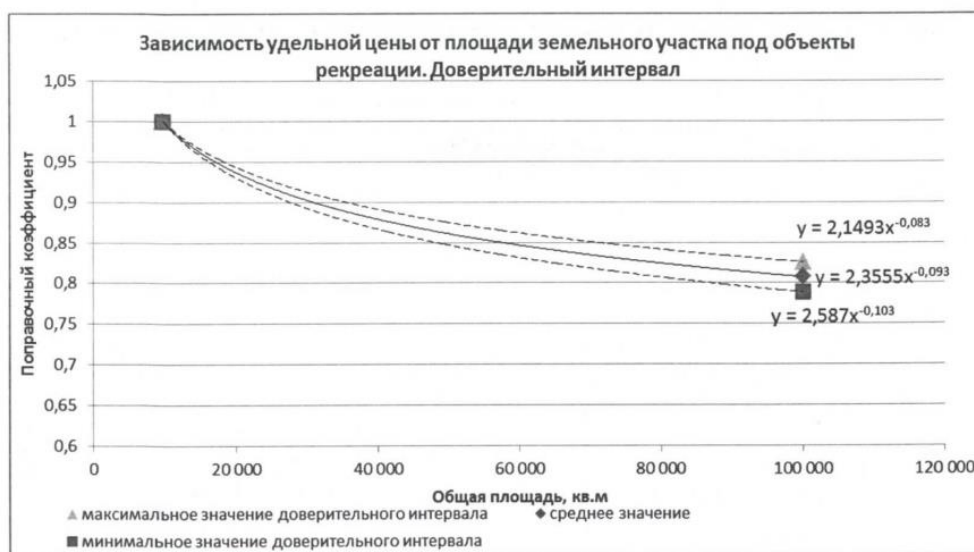


Рис. 79

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

204

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017 том 3, «Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера, рис.79, стр.204

Таблица 12-4 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	12 306,00	4 100,00	5 215,00	27 871,00	4 800,00
свободный член	2,3555	2,3555	2,3555	2,3555	2,3555
Степень	-0,0930	-0,0930	-0,0930	-0,0930	-0,0930
ценовой коэффициент	0,9811	1,0867	1,0626	0,9093	1,0708
<b>Корректировка</b>	-	<b>-9,72%</b>	<b>-7,67%</b>	<b>7,90%</b>	<b>-8,38%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Инженерно-коммуникационные системы.** Корректировка на инженерно-коммуникационные системы учитывает наличие или отсутствие подведённых централизованных инженерных коммуникаций, таких как электроэнергия, газопровод, отопление, водоснабжение, канализация и т.п.

В данном случае, оцениваемый земельный участок рассматривается и оценивается как условно незастроенный, т.е. без наличия улучшений, в том числе подведённых и подключённых инженерных коммуникаций, подобранные аналоги также рассматривались при допущении наличия возможности подключения инженерных коммуникаций по границе, поэтому корректировка не требуется.

### 12.5 Расчёт стоимости объекта оценки

Следующим этапом был произведен расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж в размере общей площади, согласно заданию на оценку. Данный расчет представлен в таблице далее.

После внесения всех необходимых корректировок в цены аналогов Оценщик провел отбор аналогов для итогового расчета стоимости земельного участка.

Аналог №3 был исключен из процедуры согласования по причине экстремального размера совокупно внесенных корректировок и несколько выбивающегося из общего числового ряда результата.

Аналоги №2 и №4, несмотря на высокую величину внесенных корректировок, были оставлены для целей согласования результатов, так как полученная после внесения корректировок стоимость по обоим аналогам лежит в одном ценовом ряде с иными аналогами.

Иные аналоги допущены до процедуры согласования.

Снижение коэффициента вариации по единицам сравнения аналогов со значения 29,45% до процедуры внесения корректировок на различия до значения 20,15% после процедуры внесения корректировок и отбора аналогов косвенно говорит о корректности всех проведенных действий Оценщика.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, оставшихся после отбора, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 12-5 Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом, методом сравнения продаж

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	г.Москва, проспект Зелёный, д.106, м.Перово, 8 м.п.д.	г.Москва, ул.Миклухо-Маклая, вл.25, м.Беляево, 10 м.п.д.	г.Москва, ул.Новокосинская, вл.12, м.Новокосино, 15 м.п.д.	г.Москва, пр.Чечерский, вл.28,м. ул.Горчакова, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Крылатская, вл.25, м.Крылатское, 15 м.п.д.
2	Наличие улучшений на земельном участке	оценка ЗУ как незастроенного	нет	нет	нет	нет
3	Дата оферты (объявления)/сделки	на дату оценки	02.02.2017	на дату оценки	на дату оценки	18.02.2016
4	Площадь объекта, кв.м	12 306,00	4 100,00	5 215,00	27 871,00	4 800,00
5	Реализуемое право на объект	право аренды до 2060 г.	право краткосрочной аренды	право аренды на 4,5 года	право аренды на 7 лет	право краткосрочной аренды
6	Цена предложения по оферте/ сделке, руб.	-	26 071 760,0	31 494 000,0	111 187 000,0	40 599 000,0
7	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	<b>6 358,97</b>	<b>6 039,12</b>	<b>3 989,34</b>	<b>8 458,13</b>
8	Среднее значение, руб./кв.м		<b>6 211,39</b>			
9	Коэффициент вариации		<b>29,45%</b>			
10	Имущественные права (оцениваемые права/права на аналоги)	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право краткосрочной аренды
	ценовой коэффициент	0,86	0,77	0,77	0,77	0,77
-	Корректировка	-	<b>11,69%</b>	<b>11,69%</b>	<b>11,69%</b>	<b>11,69%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	743,26	705,87	466,29	988,61
-	Скорректированная ед. цена	-	7 102,22	6 744,99	4 455,63	9 446,74
11	Корректировка на торг	цена сделки	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена сделки
-	Корректировка	-	0,00%	<b>-11,50%</b>	<b>-11,50%</b>	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	-775,67	-512,40	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	7 102,22	5 969,32	3 943,23	9 446,74
12	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные



№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	7 102,22	5 969,32	3 943,23	9 446,74
<b>13</b>	<b>Динамика цен</b>	01.02.2018	02.02.2017	01.02.2018	01.02.2018	18.02.2016
	ценовой индикатор на дату сделки/предложения		226 475	218 040	218 040	211 662
	ценовой индикатор на дату оценки		218 040	218 040	218 040	218 040
-	Корректировка	-	<b>-3,72%</b>	0,00%	0,00%	<b>3,01%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	-264,52	0,00	0,00	284,66
-	Скорректированная ед. цена	-	6 837,70	5 969,32	3 943,23	9 731,40
<b>14</b>	<b>Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)</b>	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7)	под спортивный объект	под объект физической культуры, спорта	под объект общественного питания, физической культуры и спорта	свободное назначение
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	6 837,70	5 969,32	3 943,23	9 731,40
<b>15</b>	<b>Местоположение</b>	г.Москва, проспект Зелёный, д.106, м.Перово, 8 м.п.д.	г.Москва, ул.Миклухо-Маклая, вл.25, м.Беляево, 10 м.п.д.	г.Москва, ул.Новокосинская, вл.12, м.Новокосино, 15 м.п.д.	г.Москва, пр.Чечерский, вл.28, м.ул.Горчакова, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Крылатская, вл.25, м.Крылатское, 15 м.п.д.
	удаленность от центра (Манежная площадь, нулевой км)	10	13	15	24	13
	свободный член	299 653,00	299 653,00	299 653,00	299 653,00	299 653,00

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	степень	-1,331	-1,331	-1,331	-1,331	-1,331
	ценовой коэффициент	13 983,59	9 861,89	8 151,57	4 360,71	9 861,89
-	Корректировка	-	<b>41,79%</b>	<b>71,54%</b>	<b>220,67%</b>	<b>41,79%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	2 857,77	4 270,73	8 701,62	4 067,16
-	Скорректированная ед. цена	-	9 695,47	10 240,05	12 644,85	13 798,56
<b>16</b>	<b>Транспортная и пешеходная доступность</b>	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	9 695,47	10 240,05	12 644,85	13 798,56
<b>17</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	12 306,00	4 100,00	5 215,00	27 871,00	4 800,00
	свободный член	2,3555	2,3555	2,3555	2,3555	2,3555
	степень	-0,0930	-0,0930	-0,0930	-0,0930	-0,0930
	ценовой коэффициент	0,9811	1,0867	1,0626	0,9093	1,0708
-	Корректировка	-	<b>-9,72%</b>	<b>-7,67%</b>	<b>7,90%</b>	<b>-8,38%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	-942,07	-785,83	998,84	-1 156,78
-	Скорректированная ед. цена	-	8 753,40	9 454,22	13 643,69	12 641,78
<b>18</b>	<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	оценивается как условно свободный от улучшений, в т.ч. инженерных коммуникаций	допущение: по границе	допущение: по границе	допущение: по границе	допущение: по границе
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	<b>8 753,40</b>	<b>9 454,22</b>	<b>13 643,69</b>	<b>12 641,78</b>
<b>19</b>	<b>Среднее значение, руб./кв.м</b>		<b>11 123,27</b>			
<b>20</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,44%</b>			

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Абсолютная величина внесенной корректировки, руб./кв.м		2 394,43	3 415,10	9 654,35	4 183,66
22	Относительная величина внесенной корректировки, %		37,65%	56,55%	242,00%	49,46%
23	Процедура отбора аналогов		Аналог допущен до процедуры согласования	Аналог допущен до процедуры согласования	Аналог исключен из процедуры согласования по причине экстремального размера внесенных корректировок и выбивающегося из общего числового ряда результата	Аналог допущен до процедуры согласования
24	Среднее значение, руб./кв.м		10 283,13			
25	Коэффициент вариации		20,15%			
26	Число внесенных корректировок		4,00	4,00		4,00
27	Удельный вес аналога		0,33	0,33		0,33
28	Удельная стоимость аналога		2 917,80	3 151,41		4 213,93
29	Скорректированная удельная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб./кв.м	10 283,13				
30	Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	126 544 246				
31	Стоимость права аренды земельного участка без учета НДС, руб.	107 240 886				

Источник информации: расчет Оценщика

## **13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

### **13.1 Методика расчета**

Объекты оценки – нежилое здание и земельный участок под ним, являются объектами коммерческой недвижимости, и на дату оценки в качестве ЕОН способны генерировать потоки доходов от коммерческой эксплуатации длительное время, ограниченное только сроком жизни объекта.

Объекты оценки не полностью, ни частично не сдаются в аренду третьим лицам, здание аквапарка эксплуатируется собственником самостоятельно, без привлечения управляющих компаний. Информация по арендным ставкам по сдаче объектов аналогичного функционального назначения на открытом рынке отсутствует.

Тем не менее, Оценщик обладает детализированной информацией по доходам и расходам от объектов оценки за ретроспективные 3 года (2015 – 2017 гг.), предшествующие дате оценки.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объектов оценки Оценщик считает возможным и целесообразным для расчета стоимости ЕОН использование доходного подхода, метода капитализации по расчетным моделям, основанном на информации об операционной деятельности бизнеса, ведущегося на базе оцениваемого ЕОН, в который входит нежилое здание и земельный участок, с последующим выделением из стоимости ЕОН стоимости нежилого здания как разницы стоимости ЕОН и стоимости земельного участка, полученной ранее в рамках сравнительного подхода.

Ставка капитализации определялась методом кумулятивного построения.

Расчёт стоимости включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

1. Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;
2. Ставка капитализации по объекту (k), %;
3. Стоимость ЕОН (С) путем деления ЧОД на k, руб.
4. Определение стоимости нежилого здания в составе ЕОН, полученной путем вычитания из стоимости ЕОН стоимости земельного участка, полученной в рамках сравнительного подхода ранее.

### **13.2 Установление периода прогнозирования**

Поскольку в рамках доходного подхода Оценщик использует метод капитализации по расчетным моделям, предполагающий, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим, то период прогнозирования был принят 1-му году.

### **13.3 Исследование способности объектов оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования**

Объект оценки является эксплуатируемым зданием аквапарка с земельным участком, под ним расположенным, генерирующим в ретроспективном периоде, и, соответственно, способным генерировать в будущем денежные потоки (выгоду) от операционной деятельности.

В прогнозируемом периоде не предполагается каких-либо резких колебаний в потоке доходов. Можно с уверенностью говорить о возможности генерации объектами оценки стабильного денежного потока на протяжении всего прогнозного периода.

По результатам анализа состава площадей объекта Оценщик пришел к выводу, что в связи с узкой спецификой объекта, оцениваемое здание по экспликации помещений имеет в своем составе около 40% помещений общего пользования, инженерных, технических и вспомогательных помещений: гаражи (бесплатный паркинг для гостей и клиентов аквапарка в подвальной части здания), инженерные и технические помещения: венткамеры, электрощитовые, тепловые пункты, котельная, техподполья и пр., лестничные клетки, лифтовые холлы, фойе и иное). Также, анализируя по экспликации состав помещений под общественное питание, культурно -просветительных и спортивных, Оценщик пришел к выводу что и они в своем составе имеют вспомогательные помещения и помещения общего пользования (лестничные клетки, лестницы, тамбуры, холлы лифтовые, лифты, медкабинеты, диспетчерские, сервисные и пр.) в объеме до 5-7% площади. Поэтому полезная площадь здания стремится к 50% от общей площади, что также следует тем или иным образом учесть в оценке.

Оценщик обладает детализированной информацией по доходам и расходам от объектов оценки за ретроспективные 3 года (2015 – 2017 гг.), предшествующие дате оценки, и ему следует учитывать данную информацию. Следует отметить, что структура доходов и расходов от оцениваемого объекта недвижимости косвенно учитывает факт большого объема помещений общего пользования, вспомогательных и технических в общей площади здания.

#### **13.4 Анализ ретроспективных доходов и расходов от объектов оценки и нормализация расчетной величины ретроспективной прибыли (ЧОД)**

Заказчиком была представлена детализированная информация по доходам и расходам от объектов оценки за ретроспективные 3 года (2015-2017 гг.).

