ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № НД-1708151

об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м. и расположенного на нем здания общей площадью 948,2 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5

г. Москва 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы 3
2. Задание на оценку 4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 4
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 5
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 6
6. Описание объектов оценки 7
6.1 Перечень использованных при проведении оценки данных 7
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки 8
6.3 Экономическое описание 10
6.4 Описание объекта оценки 10
6.4.1 Сведения об износе и устареваниях здания 17
6.4.1.1 Расчет величины физического износа объекта оценки 18
6.4.1.2 Расчет величины функционального устаревания 20
6.4.1.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки 21
6.4.1.4 Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания 22
6.5 Анализ местоположения объекта 23
6.5.1 Общая характеристика г. Москвы 24
6.5.2 Характеристика Центрального административного округа 24
7. Анализ рынка недвижимости 27
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 27
7.2 Обзор рынка инвестиций в недвижимость 32
7.3 Определение сегмента, к которому относится земельный участок 34
7.4 Обзор рынка земельных участков г. Москвы 37
7.5 Обзор рынка жилой недвижимости Москвы 44
7.6 Обзор рынка паркингов в жилых комплексах Москвы 55
7.7 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 57
7.8 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .. 64
7.9 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 74
8. описание процесса оценки 75
8.1 Этапы проведения оценки 75
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 75
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного 76
8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями 79
8.3 Подходы к оценке 80
8.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки 91
8.4.1 Определение рыночной стоимости земельного участка на основе доходного подхода 91
8.4.1.1 Методология доходного подхода 91
8.4.1.2 Описание плана застройки территории 93
8.4.1.3 Расчет инвестиционных затрат на реализацию проекта 94
8.4.1.4 Расчет поступлений от реализации проекта 111
8.4.1.5 Определение ставки дисконтирования 119
8