После анализа предоставленных данных Оценщиком была проведена процедура нормализации<sup>5</sup> расчетной величины прибыли для корректного учета показателей для последующего прогнозирования.

Оценщик пришел к выводу, что доходы от эксплуатации аквапарка не нуждаются в нормализации. В рамках процедуры нормализации расходов из расходов были исключены следующие составляющие:

- Амортизационные отчисления (как бухгалтерская величина, начисляемая в соответствии с требованиями ПБУ РФ, а не фактический расход);
- Вознаграждение управляющего при процедуре банкротства (ООО «Апогей находится в процедуре банкротства, расходы по вознаграждению управляющего при процедуре банкротства являются не типичными для рынка, так как оценка проводится в допущении ведения нормальной хозяйственной деятельности).

После нормализации показателей доходов и расходов Оценщик получил следующие данные, которые возможно использовать для последующего прогнозирования ЧОД.

---

<sup>5</sup> Нормализация показателей бухгалтерской отчетности – это корректировка разовых, нетипичных и не операционных доходов и расходов

Таблица 13-1 Доходы от эксплуатации объектов оценки за 2015-2017 гг.

№	Значение без учета НДС, руб./ ретроспективный год	2015	2016	2017
1	Агентское вознаграждение	1 379 466	4 928 509	5 575 494
2	Аквазона	178 476 529	170 932 570	171 103 576
3	Игровой комплекс	11 745 929	10 094 382	13 338 948
4	Ресторанный комплекс	80 311 330	70 487 937	70 225 383
5	СПА комплекс	11 760 511	10 903 640	12 949 106
6	Спортивный комплекс	36 103 184	38 157 083	40 813 106
*	<b>Итого</b>	<b>319 776 948</b>	<b>305 504 121</b>	<b>314 005 613</b>

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, расчет Оценщика

Таблица 13-2 Расходы по эксплуатации объектов оценки за 2015-2017 гг.

Показатель без учета НДС, руб./ ретроспективный год	2 015	2 016	2 017
<b>Прямые и общепроизводственные расходы</b>			
<b>Налог на недвижимость</b>	<b>25 489 185</b>	<b>27 449 892</b>	<b>31 014 043</b>
кадастровая стоимость, действующая в соответствующем периоде	1 960 706 546	1 960 706 546	2 067 602 887
налоговая ставка, %	1,30%	1,40%	1,50%
<b>Аквазона, в том числе</b>	<b>96 079 153</b>	<b>82 002 455</b>	<b>87 514 524</b>
Агентское вознаграждение	458 367	1 736 870	2 352 984
Аренда земли	145 081	137 340	99 443
Клининг, утилизация, хоз.расходы сч.20	7 086 687	7 712 968	8 856 741
Коммунальные расходы	368 148	394 417	420 705
Коммунальные расходы-распределяемые	12 615 165	13 565 774	13 374 674
Материальные	5 789 928	5 175 966	4 821 933
Надзор, содержание - котельная	519 151	516 015	493 543
Надзор, содержание - лифты	400 495	377 866	403 693
Обслуживание аквариума, террариума	378 400	447 200	148 600
Обучение, переподготовка кадров	0	17 278	18 880
Общепроизводственные расходы	2 391 379	13 173 996	16 109 074
Оплата труда	21 391 517	20 650 800	19 277 021
Оплата труда	10 678 666	9 338 670	8 626 886
Охрана распределяемая	4 124 578	3 481 844	3 281 889
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV		4 834	
Проведение мероприятия	267 287	485 539	296 671
Производственный инвентарь, мебель сч.20		175 500	990
Ремонт плановый, профилактический оборудования		140 001	47 670
Ремонтные работы по зданию ЦСО сч.25	284 971	1 702	
Содержание IT систем сч.20	257 577	256 984	8 859

Показатель без учета НДС, руб./ ретроспективный год	2 015	2 016	2 017
Содержание текущее и ремонт помещений сч.20	27 230 720	2 256 431	6 837 280
Списание инвентаря в производство сч. 25	111 921		14 103
СЭС сч.20	1 132 241	1 117 238	1 238 800
Текущий ремонт	83 048	837 225	784 083
Уборка, клининг сч.25	363 748		
Услуги юридические, аудиторские,консультационные, нотариальные	78		
<b>Игровой комплекс, в том числе:</b>	<b>9 104 933</b>	<b>7 496 998</b>	<b>7 599 022</b>
Агентское вознаграждение		545 898	
Аренда земли	9 782	9 565	9 726
Клининг, утилизация, хоз.расходы сч.20	464 368	482 410	786 502
Коммунальные расходы	28 516	27 846	37 672
Коммунальные расходы-распределяемые	844 373	842 507	1 120 612
Материальные	689 709	498 007	452 635
Надзор, содержание - котельная	34 012	31 921	42 735
Надзор, содержание - лифты	27 326	24 479	36 054
Обучение, переподготовка кадров		1 262	1 819
Общепроизводственные расходы	159 867	912 079	1 469 138
Оплата труда	4 181 392	2 747 260	2 238 750
Оплата труда	712 597	580 648	739 405
Охрана распределяемая	276 702	213 861	275 370
Подписка,канцелярские,почтовые расходы,TV		415	
Проведение мероприятия	12 922	30 575	23 712
Ремонт плановый, профилактический оборудования		7 567	1 381
Ремонтные работы по зданию ЦСО сч.25	18 535	129	
Содержание IT систем сч.20	27 600	27 600	6 158
Содержание текущее и ремонт помещений сч.20	1 533 810	38 952	246 234
Списание инвентаря в производство сч. 25	9 901		1 017
Текущий ремонт	5 250	404 662	73 493
Уборка, клининг сч.25	25 759		
Услуги юридические, аудиторские,консультационные, нотариальные	2		
Услуги связи, TV, подписка сч.20	42 508	69 356	36 610
<b>Ресторанный комплекс, в том числе:</b>	<b>91 100 347</b>	<b>83 656 791</b>	<b>77 296 705</b>
Аренда земли	64 806	64 834	40 971
Клининг, утилизация, хоз.расходы сч.20	3 406 804	3 472 629	3 945 564
Коммунальные расходы	180 229	173 921	183 235
Коммунальные расходы-распределяемые	5 664 737	5 749 348	5 643 857
Материальные	3 322 189	3 576 820	4 382 257

Показатель без учета НДС, руб./ ретроспективный год	2 015	2 016	2 017
Надзор, содержание - котельная	229 490	219 365	210 327
Надзор, содержание - лифты	181 680	164 234	181 000
Обучение, переподготовка кадров		7 925	7 353
Общепроизводственные расходы	1 067 959	6 226 659	6 894 491
Оплата труда	33 507 823	33 612 283	26 615 925
Оплата труда	4 781 921	3 952 735	3 684 189
Охрана распределяемая	1 821 751	1 471 179	1 364 241
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV		2 420	
Проведение мероприятия	103 418	215 312	121 926
Ремонт плановый, профилактический оборудования		44 501	23 960
Производственный инвентарь, мебель сч.20	56 353		
Ремонтные работы по зданию ЦСО сч.25	121 492	766	
Себестоимость блюд	25 837 841	23 765 103	21 912 080
Содержание IT систем сч.20	6 258	6 258	1 396
Содержание текущее и ремонт помещений сч.20	10 286 553	315 753	1 699 207
Списание инвентаря в производство сч. 25	65 432		5 076
СЭС сч.20	201 685	62 164	69 995
Текущий ремонт	37 473	552 583	309 656
Уборка, клининг сч.25	154 429		
Услуги юридические, аудиторские, консультационные, нотариальные	25		
<b>СПА комплекс, в том числе:</b>	<b>11 423 566</b>	<b>9 789 428</b>	<b>11 571 565</b>
Аренда земли	11 068	11 121	9 983
Клининг, утилизация, хоз.расходы сч.20	474 401	519 657	760 690
Коммунальные расходы	25 771	27 461	33 473
Коммунальные расходы-распределяемые	847 558	900 333	1 060 088
Материальные	3 585 698	3 479 036	3 802 973
Надзор, содержание - котельная	34 804	34 603	40 873
Надзор, содержание - лифты	27 716	26 109	33 960
Обслуживание аквариума, террариума			5 500
Обучение, переподготовка кадров		1 281	1 250
Общепроизводственные расходы	163 633	1 025 512	1 339 407
Оплата труда	3 311 899	2 689 266	3 046 633
Оплата труда	718 541	620 191	697 200
Охрана распределяемая	274 998	230 946	261 780
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV		429	
Проведение мероприятия	42 734	66 531	32 979
Ремонт плановый, профилактический оборудования		5 708	9 735



Показатель без учета НДС, руб./ ретроспективный год	2 015	2 016	2 017
Производственный инвентарь, мебель сч.20	22 231		
Ремонтные работы по зданию ЦСО сч.25	20 152	101	
Содержание IT систем сч.20	6 000	6 000	1 339
Содержание текущее и ремонт помещений сч.20	1 818 095	46 225	348 394
Списание инвентаря в производство сч. 25	6 749		1 060
СЭС сч.20			3 966
Текущий ремонт	5 530	98 916	80 284
Уборка, клининг сч.25	25 985		
Услуги юридические, аудиторские,консультационные, нотариальные	4		
<b>Спортивный комплекс, в том числе:</b>	<b>18 154 058</b>	<b>16 220 680</b>	<b>19 364 390</b>
Аренда земли	33 913	36 117	33 437
Клининг, утилизация, хоз.расходы сч.20	1 471 735	1 801 886	2 441 896
Коммунальные расходы	77 729	93 669	108 385
Коммунальные расходы-распределяемые	2 622 130	3 133 877	3 387 278
Материальные	122 467	133 801	359 966
Надзор, содержание - котельная	108 786	120 542	130 862
Надзор, содержание - лифты	85 161	89 529	107 338
Обучение, переподготовка кадров		4 101	4 217
Общепроизводственные расходы	518 330	3 433 523	4 434 269
Оплата труда	3 545 705	3 812 553	3 913 705
Оплата труда	2 227 931	2 160 843	2 229 742
Охрана распределяемая	862 866	805 803	842 553
Подписка,канцелярские,почтовые расходы,TV		1 474	
Проведение мероприятия	51 279	118 088	73 406
Ремонт плановый, профилактический оборудования		24 184	6 766
Ремонтные работы по зданию ЦСО сч.25	59 267	414	
Содержание текущее и ремонт помещений сч.20	6 246 518	161 777	1 020 570
Списание инвентаря в производство сч. 25	17 476		3 211
Текущий ремонт	17 393	288 499	261 489
Уборка, клининг сч.25	85 359		
Услуги юридические, аудиторские,консультационные, нотариальные	12		5 300
<b>Итого</b>	<b>251 351 241</b>	<b>226 616 243</b>	<b>234 360 250</b>
<b>Управленческие расходы</b>			
<b>Административно-управленческий персонал, в т.ч.</b>	<b>8 354 706</b>	<b>5 258 145</b>	<b>5 437 664</b>
Материальные	1 949		1 200
Канцелярия,Вода, TV		5 508	

Показатель без учета НДС, руб./ ретроспективный год	2 015	2 016	2 017
Оплата труда	3 471 964	3 629 025	3 928 778
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV	394 063	495 129	419 163
Содержание IT систем сч.26	8 321	8 249	4 378
Списание ТМЦ сч.26	2 203		
Услуги юридические, аудиторские, консультационные, нотариальные	3 304 580	5 716	1 696
Услуги связи: телефония, интернет сч.26	1 171 625	1 114 518	1 082 449
<b>Бухгалтерская служба, в т.ч.</b>	<b>15 535 664</b>	<b>13 296 348</b>	<b>13 479 271</b>
Клининг, утилизация, хоз.расходы сч.20	12 288		
Обслуживание КKM, орг.техники	69 786		747 080
Оплата труда	15 033 263	12 954 610	12 526 535
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV	22 339	9 598	4 363
Содержание IT систем сч.26	2 674	164 143	22 248
Списание ТМЦ сч.26	164 788		
Услуги юридические, аудиторские, консультационные, нотариальные	230 525	167 996	179 046
<b>Медпункт, в т.ч.</b>	<b>763 064</b>	<b>611 400</b>	<b>664 574</b>
Оплата труда	763 064	611 400	655 234
Материальные			9 339
<b>Отдел инженерно-технического обеспечения</b>	<b>0</b>	<b>35 600</b>	<b>76 669</b>
Обучение, переподготовка кадров			66 500
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV		35 600	10 169
<b>Отдел информационных технологий, в т.ч.</b>	<b>2 715 534</b>	<b>2 051 338</b>	<b>2 235 359</b>
Материальные	31 877		
Обслуживание КKM, орг.техники	102 353	160 249	246 662
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV	29 754	40 483	52 449
Содержание IT систем сч.26	522 140	794 878	888 790
Содержание текущее и ремонт помещений сч.20	1 602		
Списание ТМЦ сч.26	830 779		
Услуги юридические, аудиторские, консультационные, нотариальные	1 188 757	1 047 458	1 047 458
Услуги связи: телефония, интернет сч.26	8 271	8 271	
<b>Отдел кадров и развития персонала, в т.ч.</b>	<b>1 671 683</b>	<b>2 284 590</b>	<b>1 829 039</b>
Обучение, переподготовка кадров	79 400	426 700	
Оплата труда	1 121 699	1 075 263	1 119 585
Подбор персонала		7 627	116 000
Подписка, канцелярские, почтовые расходы, TV	4 102	254	
Проведение мероприятия	420 000	590 000	315 000

Показатель без учета НДС, руб./ ретроспективный год	2 015	2 016	2 017
Услуги юридические, аудиторские,консультационные, нотариальные	46 483	184 746	278 454
<b>Отдел сопровождения Платежных и Платежно-пропускных систем, в т.ч.</b>	<b>1 081 217</b>	<b>1 087 547</b>	<b>1 086 655</b>
Оплата труда	1 081 217	1 087 547	1 086 655
<b>Отдел управления инфраструктурой ИТ, поддержки пользователей и информационных систем, в т.ч.</b>	<b>1 018 089</b>	<b>996 005</b>	<b>738 619</b>
Оплата труда	1 018 089	996 005	738 619
<b>Служба информационных технологий, в т.ч.</b>	<b>808 246</b>	<b>732 027</b>	<b>517 507</b>
Оплата труда	808 246	732 027	517 507
<b>Физкультурно-оздоровительный комплекс, в т.ч.</b>	<b>205 176</b>	<b>396</b>	<b>0</b>
Подписка,канцелярские,почтовые расходы,TV	4 749		
Услуги юридические, аудиторские,консультационные, нотариальные	200 427	396	
<b>Финансово-аналитический отдел, в т.ч.</b>	<b>689 850</b>	<b>647 890</b>	<b>640 142</b>
Оплата труда	689 850	647 890	640 142
<b>Итого</b>	<b>32 843 229</b>	<b>27 001 287</b>	<b>26 705 499</b>
<b>Коммерческие расходы</b>			
Агентское вознаграждение	295 080	297 780	172 130
Материальные	3 432	930	11 280
Общепроизводственные расходы	15 843		
Оплата труда	5 982 618	5 487 106	5 010 502
Проведение мероприятия	170 088	96 000	85 919
Реклама	79 081 043	41 581 241	29 509 889
Услуги юридические, аудиторские,консультационные, нотариальные			112 293
<b>Итого</b>	<b>85 548 104</b>	<b>47 463 056</b>	<b>34 902 013</b>
<b>ИТОГО по сумме промежуточных итогов</b>	<b>369 742 574</b>	<b>301 080 586</b>	<b>295 967 761</b>

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, расчет Оценщика

Таблица 13-3 Укрупненный свод доходов и расходов от эксплуатации объектов оценки за 2015-2017 гг.

№	Параметр	2015	2016	2017
1	Доходы от операционной деятельности без учета НДС, руб.	319 776 948	305 504 121	314 005 613
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>		-4,46%	2,78%
2	Прямые и общепроизводственные расходы без учета налога на имущество и без учета НДС, руб.	225 862 056	199 166 351	203 346 206
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>		-11,82%	2,10%

№	Параметр	2015	2016	2017
3	Налог на имущество (НДС не облагается), руб.	25 489 185	27 449 892	31 014 043
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>		7,69%	12,98%
*	<b>Валовая прибыль без учета НДС, руб.</b>	<b>68 425 707</b>	<b>78 887 878</b>	<b>79 645 363</b>
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>		15,29%	0,96%
4	Управленческие и коммерческие расходы без учета НДС, руб.	118 391 333	74 464 343	61 607 512
	<i>величина от выручки, %</i>	37,02%	24,37%	19,62%
*	<b>Чистый операционный доход без учета НДС, руб.</b>	<b>-49 965 626</b>	<b>4 423 535</b>	<b>18 037 851</b>

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, расчет Оценщика*

По результатам анализа величины валовой прибыли от эксплуатации объектов оценки в ретроспективные 3 года Оценщик может заключить, что денежный поток стабильный, без существенных отклонений от общей тенденции к незначительному росту, вероятно, объяснимому инфляционными процессами в стране.

По результатам анализа величины чистой прибыли от эксплуатации объектов оценки в ретроспективные 3 года Оценщик может заключить, что денежный поток не стабильный, в 2015 г. имел место убыток. Величина управленческих и коммерческих расходов должна быть проанализирована на сопоставимость рыночным данным.

### 13.5 Прогноз величины чистого операционного дохода на прогнозный период

По ретроспективным данным Оценщик выполнил прогноз величины ЧОД на первый год прогнозного периода. В рамках прогноза были учтены выводы, сделанные в разделе ранее, и приняты следующие параметры прогнозирования:

- Для прогнозирования роста всех статей доходов и прямых и общепроизводственных расходов была принята прогнозная величина инфляции на услуги в стране по данным Министерства экономического развития РФ на среднесрочный период 2018-2020 гг. (в среднем 5% в год). Расчет осуществлялся на базе значений в 2017 г.;
- Для прогнозирования расходов по налогу на имущество было учтено, что по данным Заказчика величина кадастровой стоимости нежилого здания в настоящее время оспаривается, предполагаемое снижение величины кадастровой стоимости по результатам процедуры составит -50% (аналогичное снижение получают и платежи по налогу на имущество). Расчет осуществлялся на базе значения в 2017 г.;
- При анализе и прогнозировании величины коммерческий и управленческих расходов Оценщик пришел к выводу, что фактическая величина данных расходов относительно выручки (диапазон 19,62% + 37,02% от выручки) существенно выше расходов на управляющую компанию, которую теоретически можно было бы нанять для управления и эксплуатации объекта (данные расходы колеблются в диапазоне 6-10% от валового дохода от объекта – выручки). Для расчетов на прогнозный период, так как рыночная стоимость рассчитывается исходя из наиболее эффективного использования, Оценщик принял долю управленческих и коммерческих расходов в размере минимального значения 6% от выручки по причине того, что объект

является крупным и абсолютная величина выручки существенная. Расчет осуществлялся на базе значения прогнозной выручки в первом году прогнозного периода.

Ссылки и копии веб-страниц с используемой при прогнозировании информацией представлены в Приложении 3 настоящего Отчета.

**Таблица 13-4 Прогноз доходов, расходов и величины ЧОД от эксплуатации объектов оценки для первого года прогнозного периода**

№	Параметр	2017	Первый год ППП
1	Доходы от операционной деятельности без учета НДС, руб.	314 005 613	329 705 894
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>		5,00%
2	Прямые и общепроизводственные расходы без учета налога на имущество и без учета НДС, руб.	203 346 206	213 513 517
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>		5,00%
3	Налог на имущество (НДС не облагается), руб.	31 014 043	15 507 022
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>		-50,00%
*	<b>Валовая прибыль без учета НДС, руб.</b>	<b>79 645 363</b>	<b>100 685 355</b>
	<i>величина от выручки, %</i>	25,36%	30,54%
	<i>динамика по отношению к предыдущему периоду, %</i>	0,96%	26,42%
4	Управленческие и коммерческие расходы без учета НДС, руб.	61 607 512	19 782 354
	<i>величина от выручки, %</i>	19,62%	6,00%
*	<b>Чистый операционный доход без учета НДС, руб.</b>	<b>18 037 851</b>	<b>80 903 002</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

### 13.6 Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации характеризуется как коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Существуют различные методики определения коэффициента капитализации.

Практика показывает, что в условиях развивающихся рыночных отношений наиболее приемлемым методом построения коэффициента капитализации является кумулятивный метод (метод кумулятивного построения). В основу данного метода кумулятивного построения положен расчет безрисковой ставки дохода с последующей ее корректировкой на риск инвестирования в конкретное предприятие и определение нормы возврата капитала. При этом коэффициент капитализации рассчитывается по следующей формуле:

$$k = k_{on} + k_{of} - g \text{ где} \quad (13-1)$$

$k$  - коэффициент капитализации;

$k_{on}$  – норма дохода (ставка дисконтирования) – это ставка дохода, включающая в себя:

- безрисковую ставку (в %),
- риск на низкую ликвидность (в %),
- риск вложений (в %),
- риск на инвестиционный менеджмент (в %).

$kof$  – норма возврата капитала, которая применяется к активам с коротким сроком экономической жизни, определяется одним из трёх методов - методом Ринга, методом Инвуда или методом Хоскольда.

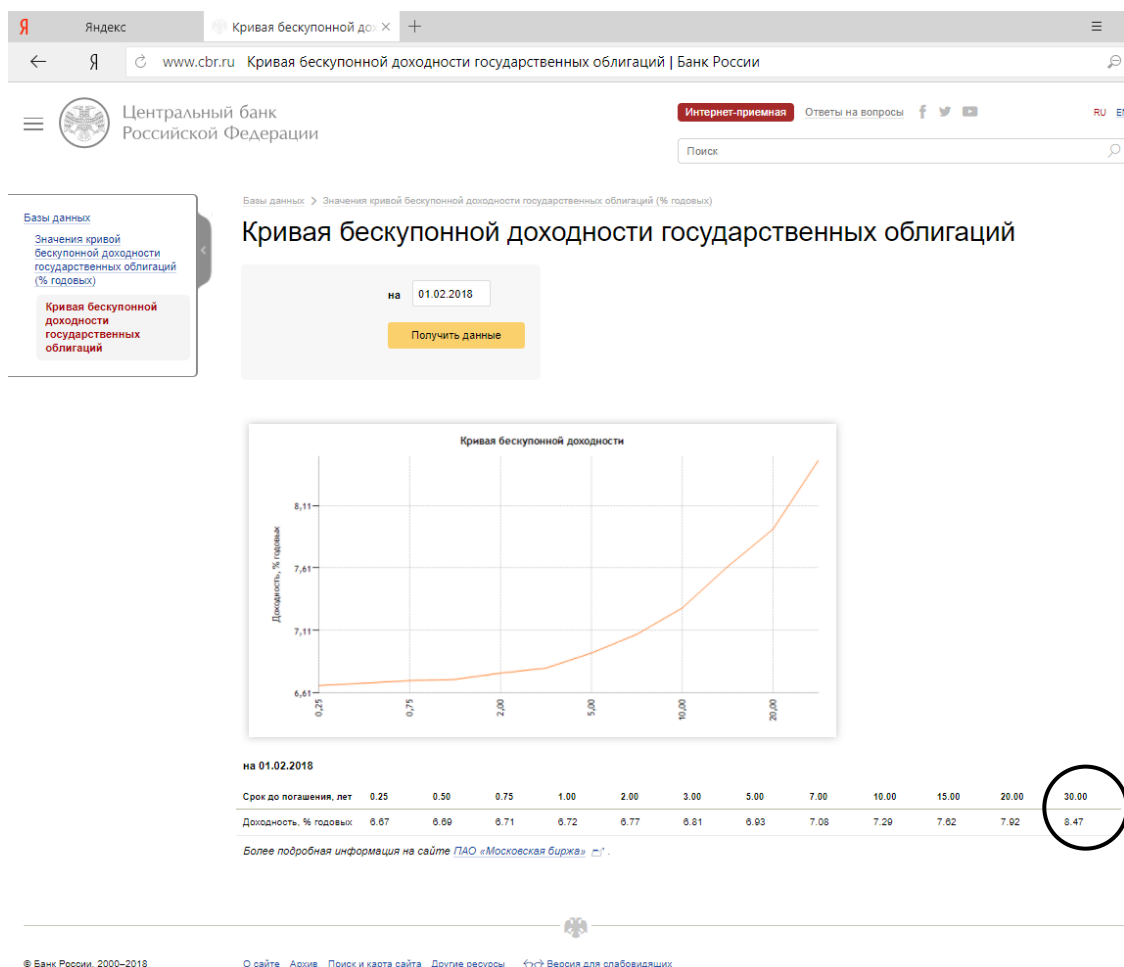
$g$  – средний темп роста доходов от недвижимости в будущем (в соответствии с п.23д ФСО №7 капитализация доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

### Безрисковая ставка

Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой ставки, к которой добавляются все остальные (ранее перечисленные) составляющие.

За безрисковую ставку объектов недвижимости с длительным сроком службы (30 лет) наиболее целесообразно применять бескупонную доходность государственных облигаций. Величину бескупонной доходности по государственным бумагам (G-кривая) определяется на основании сделок с ГКО-ОФЗ. Средняя ставка бескупонной доходности долгосрочных государственных облигаций на дату оценки составила 8,470%, поэтому за безрисковую ставку доходности инвестиций было принято значение 8,470%.

Рисунок 13-1 Обоснование величины безрисковой ставки



Источник информации: информация сайта Центрального банка Российской Федерации, ссылка [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/?DateTo=01.02.2018](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=01.02.2018)

### Риск на низкую ликвидности

Риск на низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по следующей формуле:

$$P_{нл} = \frac{R_p * L}{Q} \text{ где} \quad (13-2)$$

$P_{нл}$  – премия за низкую ликвидность;

$R_p$  - безрисковая ставка;

$L$ - период экспозиции на рынке коммерческой недвижимости;

$Q$ - общее количество месяцев в году.

Применительно к данному расчету, поправка на низкую ликвидность принимается равной 2,118%, что соответствует среднему периоду экспозиции торговой недвижимости г.Москвы 4,5 мес. (торговая недвижимость принята как сходный тип недвижимости для объекта оценки), согласно исследованиям Научно-Практического Центра Профессиональных Оценщиков «Сборник рыночных корректировок» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 13-2 Обоснование срока экспозиции офисных помещений

Таблица 1.4.1

№ п/п		Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					2007
			2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	
<b>Помещения (здания)</b>								
<b>2</b>	<b>Торговые</b>							
	Иркутск		3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок» №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1, стр.16.

### Риск вложений в недвижимость

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения и других факторов на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на ставку арендной платы, коэффициент загрузки и чистый операционный доход. Для определения премии за риск рынка недвижимости был использован следующий алгоритм, приведенный далее в таблице.

Таблица 13-5 Расчет степени риска вложений в недвижимость

№	Вид риска	Категория риска	Уровень риска										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	<b>Систематический риск</b>												
1	Ухудшение общей экономической ситуации,	динамичный		1									

№	Вид риска	Категория риска	Уровень риска											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	федерального или местного законодательства													
2	Увеличение числа конкурентов	динамичный		1										
3	Природные и чрезвычайные ситуации	динамичный	1											
	<b>Динамический риск</b>													
4	Увеличение операционных расходов	статичный		1										
5	Ускоренный износ здания	статичный	1											
6	Неполучение планируемых доходов	статичный	1											
7	Неэффективный менеджмент	статичный	1											
8	Криминогенные факторы	статичный	1											
9	Финансовые проверки	статичный	1											
10	Неправильное оформление договоров аренды	статичный	1											
	Количество наблюдений		7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенное значение фактора		7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Сумма взвешенных факторов		13											
12	Количество факторов		10											
13	<b>Средневзвешенная величина поправки за риск вложения в недвижимость</b>		<b>1,30</b>											

Источник информации: расчёт Оценщика

### Риск на инвестиционный менеджмент

Владение собственностью требует компетентного управления и постоянного анализа наиболее эффективного использования. Риск на инвестиционный менеджмент определяется по следующей шкале.

Таблица 13-6 Шкала значений риска на инвестиционный менеджмент

Сложность в управлении	Описание	Величина риска, %
Низкая	Источник дохода объекта является распространенным, предполагает получение стабильной прибыли, не предполагает возникновения сложностей в управлении, не требует привлечения специалистов из управленческих компаний	0-1%
Средняя	У объекта имеется своя специфика при налаженном источнике дохода. Получение стабильной прибыли возможно, в том числе, при привлечении специалистов из управленческих компаний или высококвалифицированном внутреннем управлении	2-3%
Высокая	Объект является узкоспециализированным, состоит из различных видов и источников доходов, требующих привлечения высококвалифицированных специалистов из управленческих компаний для организации процесса управления объектом	4-5%

Источник информации: Ткаченко И.Ю., Малых Н.И., Инвестиции, 2009



Учитывая характер оцениваемого объекта, его функциональное назначение, большой размер и сложную специфику в управлении, решено было принять в качестве величины премии за инвестиционный менеджмент минимальное значение диапазона для средней сложности в управлении в размере 2,000%, так как в расходной части денежного потока учтены затраты на профессиональную управляющую компанию, что снижает риски инвестиционного менеджмента по сравнению с управлением на внутреннем уровне.

### **Расчет нормы возврата капитала**

Объект недвижимости имеет ограниченный срок экономической жизни - срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной. Оценщик принял решение произвести расчет нормы возврата капитала методом Инвуда.

Метод Инвуда рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов. Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Формула расчета в этом случае выглядит следующим образом:

$$k_{of} = SFF(n, k_{on}), \text{ что в свою очередь } k_{of} = \frac{k_{on}}{(1 + k_{on})^n - 1} \text{ где} \quad (13-3)$$

$k_{of}$  – норма возврата капитала;

$k_{on}$  – норма дохода по инвестициям;

$n$  - срок оставшейся экономической жизни.

Расчёт нормы возврата капитала для объекта оценки по методу Инвуда представлен в следующей таблице.

**Таблица 13-7 Расчет нормы возврата капитала для единого объекта недвижимости**

№	Показатель	Значение
1	Дата постройки, год	2008
2	Срок экономической жизни объекта, лет	100
3	Дата оценки, год	2018
4	Период эксплуатации, лет	10
5	Срок оставшейся экономической жизни объекта, лет	90
6	Норма дохода (ставка дисконтирования)	14,946%
7	<b>Норма возврата капитала (по методу Инвуда)</b>	<b>0,00005%</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

Далее, следуя методике, представленной в п.23д ФСО №7 Оценщик также должен учесть ожидаемое **изменение доходов от недвижимости в будущем**. Данное изменение темпов принято ранее использованному и обоснованному индексу инфляции на услуги в стране по данным Министерства экономического развития РФ на среднесрочный период 2018-2020 гг. (в среднем 5% в год).

Далее Оценщик рассчитал значение ставки капитализации для ЕОН методом кумулятивного построения. Результаты расчетов представлены в следующей таблице.

**Таблица 13-8 Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения с учетом темпов роста доходов**

№	Параметр	Значение
1	Безрисковая ставка	8,470%
2	Премия за риск вложения в недвижимость	1,300%
3	Поправка на низкую ликвидность	3,176%
4	Поправка на инвестиционный менеджмент	2,000%
5	Норма дохода (ставка дисконтирования)	14,946%
6	Норма возврата капитала (по методу Инвуда)	0,000%
<b>7</b>	<b>Ставка капитализации без учета прогнозных темпов роста</b>	<b>14,946%</b>
8	Темпы роста доходов от недвижимости	5,000%
<b>9</b>	<b>Ставка капитализации с учетом темпов роста</b>	<b>9,946%</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

### 13.7 Расчет стоимости единого объекта недвижимости

Далее Оценщик произвел расчёт стоимости ЕОН в рамках доходного подхода, результаты расчетов представлены далее в таблице.

**Таблица 13-9 Расчёт стоимости ЕОН в рамках доходного подхода**

№	Показатель	Значение
1	Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости без учета НДС, руб./год	80 903 002
2	Ставка капитализации для единого объекта недвижимости, %	9,946%
<b>3</b>	<b>Стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.</b>	<b>813 397 661</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

### 13.8 Расчет стоимости объектов оценки

Далее, на базе имеющейся информации по стоимости ЕОН, определенной в рамках доходного подхода, стоимости земельного участка, определенной в рамках сравнительного подхода, стоимости замещения нежилого здания, определенной в рамках затратного подхода, Оценщик рассчитал стоимость нежилого здания и земельного участка методом остатка.

**Таблица 13-10 Расчет стоимости нежилого здания**

№	Показатель	Значение
1	Стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.	813 397 661
2	Стоимость земельного участка в составе ЕОН, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	107 240 886
<b>3</b>	<b>Стоимость нежилого здания без учета НДС, руб.</b>	<b>706 156 774</b>
<b>4</b>	<b>Удельная стоимость нежилого здания без учета НДС, руб./кв.м</b>	<b>31 297</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

**Таблица 13-11 Расчет стоимости земельного участка**

<b>№</b>	<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
1	Стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.	813 397 661
2	Стоимость замещение нежилого здания, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	707 608 166
3	<b>Стоимость земельного участка в составе ЕОН без учета НДС, руб.</b>	<b>105 789 495</b>
4	<b>Удельная стоимость земельного участка в составе ЕОН без учета НДС, руб./кв.м</b>	<b>12 306</b>

*Источник информации: расчёт Оценщика*

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Для определения существенности различий результатов, применяемых при различных подходах, использовалось понятие однородной совокупности.

**СОВОКУПНОСТЬ, ОДНОРОДНАЯ** - статистическая совокупность, для которой характерно принадлежность составных ее элементов к одному и тому же типу явления и сходство между элементами по существенным для данного исследования признакам.

*Источник: Большой экономический словарь [http://big\\_economic\\_dictionary.academic.ru/14410](http://big_economic_dictionary.academic.ru/14410)*

Наиболее часто применяемый показатель относительной колеблемости – коэффициент вариации. Его используют не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности.

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки.

*Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. учебный курс (учебно-методический комплекс) <http://nashol.com/201101247518/statistika-uchebno-metodicheskie-materiali-stepanov-v-g.html>*

Оценщик получил следующие результаты оценки объекта оценки в рамках используемых подходов:

### **Объект оценки – нежилое здание:**

- Затратный подход: 707 608 166 руб. без учета НДС;
- Сравнительный подход: не использовался, на основании обоснованного отказа от использования подхода;
- Доходный подход: 706 156 774 без учета НДС.

Полученные результаты вполне сопоставимы, так как коэффициент вариации результатов составляет 0,15% (допустимое максимальное значение коэффициента вариации 33%). Все полученные результаты допущены до процедуры согласования.

### **Объект оценки – земельный участок:**

- Затратный подход: не использовался, на основании обоснованного отказа от использования подхода (к оценке земельных участков не применим).
- Сравнительный подход: 107 240 886 руб. без учета НДС.
- Доходный подход: 105 789 495 без учета НДС.

Полученные результаты вполне сопоставимы, так как коэффициент вариации результатов составляет 0,96% (допустимое максимальное значение коэффициента вариации 33%). Все полученные результаты допущены до процедуры согласования.

Следует отметить, что хотя сравнительный подход не применялся к оценке здания по причине отсутствия полностью сопоставимых по функциональному назначению (аквапарк) и большой площади (более 10 тыс. кв.м) объектов недвижимости на рынке, Оценщик выявил, что фактические цены предложений по продаже иных единых объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки (ЕОН, включая стоимость ОКС и

земельного участка на него приходящегося), ФОК (физкультурно-оздоровительных центров) существенно меньших по площади (до 5 тыс. кв.м) и лежат в диапазоне от 40 835 до 96 857 руб./кв. метр. с учетом НДС или от 34 606 руб./кв.м до 82 082 руб./кв.м без учета НДС.

Таким образом, полученная удельная согласованная рыночная стоимость оцениваемого ЕОН в размере 36 036 руб./кв.м без учета НДС (расчет по общей площади здания) лежит около нижней границы полученного диапазона, что с учетом существенно большей площади оцениваемого здания (более чем в 5 раз превосходит общую площадь наибольшего аналога) и учета того, что в диапазоне не учтена скидка на торг (диапазон сформирован на базе цен предложений), более чем обоснованно.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Расчет удельных весов полученных результатов оценки в рамках использованных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

**Таблица 14-1** Расчёт удельных весов полученных результатов в рамках использованных подходов к оценке нежилого здания

№	Наименование факторов	Затратный подход	Доходный подход
1	Учет влияния рыночной ситуации	0,10	0,90
2	Учет специфических особенностей объекта	0,30	0,70
3	Наличие достоверной информации	0,30	0,70
4	Отсутствие грубых допущений в расчетах	0,20	0,80
5	Адекватность подхода уровню стоимости	0,30	0,70
6	Учет рисков	0,00	1,00
7	Степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,20	0,80
<b>8</b>	<b>Итоговое значение весов</b>	<b>0,20</b>	<b>0,80</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

**Таблица 14-2** Расчёт удельных весов полученных результатов в рамках использованных подходов к оценке земельного участка

№	Наименование факторов	Затратный подход	Доходный подход
1	Учет влияния рыночной ситуации	0,70	0,30
2	Учет специфических особенностей объекта	0,50	0,50
3	Наличие достоверной информации	0,70	0,30
4	Отсутствие грубых допущений в расчетах	0,70	0,30
5	Адекватность подхода уровню стоимости	0,70	0,30
6	Учет рисков	0,20	0,80
7	Степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,70	0,30
<b>8</b>	<b>Итоговое значение весов</b>	<b>0,60</b>	<b>0,40</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

Результаты расчетов итоговой рыночной стоимости объектов оценки с использованием результатов, полученных при использовании сравнительного и доходного подходов, представлены в следующих таблицах.

**Таблица 14-3** Расчет итоговой согласованной рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания

№	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта оценки по затратному подходу без учета НДС, руб.	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без учета НДС, руб.	Стоимость объекта оценки по доходному подходу без учета НДС, руб.	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.106	707 608 166	не применялся, обоснованный отказ от использования подхода	706 156 774	<b>706 447 053</b>
2	<i>Коэффициент вариации</i>	0,15%			
3	<i>Показатель удельного веса результатов подхода</i>	0,20	-	0,80	

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 14-4 Расчет итоговой согласованной рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка

№	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта оценки, полученная по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта оценки, полученная по сравнительному подходу без учета НДС, руб.	Стоимость объекта оценки, полученная по доходному подходу, без учета НДС, руб.	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А	не применялся, обоснованный отказ от использования подхода	107 240 886	105 789 495	<b>106 660 330</b>
2	<i>Коэффициент вариации</i>	<i>0,96%</i>			
3	<i>Показатель удельного веса результатов подхода</i>	-	<i>0,60</i>	<i>0,40</i>	

Источник информации: расчет Оценщика

## 15.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года, заключенным между ООО «Апогей» (далее Заказчик) и ООО «ЦДК» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.10б и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А.

Оценка проведена по состоянию на 01 февраля 2018 года и представлена в Отчете об оценке №1712-182/1 от 05 февраля 2018 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015).

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а также иная информация, использованная в процессе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчета. Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте Оценщика и его профессиональных знаниях. Составляющие части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Любые изменения в исходных условиях и исходных данных, влияющих на оценку, влекут за собой частичный или полный пересмотр Отчета. Заказчик несет ответственность за достоверность предоставленной информации.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 01 февраля 2018 года рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС составила:

Наименование объекта оценки	Оцениваемое право на объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0006006:1025 общей площадью 22 563,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Зелёный, д.10б	Право общей долевой собственности	706 447 053 (Семьсот шесть миллионов четыреста сорок семь тысяч пятьдесят три) рубля
Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006006:52 общей площадью 12 306 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Перовская, вл.37А	Право аренды	106 660 330 (Сто шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч триста тридцать) рублей

Оценщик

\_\_\_\_\_/Крутская О.В./



## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Крутская Ольга Викторовна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4505 № 851432, выдан 05.05.2003г.  
ОВД района Лианозово города Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«24» июня 2010г., регистрационный № 006681

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «01» сентября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



**0021723 \***

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000436-1

« 26 » октября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Крутской Ольге Викторовне

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

от « 26 » октября 20 17 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

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





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26  
+7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru  
ИНН 7728176  
КПП 772501091

**ПОЛИС № 022-073-001197/17  
страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001197/17 от 09.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Крутская Ольга Викторовна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Псковская, 10-1-76</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «09» сентября 2017 г. по «08» сентября 2018 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.08.2017г.</li> </ol>

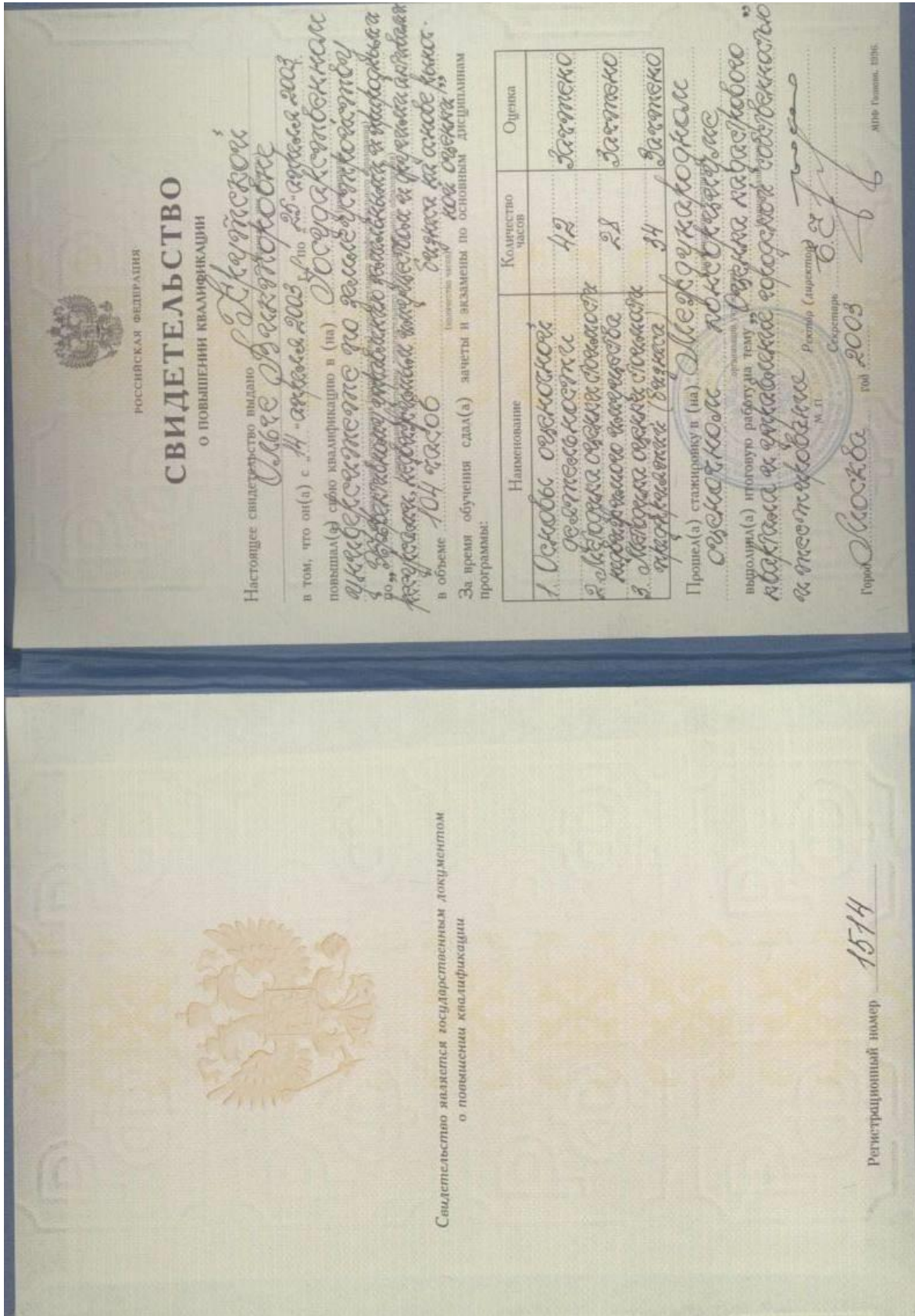
**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Потапова Е.Ю.)  
М.П.  
«09» августа 2017г.

**Страхователь:**  
**Крутская Ольга Викторовна**

(Крутская О.В.)  
«09» августа 2017г.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сисе Ситимобие Крупской (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 22 марта 2010 г. по 02 апреля 2010 г. повышал(а) свою квалификацию в ФГУ НИИ Металлургической индустрии, повышение квалификации в области профессионального менеджера в сфере управления качеством и специализированной деятельности в области профессионального менеджера

по Программе повышения квалификации "Профессиональный менеджер"

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Специальные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку (нет) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)



М. П. Ректор (директор) Сисе Ситимобие  
Секретарь Сисе Ситимобие

Город Москва год 2010

Миню России. 1996.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 110-10С







Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Делового Консультирования"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦДК"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

29 января 2010 за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц прописью) (год)

1 1 0 7 7 4 6 0 4 4 2 8 4

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.  
(наименование регистрирующего органа)

Специалист-эксперт  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Савельева И. С.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013522859

Форма № 1-1-Учет



Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Делового Консультирования"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 1 1 0 7 7 4 6 0 4 4 2 8 4

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации

29 января 2010

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №34 по г.Москве

7 7 3 4

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен  
ИНН/КПП

7 7 3 4 6 2 8 9 9 4 / 7 7 3 4 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Специалист-эксперт  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Савельева И. С.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013522860



**ПОЛИС**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 07705/776/31023/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: ООО «Центр Делового Консультирования»**

**Адрес:** 123154, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.32.

**ИНН 7734628994 Резидент**

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

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

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

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. - возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

**Франшиза:** нет.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "12" октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "11" октября 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «12» октября 2017 г. по «11» октября 2018 г.

**Страховщик:**

Ф.И.О. Орлов Д.А.  
Дов-ть №3685/16 от 20.05.2016 г.



**Страхователь:**

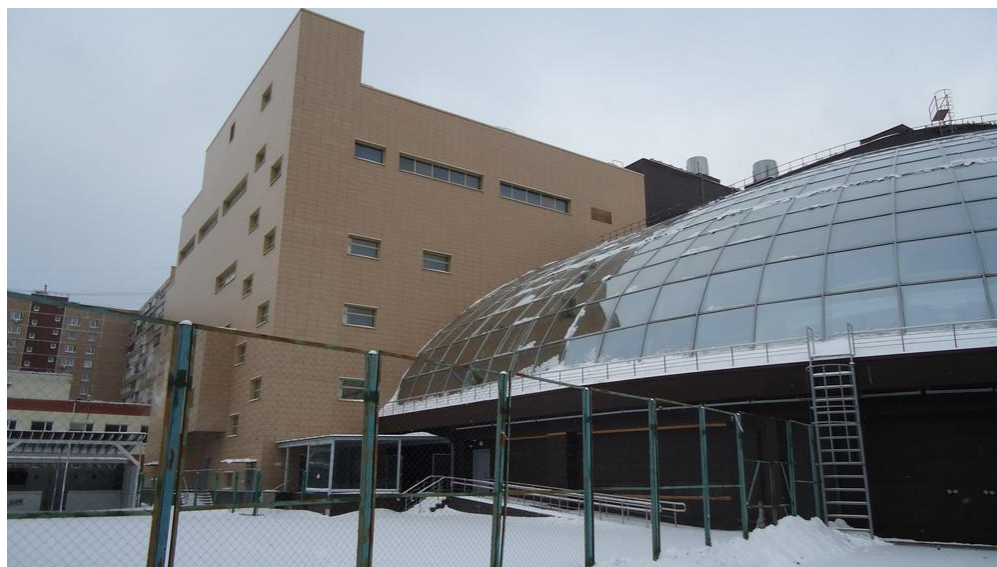
Зими́на Е.В.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 04.10.2017 г.

## 17.ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид на здание и земельный участок с улицы





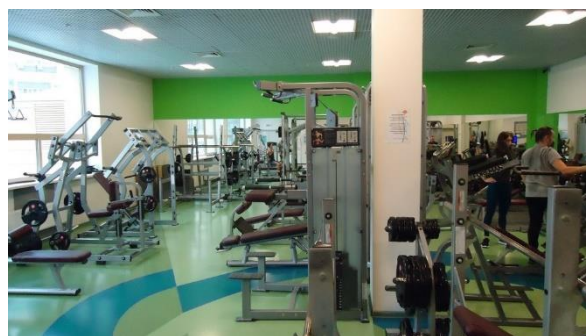
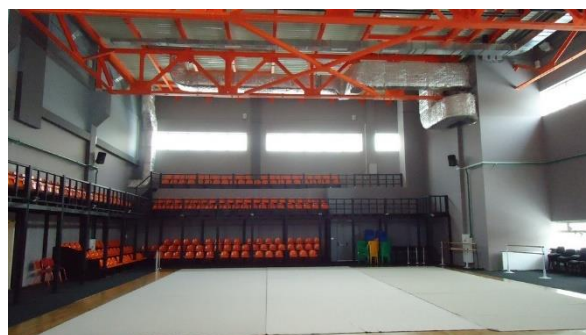
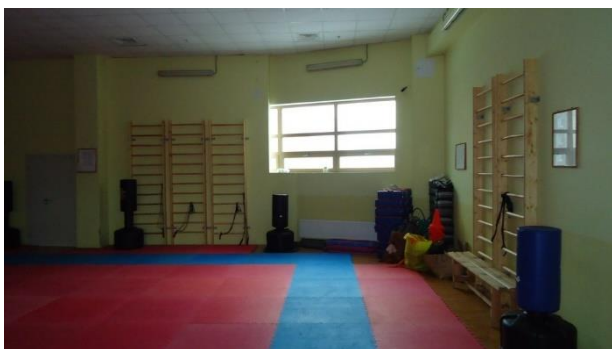


**Аквазона**





### Спортивный комплекс





### Ресторанный комплекс







### Игровой комплекс



### СПА комплекс

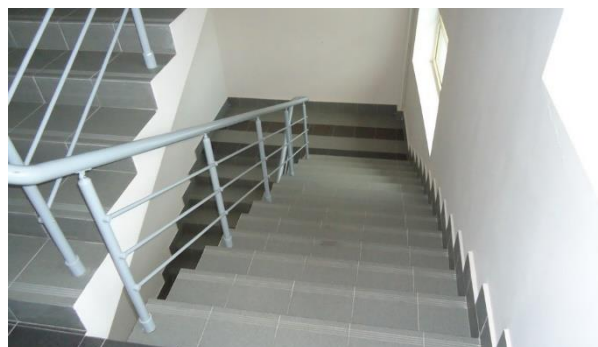
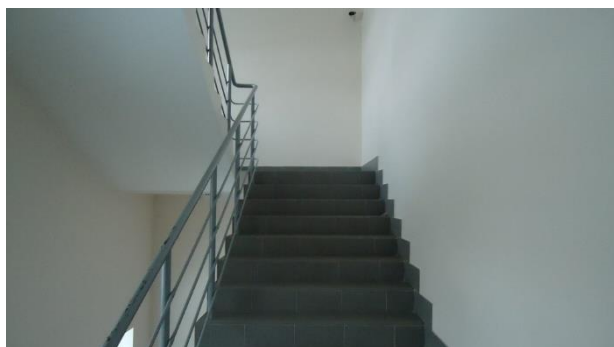


### Паркинг



### Помещения служебного пользования





### Технические помещения





## 18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МАТЕРИАЛЫ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И БАЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

### 18.1 Данные Росреестра по сделкам с нежилыми зданиями в г. Москве за 2017 год

№	Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м	Наименование	Идентификатор записи
1	90008111	Здание	77:01:0001078	186,40	май.14	32 195 984	172 725	здание	6 486 241 595
2	7694111	Здание	77:01:0003022	2 327,50	фев.17	93 100 000	40 000	Здание	6 487 309 011
3	7695111	Здание	77:01:0003022	949,50	фев.17	38 000 000	40 021	Здание	6 487 309 074
4	7703111	Здание	77:01:0003022	604,80	мар.17	120 000 000	198 413	Здание	6 488 318 873
5	371866111	Здание	77:01:0003029	703,50	фев.17	35 518 000	50 488	Здание	6 487 309 700
6	262816111	Здание	77:01:0004013	539,10	мар.17	19 880 000	36 876	Здание	6 488 319 206
7	34100111	Здание	77:01:0005020	3 099,60	мар.17	88 000 000	28 391	Здание	6 488 033 476
8	389679111	Здание	77:03:0006001	1 317,00	окт.16	20 392 400	15 484	Здание	6 486 390 327
9	168307111	Здание	77:03:0007006	284,90	фев.17	8 675 000	30 449	Здание	6 487 849 472
10	168324111	Здание	77:03:0007006	181,20	фев.17	3 620 000	19 978	Здание	6 487 849 562
11	168295111	Здание	77:03:0007006	298,50	фев.17	6 700 000	22 446	Здание	6 487 849 774
12	293971111	Здание	77:04:0001014	498,80	дек.16	35 000 000	70 168	Здание	6 486 494 433
13	293959111	Здание	77:04:0001014	824,80	дек.16	35 000 000	42 435	Здание	6 486 494 441
14	278927111	Здание	77:06:0008011	659,50	фев.17	44 566 479	67 576	Здание	6 488 319 835
15	9065111	Здание	77:01:0004017	4 287,60	фев.17	900 000 000	209 908	нежилое здание	6 487 492 310
16	34892111	Здание	77:01:0006023	711,00	апр.17	98 000 000	137 834	нежилое здание	6 489 228 366
17	19226111	Здание	77:04:0002005	1 430,80	январ.17	587 000 000	410 260	нежилое здание	6 487 053 902
18	263603111	Здание	77:06:0004006	297,20	ноя.16	15 177 000	51 067	нежилое здание	6 486 922 686
19	346740111	Здание	77:09:0001014	8 528,10	фев.17	210 833 265	24 722	нежилое здание	6 489 169 706

Источник

информации: [https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI\\_1wka48Kgwg8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpqj06IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzMOVjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI_1wka48Kgwg8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpqj06IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzMOVjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/)

**18.2 Данные Росреестра по сделкам с земельными участками в г. Москве за 2017 г.**

№	Номер объекта	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Идентификатор записи
1	505335091001	77:01:0003029	2 539	фев.17	35 518 000	13 989	6487308703
2	112021101	77:01:0004017	2 020	фев.17	350 000 000	173 267	6487849811
3	194508808001	77:03:0010004	680	мар.17	6 000 000	8 824	6488318855
4	182810031001	77:04:0002005	6 115	январ.17	587 000 000	95 993	6487053609
5	1561334522001	77:06:0008011	1 065	фев.17	10 416 555	9 781	6488319531
6	983600001001	77:07:0001001	1 227	мар.17	96 600 000	78 729	6488319655
7	13090101	77:09:0001014	4 209	фев.17	184 133 856	43 748	6489169652

Источник информации:

[https://portal.rosreestr.ru/wps/portal!/ut/p/c5/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI\\_1wkA48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpj06IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/?](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI_1wkA48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpj06IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/)

### 18.3 Фактические данные о ценах предложений к продаже ЕОН, сопоставимых с объектом оценки (аналоги, использованные для расчета стоимости ЕОН сравнительным подходом)

The screenshot shows the website 7788.ru with the following content:

- Header:** Logo "7788.RU" and navigation tabs: Зарубежная, Россия, Банкротство, Приватизация, Продажа акций, Арестованное имущество.
- Search Bar:** "страна, город, адрес, тип недвижимости".
- Main Listing:**
  - Address: Москва, ул.Братиславская, д. 30, Здание ФОК, площадь ОП = 2 750 кв.м, Цена : 147.041.000 руб. (продажа)
  - Image of the building.
  - Additional photos link: "Дополнительные фото".
- Left Sidebar:**
  - Registration/Log in section.
  - Navigation: Зарубежная (2932), Россия (3412), Банкротство.
  - News: "Всех новостей".
- Right Sidebar:**
  - "Разместить новый объект" button.
  - "Позвоните нам бесплатно" button.
  - "Новые предложения" section with two listings:
    - Москва, ул. Челюскинская, д. 11, нежилое помещение ОП = 154,4 кв.м, Цена : 7.959.496 руб. (продажа). Price tag: 7.959.496,55 руб.
    - Москва, ул. Соколово-Мещерская, д.14, к.1, нежилое помещение ОП = 447,4 кв.м, Цена : 27.866.349 руб. (продажа). Price tag: 27.866.349 руб.

Below the main listing, there is a section for "Банкротство" with another listing:

- Address: Москва, ул. Свободы, д. 89/5, нежилое помещение, назначение торговое ОП = 216,9 кв.м, Цена : 48.427.200 руб. (продажа). Price tag: 48.427.200 руб.
- Address: Москва, ул. Полянка Большая, д. 43, стр. 3, нежилое помещение ОП = 163,5 кв.м, Цена : 37.770.300 руб. (продажа). Price tag: 37.770.300 руб.

There is also an "Экспертное мнение" section with a date "25.01.2018" and a "Продажа Акции" section with a listing for "АО «ГПЦ «Радуга»" with a price tag of 62.630.000 руб.

<https://www.7788.ru/realty/292/691980/>

Входя: ZDANIЕ Я прода» Прода» Прода» Купить Прода» Прода» Прода» Прода» Строит» 2х этаж ZDANIЕ Яндекс Пр.» X

Word Я retail.realtor.ru Продажа здания 3594 кв.м. в г. Москва СВАО ш. Ярославское, 144 на Retail.Realtor.Ru!

**PENNY LANE REALTY** ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
Premier Russian Residential and Commercial Properties


Москва Другая недвижимость Компания Избранное: 0 Войти +7 (495) 150-12-22 график работы перезвоните мне

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Продажа с арендатором На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Главная » Москва » Продажа » СВАО » Ярославское » Лот 21846

**Продажа здания 3594 кв.м. СВАО ш. Ярославское, 144** 3594.00 м<sup>2</sup> 180 000 000 ₽  
875 просмотров Лот 21846 Добавить в избранное Версия для печати Цена 50 083 ₽ за м2 Предложить свою цену

**РЕКОМЕНДУЕМ**



Москва  
Посмотреть на Google

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Медведково
Этаж	1
Отделка	с ремонтом
Район (Округ)	СВАО
Улица	Ярославское
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	2015
Тип объекта	здание
Доходность %	13.3%
Окупаемость	7 лет

Входя: ZDANIЕ Я прода» Прода» Прода» Прода» Купить Прода» Прода» Прода» Прода» Строит» 2х этаж ZDANIЕ Яндекс +

Word Я retail.realtor.ru Продажа здания 3594 кв.м. в г. Москва СВАО ш. Ярославское, 144 на Retail.Realtor.Ru!

**PENNY LANE REALTY** ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
Premier Russian Residential and Commercial Properties


Москва Другая недвижимость Компания Избранное: 0 Войти +7 (495) 150-12-22 график работы перезвоните мне

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Продажа с арендатором На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Главная » Москва » Продажа » СВАО » Ярославское » Лот 21846

**Продажа здания 3594 кв.м. СВАО ш. Ярославское, 144** 3594.00 м<sup>2</sup> 180 000 000 ₽  
875 просмотров Лот 21846 Добавить в избранное Версия для печати Цена 50 083 ₽ за м2 Предложить свою цену

**РЕКОМЕНДУЕМ**



Москва  
Посмотреть на Google

Карта



The screenshot shows a browser window with the URL [retail.realtor.ru](http://retail.realtor.ru). The page features the Penny Lane Realty logo and navigation tabs for 'Новинки', 'Продажа', 'Аренда', and 'Продажа с арендатором'. A contact form titled 'Связаться с представителем' is visible, with fields for 'Ваше имя' and 'Телефон'. Below the form, a message reads: 'Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 21846 – Продажа здания 3594 кв.м. СВАО ш. Ярославское, 144. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.' The representative is identified as 'Соколянский Денис' with contact details: phone +7 (495) 150 12 22 and email sokol@realtor.ru. A red button 'Отправить заявку' is present. To the left, a map shows the location of the property at 'Ярославское ш., 144' with a price tag of '180 млн. ₺'. Below the map is a photo of a large building with a price of '170 000 000 ₺' and an area of '6873.00 м²'.

<http://retail.realtor.ru/moscow/21846/>

The screenshot shows a detailed listing on the real estate website. The URL is [retail.realtor.ru](http://retail.realtor.ru). The listing is for 'Продажа здания 4310 кв.м. проезд Жуковский, 10а'. The price is '176 000 000 ₺' and the area is '4310.00 м²'. The listing includes a photo of the building, a map, and a table of details. The table lists: 'Тип сделки: Продажа', 'Город: Видное', 'Этаж: 1', 'Улица: Жуковский', 'Год постройки: 2014', and 'Тип объекта: здание'. Below the table, there is a description: 'Готовое решение для wellness-бизнеса. 4 этажа. Теннисный клуб, залы для игровых видов спорта, бассейн. Высокая транспортная доступность, развитая инфраструктура. Рядом – два жилых комплекса, торговые центры, развлекательные заведения. Земля в долгосрочной аренде. Комплекс продается со всем имуществом, включая спортивный инвентарь, оборудование и тренажеры.' There are also statistics: '137 просмотров' and 'Лот 26372'.

**PENNY LANE REALTY** Торговая Недвижимость

Новинки Продажа Аренда Продажа с арендатором +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

Готовое решение для wellness-бизнеса.

4 этажа.  
Теннисный клуб, залы для игровых видов спорта, бассейн.  
Высокая транспортная доступность, развитая инфраструктура.  
Рядом – два жилых комплекса, торговые центры, развлекательные заведения.  
Земля в долгосрочной аренде.

Комплекс продается со всем имуществом, включая спортивный инвентарь, оборудование и тренажеры.

**Связаться с представителем**

Ваше имя \* Телефон \*

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 26372 – Продажа здания 4310 кв.м. проезд Жуковский, 10а. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

**Яцевич Николай**  
+7 (495) 150 12 22 yacevich@realtor.ru  
[Расскажите моему руководителю, как я работаю](#) [Отправить заявку](#)

<http://retail.realtor.ru/moscow/26372/>

**PENNY LANE REALTY** Торговая Недвижимость

Москва Другая недвижимость Компания Избранное: 0 Войти +7 (495) 150-12-22 [график работы](#) [перезвоните мне](#)

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Продажа с арендатором На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Главная > Москва > Продажа > ЮАО > Медиков > Лот 22190

**Продажа здания 3500 кв.м. ЮАО ул. Медиков, 8 а** 3500.00 м<sup>2</sup> 339 000 000 ₽

1382 просмотра Лот 22190 [Добавить в избранное](#) [Версия для печати](#) Цена 96 857 ₽ за м<sup>2</sup> [Предложить свою цену](#)

**РЕКОМЕНДУЕМ**

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Кантемировская
Этаж	1
Отделка	дизайнерский ремонт
Район (Округ)	ЮАО
Улица	Медиков
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	2016
Тип объекта	здание
Доходность %	14.2%
Окупаемость	7 лет



## 18.4 Фактические данные о ценах предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки (аналоги, использованные для расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом)

mos.ru Официальный сайт Мэра Москвы

Власть: Руководство **Органы власти** Территориальное устройство Документы Проекты документов Общественное обсуждение Сообщения Ведомства

Тип торгов: Земельные торги Район: Ничего не выбрано Заявки с: По: Назначение: Гаражи\стоянки, Нестационарные объекты Площадь от: До: Дата торгов с: По: Программа реализации: Все Объект/Адрес: Поиск Сброс

Показаны торги с 1 по 3 из 3 На странице: 10

Адрес/Наименование	Цена, руб.	Прием заявок, до
ЮЗАО г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, вл. 25	24 596 000,00	30.01.2017 15:00
ЮЗАО Москва, ул Академика Пилюгина, вл 10	5 658 000,00	26.06.2017 15:00
ЮВАО г.Москва, Некрасовка, пр.пр.6392 (мкр.2, рядом с корп.20)	9 405 000,00	16.10.2017 15:00

Скачать в формате Excel

Показаны торги с 1 по 3 из 3 На странице: 10

Информация предоставлена Единым информационным инвестиционным порталом города Москвы. В случае технических проблем с отображением виджета, необходимо обращаться на электронный адрес: ZhurEK@mos.ru

mos.ru Официальный сайт Мэра Москвы

Власть: Руководство **Органы власти** Территориальное устройство Документы Проекты документов Общественное обсуждение Сообщения Ведомства

г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, вл. 25

Подробнее на инвестпортале Отобразить на карте  
Дополнительная информация

Контакты менеджеров  
Гринчук Екатерина Николаевна  
8 (499) 652-60-25

Назначение: Спорт / Другое  
Предмет торгов: Право на заключение договора аренды земельного участка  
Реестровый номер: П16825326  
Вид торгов: Земельные торги  
Статус торгов: Признаны состоявшимися  
Форма торгов: открытый аукцион  
Победитель: ООО «СНАБТРЕЙДСИСТЕМ»  
Итоговая цена, руб: 26 071 760,00  
Начальная цена, руб: 24 596 000,00  
Размер задатка, руб: 9 838 400,00

Площадь земельного участка, Га: 0.41

Прием заявок: 08.12.2016 - 30.01.2017  
Отбор участников: 02.02.2017  
Проведение торгов: 02.02.2017  
Подведение итогов: 02.02.2017

[https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy\\_spisok\\_torgov/](https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/)

Письмо «Re: pe» Z DANIE.INFO - продажа земли Земельный Семь земельны 16 участков по... Купить земельн Продажа земе Яндекс.Карты +

stzem.ru Земельный участок под строительство культурно-развлекательного центра с ФОК в Новокосино - Аукцион

**СТОЛИЧНАЯ ЗЕМЛЯ** Реальные проекты  
Оптимальные решения


+7 495 215-15-35

Поиск

ГЛАВНАЯ О КОМПАНИИ УСЛУГИ ОБЪЕКТЫ ПОРТФОЛИО НОВОСТИ ГЛОССАРИЙ КОНТАКТЫ

ГЛАВНАЯ / ОБЪЕКТЫ / ФИТНЕС\_ФОК / ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА С ФОК В НОВОКОСИНО



## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА С ФОК В НОВОКОСИНО



**Стоимость:** 31 494 000 руб.  
**Контакты:** 8 (495) 215-15-35  
**Объект:** Земельный участок под строительство культурно-развлекательного центра с ФОК.  
**Адрес:** г. Москва, ул. Новокосинская, вл. 12 (БАО).  
**Площадь:** 5 215 кв.м. (0,5215 га).  
**Местоположение:** Земельный участок площадью 0,5215 га расположен в Восточном административном округе города Москвы на территории внутригородского муниципального образования Новокосино.  
**Кадастровый номер:** 77:03:009004:1014.  
**Категория земли:** Земли населенных пунктов.  
**Разрешенное использование:** Культурное развитие (3.6) (культурно-развлекательный центр).

Письмо «Re: pe» Z DANIE.INFO - продажа земли Земельный Семь земельны 16 участков по... Купить земельн Продажа земе Яндекс.Карты +

stzem.ru Земельный участок под строительство культурно-развлекательного центра с ФОК в Новокосино - Аукцион

**ИСПОЛЬЗОВАНИЙ:** культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)) (по классификатору видов разрешенного использования, Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540).

**Характеристики объекта капитального строительства по ППЗУ:**

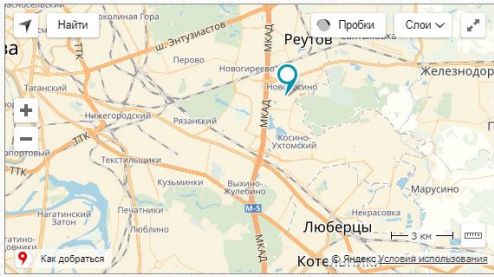
- Общая площадь объекта (кв. м) 16 280, в т.ч. наземная - 7 200, подземная - 9 080;
- Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв. м) - 8 000;
- Предельное количество этажей - 4 + 2 подземных;
- Предельная высота зданий, строений, сооружений (м) - 20;
- Плотность застройки (тыс. кв. м/га) - 15,3.

**Градостроительная и исходно-разрешительная документация:**

- Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 01.06.2017 № 15774 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, вл. 12 (Восточный административный округ города Москвы)»;
- Градостроительный план земельного участка (ППЗУ) № RU77-169000-012912.
- Приказ Москомархитектуры от 24.03.2016г. № 806 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, вл. 12 (БАО)»;
- Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства (проект).
- Геоподоснова земельного участка М 1:500.

**Коммуникации:** В составе Лотовой документации имеются все Препятительные

## РАСПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ



Письмо «Re: pe... ZDANIE.INFO - Я продажа земли Земельный Семь земельн... 16 участков по... Купить земельн... Продажа земе... Яндекс.Карты

stzem.ru Земельный участок под строительство культурно-развлекательного центра с ФОК в Новокосино - Аукцион

Москвы)»

- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU77-169000-012912.
- Приказ Москомархитектуры от 24.03.2016г. № 806 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, вл. 12 (ВАО)».
- Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства (проект).
- Геоподоснова земельного участка М 1:500.

**Коммуникации:** В составе Лотовой документации имеются все Предварительные Технические условия на присоединение ко всем городским центральным коммуникациям.

**Юридический аспект:** Договор долгосрочной аренды земельного участка на срок 4 года 6 месяцев с правом пролонгации для целей эксплуатации культурно-развлекательного центра с ФОК.

По результатам реализации проекта 100% площадей объекта передается в собственность застройщика.

**Описание участка:** Земельный участок свободен от застройки. Часть земельного участка используется неустановленными лицами для парковки автотранспорта. Территория не огорожена, не охраняется

**СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**

**МММ СТОЛИЧНАЯ ЗЕМЛЯ** А ТАК ЖЕ ДРУГИЕ ОБЪЕКТЫ

<http://stzem.ru/pages/catalog/3/1/18/>

Письмо «Re: pe... ZDANIE.INFO - Я продажа земли Земельный Семь земельн... 16 участков по... Купить земельн... Продажа земе... Яндекс.Карты

stzem.ru Земельный участок под строительство многофункционального торгового-бытового и культурно-административного комплекса с ФОК и автос...

**МММ СТОЛИЧНАЯ ЗЕМЛЯ** Реальные проекты Оптимальные решения

+7 495 215-15-35

Поиск

ГЛАВНАЯ О КОМПАНИИ УСЛУГИ ОБЪЕКТЫ ПОРТФОЛИО НОВОСТИ ГЛОССАРИЙ КОНТАКТЫ

ГЛАВНАЯ / ОБЪЕКТЫ / ФИТНЕС, ФОК / ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВОМ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТОРГОВО-БЫТОВОГО И КУЛЬТУРНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО КОМПЛЕКСА С ФОК И АВТОСТОЯНКОЙ В ЮЖНОМ БУТОВО НА ЧЕЧЕРСКОМ ПРОЕЗДЕ

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВОМ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТОРГОВО-БЫТОВОГО И КУЛЬТУРНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО КОМПЛЕКСА С ФОК И АВТОСТОЯНКОЙ В ЮЖНОМ БУТОВО НА ЧЕЧЕРСКОМ ПРОЕЗДЕ**

**Стоимость:** 111 187 000 руб.

**Контакты:** 8 (495) 215-15-35

**Объект:** Земельный участок под строительство многофункционального торгового-бытового и культурно-административного комплекса с ФОК и автостоянкой.

**Адрес:** г. Москва, Чечерский пр., вл. 28.

**Площадь:** 27 871 кв.м. (2,787 га).


**Местоположение:** Земельный участок площадью 2,7871 га расположен в Юго-Западном административном округе города Москвы на территории внутригородского муниципального образования Южное Бутово.

**Кадастровый номер:** 77:06:0012005:4628.

**Категория земли:** Земли населенных пунктов.

Письмо «Re: pe... ZDANIE.INFO - Я продажа земли Земельный Семь земельны 16 участков по... Купить земельн Продажа земе Яндекс.Карты

stzem.ru Земельный участок под строительство многофункционального торгового-бытового и культурно-административного комплекса с ФОК и автос...



**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:** для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5).

**Разрешенное использование:** бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); здравоохранение (3.4) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)).

**Характеристики объекта капитального строительства по ГПЗУ:**

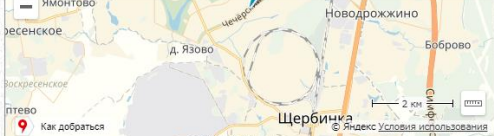
- Площадь земельного участка (га) – 7,7871.

**РАСПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ**



Письмо «Re: pe... ZDANIE.INFO - Я продажа земли Земельный Семь земельны 16 участков по... Купить земельн Продажа земе Яндекс.Карты

stzem.ru Земельный участок под строительство многофункционального торгового-бытового и культурно-административного комплекса с ФОК и автос...

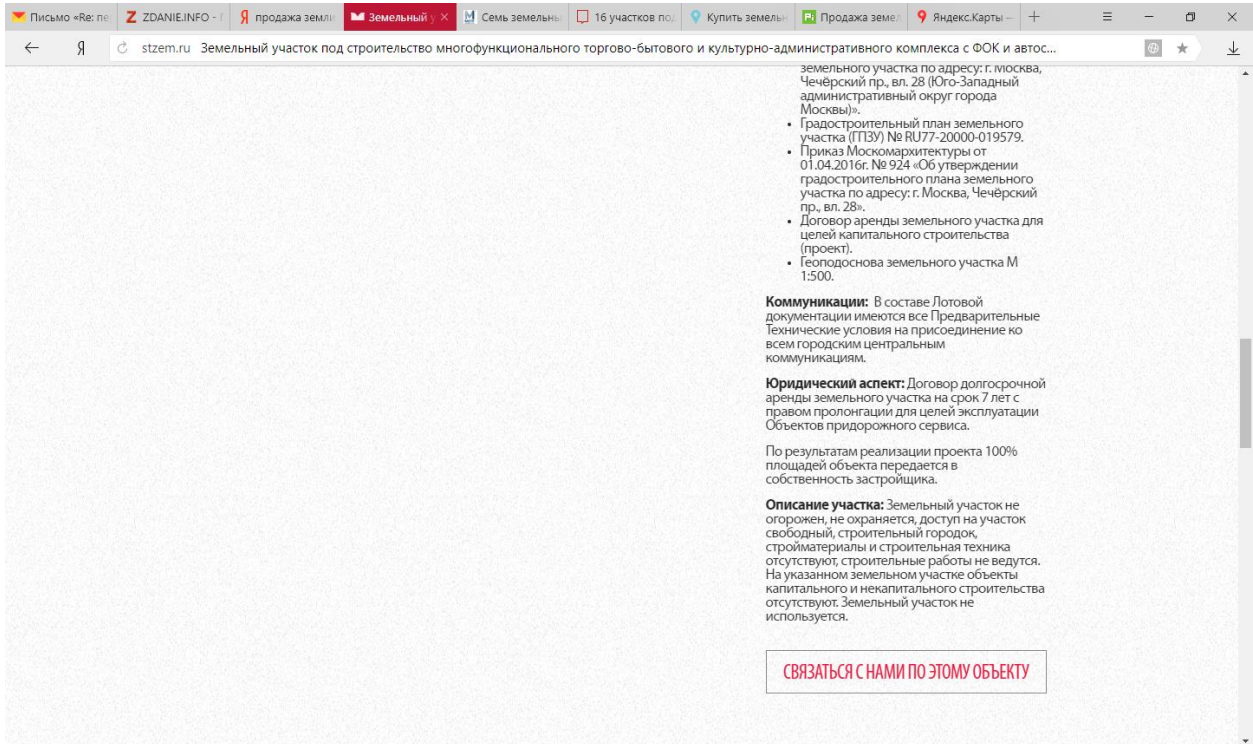


**Характеристики объекта капитального строительства по ГПЗУ:**

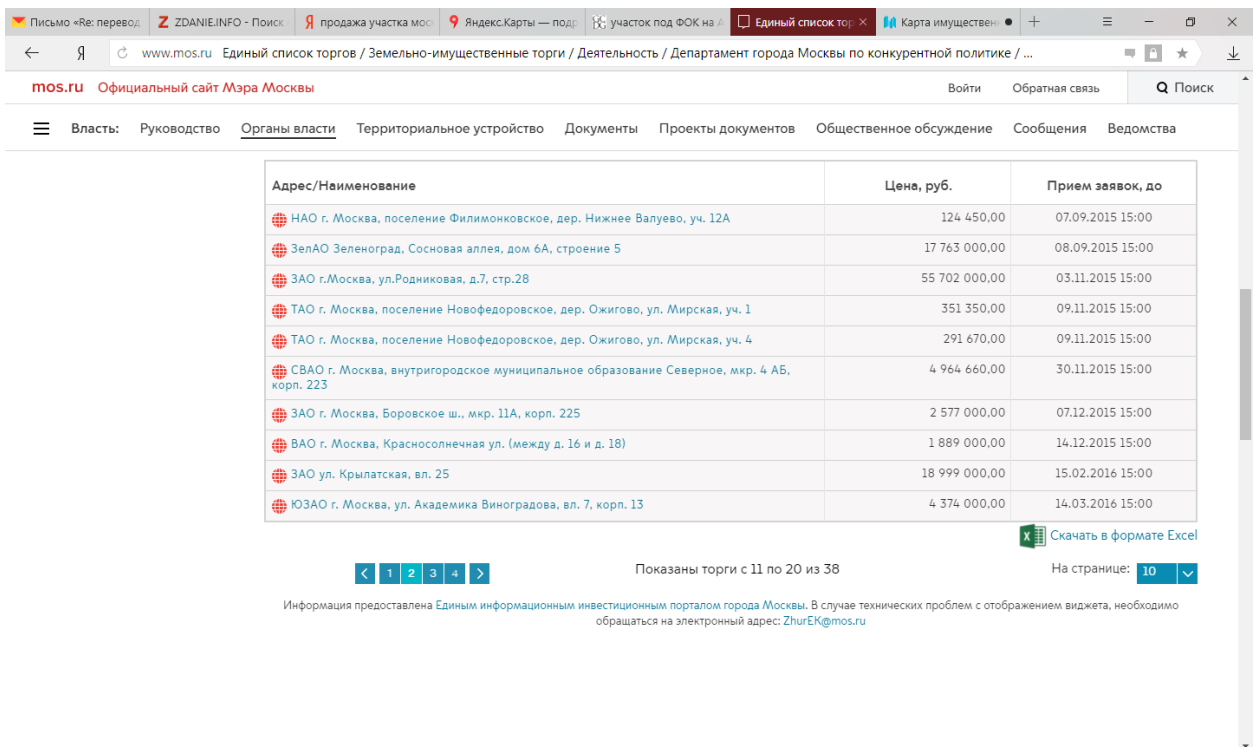
- Площадь земельного участка (га) – 7,7871;
- Общая площадь объекта (кв. м) – 58 400;
- Предельное количество этажей – 6 + 1 подземный этаж;
- Предельная высота зданий, строений, сооружений (м) – 30;
- Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв. м) – 42 316;
- Плотность застройки (тыс. кв. м/га) – 15,2.

**Градостроительная и исходно-разрешительная документация:**

- Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 21.08.2017 № 26620 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, Чечёрский пр., вл. 28 (Юго-Западный административный округ города Москва)».
- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU77-20000-019579.
- Приказ Москомархитектуры от 01.04.2016г. № 924 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Москва, Чечёрский пр., вл. 28».
- Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства (проект).
- Геоподоснова земельного участка М 1:500.



<http://stzem.ru/pages/catalog/3/1/19/>





ул. Крылатская, вл. 25

Подробнее на инвестпортале | Отобразить на карте | Дополнительная информация

**Контакты менеджеров**  
 Гринчук Екатерина Николаевна  
 8 (499) 652-60-25

Назначение: Спорт / Другое  
 Предмет торгов: Право на заключение договора аренды земельного участка  
 Реестровый номер: ПП16803819  
 Вид торгов: Земельные торги  
 Статус торгов: Признаны состоявшимися  
 Форма торгов: открытый аукцион  
 Победитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙТОРГ»  
 Итоговая цена, руб: 40 599 000,00  
 Начальная цена, руб: 18 999 000,00  
 Размер задатка, руб: 15 000 000,00

Площадь земельного участка, Га: 0.48  
 Расстояние от центра: 12616м

Прием заявок: 15.12.2015 - 15.02.2016  
 Отбор участников: 18.02.2016  
 Проведение торгов: 18.02.2016  
 Появление итогов: 18.02.2016

[https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy\\_spisok\\_torgov/](https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/)

## 18.5 Информация, использованная при расчете стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

### Цены на земельные участки в январе 2018 г.

Цены на недвижимость в России в январе 2018 г.\*

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2018	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	62 044 руб. за кв.м.	+0.09%	0%	<b>+1.87%</b>	79554
Вторичка	61 347 руб. за кв.м.	-0.52%	0%	<b>+0.78%</b>	57222
Новостройки	65 190 руб. за кв.м.	+1.77%	0%	<b>+5.59%</b>	20655
Дома	7 813 770 руб.	-0.85%	0%	-5.83%	44193
Земля	218 040 руб. за сотку	-0.43%	0%	-8.88%	31709
Офисы	73 389 руб. за кв.м.	+2.3%	0%	<b>+4.09%</b>	1256
Торговые площади	141 488 руб. за кв.м.	+2.85%	0%	<b>+63.19%</b>	941
Гаражи	395 807 руб.	-0.65%	0%	-13.01%	372

Леонардо Клуб

ФОРТУНА-ЮГ  
 ОГРОМНЫЙ КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ В АНАПЕ  
 8-918-648-91-79  
 Агентство недвижимости «Фортуна Юг» Анапа, Центральный район  
 Агентство недвижимости Фортуна Юг предлагает эффективную помощь в выборе оптимального варианта жилья в Анапе. • юридическое сопровождение любой сделки...

Квартира в Тюмени в

<https://rosreal.ru/cena/215>

## Цены на земельные участки в феврале 2017 г.

Входящие — Яндекс.Почта | Почтовые вложения / Обл: | PP Цены на недвижимость в | PP Цены на недвижимость в | PP Цены на недвижимость в | +

← Я | rosreal.ru | Цены на недвижимость в России в феврале 2017 г.\*




**РОСРИЭЛТ** Россия и мир  
Подать объявление · Войти · Зарегистрироваться

Объявления Новостройки Цены Компании Статьи Новости

### Цены на недвижимость в России в феврале 2017 г. \*




**Продажа**

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2017 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	61 141 руб. за кв.м.	+0.39%	<b>+0.39%</b>	<b>+7.74%</b>	89731
Вторичка	61 149 руб. за кв.м.	+0.45%	<b>+0.45%</b>	<b>+6.66%</b>	61410
Новостройки	61 979 руб. за кв.м.	+0.39%	<b>+0.39%</b>	<b>+11.31%</b>	26245
Дома	8 272 622 руб.	-0.3%	-0.3%	<b>+6.82%</b>	31802
Земля	226 475 руб. за сотку	-5.35%	-5.35%	+7%	22683
Офисы	68 441 руб. за кв.м.	-2.93%	-2.93%	-11.18%	979
Торговые площади	87 701 руб. за кв.м.	+1.15%	<b>+1.15%</b>	-9.92%	648
Гаражи	433 373 руб.	-4.75%	-4.75%	-5.66%	305

 Леонардо Клуб  
12 009,24 руб
  Краун Плаза Мертвое Море  
6 639,72 руб
  Рояль Бич Тель-Авив  
14 232,10 руб

**Аренда**

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2017 года	Изменение за год	Количество объявлений
1-комнатные квартиры	11 934 руб. в месяц	+1.46%	<b>+1.46%</b>	-3.42%	23552
2-комнатные	15 843 руб. в месяц	+0.67%	<b>+0.67%</b>	-5.84%	17042

 РОЗМАРИН  
ЖИТЬЕ В КОМПЛЕКСЕ
   
 МАШИНОМЕСТО  
2=1 по цене  
при покупке КВАРТИРЫ на Юго-Западе
   
 ВАШЕ ПОДМОСКОВЬЕ  
РЕГИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

<https://rosreal.ru/cena/202>

## Цены на земельные участки в феврале 2016 г.

Входящие — Яндекс.Почта | Почтовые вложения / Обл: | PP Цены на недвижимость в | PP Цены на недвижимость в | PP Цены на недвижимость в | +

← Я | rosreal.ru | Цены на недвижимость в России в феврале 2016 г.\*




**РОСРИЭЛТ** Россия и мир  
Подать объявление · Войти · Зарегистрироваться

Объявления Новостройки Цены Компании Статьи Новости

### Цены на недвижимость в России в феврале 2016 г. \*


**Продажа**

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2016 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	56 750 руб. за кв.м.	-0.96%	-0.96%	-5.64%	194739
Вторичка	57 332 руб. за кв.м.	-1.34%	-1.34%	-9.23%	137113
Новостройки	55 680 руб. за кв.м.	-0.15%	-0.15%	<b>+2.36%</b>	50262
Дома	7 744 189 руб.	-3.35%	-3.35%	<b>+8.44%</b>	33235
Земля	211 662 руб. за сотку	+1.9%	<b>+1.9%</b>	<b>+5.34%</b>	27961
Офисы	77 058 руб. за кв.м.	-1.68%	-1.68%	-12.1%	1237
Торговые площади	97 354 руб. за кв.м.	-2.41%	-2.41%	<b>+10.8%</b>	746
Гаражи	459 360 руб.	-1.54%	-1.54%	-1.45%	341

 Леонардо Клуб  
12 009,24 руб
  Краун Плаза Мертвое Море  
6 639,72 руб
  Рояль Бич Тель-Авив  
14 232,10 руб

**Аренда**

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2016 года	Изменение за год	Количество объявлений
1-комнатные квартиры	12 356 руб. в месяц	-0.72%	-0.72%	-2.16%	36945
2-комнатные	16 876 руб. в месяц	-1.01%	-1.01%	-0.9%	18104

 ИЩЕТОС ПРОФИЛОКАЗИЯ,  
ТРЕБУЕТСЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТА

<https://rosreal.ru/cena/188>

### 18.6 Информация, использованная при расчете стоимости нежилого здания в рамках затратного подхода

Сборник УПСС «Общественные здания 2016», определение класса КС, стр.15

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

Аналог из Сборника УПСС «Общественные здания 2016», ruO3.07.000.0007, стр.315 (Стандарт)

БАСЕЙНЫ ДЛЯ ПЛАВАНИЯ (ЗАКРЫТЫЕ С ПОДВАЛОМ)													Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1			
<p><b>ОПИСАНИЕ:</b>                      С ванной 50 x 21 м. Количество этажей: 2                      В графе «особостроительные работы» учтена стоимость ванны бассейна и трибун                      В графе прочие инженерные системы учтена стоимость оборуд. бойлерной и трубопроводы фильтрац., хлоратор, наполн. ванн бассейна и сброс</p> <p><b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>                      ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный                      СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные</p> <p>Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.</p>													<p>ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные / железобетонные / гипсолитовые / деревянные                      ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные                      КРОВЛЯ — Два слоя рулонная                      ПОЛЫ — Паркетные / деревянные / цементные / резин / керамическая плитка                      ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / керамическая плитка                      ПРОЧЕЕ — Вышки для прыжков железобетонные, с металлическими лестницами                      ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Ванны железобетонные на балках и железобетонных колоннах. Трибуны сборные железобетонные</p>					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.07.000.0007													до 47220		Standard	руб. на 1 м³	6 515	
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВРАЩАЮЩАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБОВЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, ВАЛКОНЫ, ПОДКРЫШ	ПРОЕЛЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЯБЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.07.000.0007	391,39		1108,43	457,46	391,39	845,23		717,05	325,67	325,67	65,71	910,92	307,15	109,64	259,59	65,71	234,13	6515,13
	6,01%		17,01%	7,02%	6,01%	12,97%		11,01%	5,00%	5,00%	1,01%	13,98%	4,71%	1,68%	3,98%	1,01%	3,59%	100,00%

**Обоснование поправки на объем  
УПСС «Общественные здания 2016», стр.27**

**Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов:**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

**Обоснование поправки, учитывающей имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением  
Сборник УПСС «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», стр. 8**

**СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ**

**А. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ**

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
1		77	1,51
2		64	1,25
3	Из обыкновенного керамического кирпича	51	1
4		38	0,75
5		25	0,49
6		77	1,47
7		64	1,23
8	Из керамического пустотелого кирпича	51	0,98
9		38	0,73
10		25	0,48
11		77	1,58
12		64	1,23
13	Из силикатного кирпича	51	1,05
14		38	0,78
15		25	0,51
16		77	1,63
17	Из обыкновенного керамического кирпича с облицовкой лицевым кирпичом	64	1,4
18		51	1,17
19		38	0,96
20	Из лицевого керамического кирпича	25	0,71
21		77	1,34
22		64	1,12
23	Из пустотелых керамических камней	51	0,89
24		38	0,66
25		25	0,44
26	Из пустотелых шлакобетонных блоков	40	0,61
27		20	0,31
28	Из пустотелых шлакобетонных блоков	40	0,59
29		20	0,29
30		60	7,64
31	Из естественного камня	50	6,37
32		40	5,09

Обоснование поправки на изменение стоимости СМР во времени  
КО-ИНВЕСТ №101, таб. 2.1 (индексы на декабрь 2017 г./ 1 кв.м 2016 г.),стр.46

Выпуск 101 - октябрь 2017

46

2  
Строительно-  
монтажные  
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,439	8,508	8,945	8,262	8,546	8,670	8,585
2017 г.							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
июль	10,454	9,171	8,908	8,472	8,502	8,811	9,044
август	10,585	9,239	8,900	8,587	8,518	8,857	9,198
сентябрь	10,730	9,291	8,995	8,650	8,471	9,083	9,350
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	10,926	9,387	9,013	8,740	8,504	9,163	9,443
ноябрь	11,127	9,485	9,030	8,632	8,538	9,244	9,538
декабрь	11,331	9,583	9,048	8,924	8,571	9,326	9,633

Обоснование поправки на местоположение

Региональные коэффициенты стоимости строительства  
УПСС «Общественные здания 2016», стр.468

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенных ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,893	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860

Обоснование прибыли предпринимателя

Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, таб.45, стр.89

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях  
в строительство объектов, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,6%	19,3%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	17,6%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	19,1%	20,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,5%	20,5%	22,5%

## Нормативный срок эксплуатации

**Классификация «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанная Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>)**

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

## 18.7 Информация, использованная при расчете стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

### Обоснование прогнозных темпов инфляции

2017 г. и составит 3,0%.

Сдерживать рост цен на услуги в 2018 г. будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2017 г.

В секторе продовольственных товаров рост цен по итогам 2018 г. будет незначительно превышать уровень 2017 г., чему будет способствовать увеличение производства отечественной продукции, в том числе за счет строительства и ввода в эксплуатацию новых теплиц, что поможет снизить зависимость от импортной продукции и снизит влияние колебаний курса рубля на рост цен в сегменте продовольственных товаров.

Структура потребительской инфляции в 2017 - 2020 гг.

	Прирост цен,%					
	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.	дек. 2020 г.
	отчет		оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	12,9	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	14,0	4,6	2,1	2,9	2,9	3,1
из них:						
без учета плодоовощной продукции	13,6	6,0	2,4	3,8	3,8	3,9
Непродовольственные товары	13,7	6,5	3,1	4,4	4,4	4,4
с исключением бензина	14,5	6,8	2,9	4,4	4,4	4,3
Услуги	10,2	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9

97091720.doc

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018\\_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63)

## Обоснование рыночной величины расходов на управляющую компанию

ДЕПАРТАМЕНТ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ

Почему мы | Наши проекты | Клиенты | Как мы работаем | Результаты | Контакты

+7 (495) 796 57-78  
info@d-ed.ru

### Качественное управление коммерческой недвижимостью всего за 10% от дохода

Месячный доход от объекта: 500 000 руб.

Стоимость услуг в месяц: 50 000 руб.

[Получить консультацию >](#)

<http://www.arenaest.ru/?yclid=235793911895040434>

Стоимость эксплуатации объектов недвижимости. Чем меньше издержки, тем больше доход

отвечить

Архив опросов >

### Цены на квартиры в Москве

Стоимость жилья: руб, USD, EUR

Индексы на неделю от 12.02.18 >

Итоги января 2018 года >

Жилье, руб/кв.м.	164 782	+0,4%
Жилье, \$/кв.м.	2 896	-0,9%
Курс USD	58,02	-0,3%
Курс EUR	71,25	-0,2%

Наш научный партнер > Книга Полевая физика

составляют 10–12% от валового дохода собственника. В зимний период эта сумма увеличивается за счет роста затрат на электроэнергию и тепло.

Евгений Якушин для определения эксплуатационных затрат приводит следующие расчеты.

#### Расходы для бизнес-центров классов В и С

На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4–5% от валового дохода, оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода. Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6–8% от валового дохода.

Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации – 12–14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса С: он обходится собственнику в 14–16%.

По данным аналитиков компании Blackwood, обычно в затраты на эксплуатацию здания включаются расходы на заработную плату технического персонала, обслуживающего здание, а также расходы на охрану, сюда же входит оплата услуг клининговой и управляющей компании.

В общей сумме расходов на эксплуатацию вознаграждение УК составляет 20%. Если компания имеет серьезное имя на рынке (например, Hines), ее доля может вырасти до 30–45%.

В итоге владелец здания вынужден тратить на эксплуатацию порядка 12% своего валового дохода. Не все собственники объектов коммерческой недвижимости готовы столько платить, поэтому каждый по-своему решает проблему снижения затрат на эксплуатацию, при этом стараясь сохранить достойное качество обслуживания. Ведь от условий эксплуатации зависит срок службы здания.

В компании Blackwood в качестве примера приводят структуру расходов на эксплуатацию здания площадью 11 620 кв.м. Общие затраты арендатора на обслуживание составляют около \$70/кв.м/год. Из них реальные эксплуатационные расходы по смете составляют около \$36/кв.м. Такая разница связана не только с оплатой услуг управляющей компании, но и рациональным использованием площади бизнес-центра. Дело в том, что арендатор платит лишь за ту площадь, которую он реально занимает, а в ведении управляющей компании – обслуживание всего комплекса. Таким образом, стоимость эксплуатации площади общего пользования пропорционально распределена между всеми арендаторами.

По наблюдениям Евгения Якушина, часто именно девелоперы считают доходный метод наиболее целесообразным для расчета стоимости эксплуатации. Этот способ при фиксированной доходности обеспечивает девелоперам максимальный набор услуг по эксплуатации. При этом расходы на эксплуатацию – определенная доля от валового дохода, которую сам собственник готов затратить. Поскольку девелопер чаще всего не собирается эксплуатировать объект недвижимости до окончания его срока службы, то и на эксплуатацию ему выгодно тратить фиксированную сумму. С одной стороны, он может выделить ее из валового дохода, а с другой – этой суммы достаточно, чтобы обеспечить нормальное функционирование объекта коммерческой недвижимости. Девелоперу важно также, чтобы его расходы на эксплуатацию не превышали расходы «соседей» (других собственников офисных или торговых центров).

Выгодный февраль в ЖК «Купавна2018»  
Экономия до 304 000 руб! Ипотека от 7,35%. Вся инфраструктура. Выдаем ключи! Горьковское ш.  
1,3 млн руб.  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК «Родной город, Октябрьское поле»  
Вся городская инфраструктура  
ОКТАБРСКОЕ ПОЛЕ  
Квартиры с выгодой до 840 000 руб! 1 комн. квартира от – 8 147 612 руб! Ипотека от 7,5%. Дома сданы! Спеццены!  
от 840 000 руб.  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Акция в ЖК «Домашний»  
Скидки до 14 февраля на квартиры в Марьино! Рядом парк 850-летия и набережная. Монолит. Распродажа  
от 3,5 млн руб. PSN Group  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Жилой квартал «Водный». SAO.  
Скидки до 7% на квартиры в корпусе «Ганбург» 2 мин. пешком от м. «Водный стадион». Ипотека от 6,45%. ФЭ-214.  
сверхдвушка от 7,3 млн руб. MR Group  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК Загородный квартал  
Квартиры бизнес-класса от 4,1 млн руб. Благоустроенные парки, детские и спортивные площадки. 8 км от МКАД  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Городской район Новые Ватушкины  
Квартиры с отделкой. Готовая инфраструктура. Д/сады, школа и поликлиника в р-не. Московская прописка. Новая Москва. Ипотека от 7,5%  
от 2,6 млн руб. АО «Инвестстрат»  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Квартиры в ЖК Рассказово  
Старт продаж третьей очереди. Только

<https://www.irm.ru/articles/6918.html>



**19.ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ  
ЗАКАЗЧИКОМ**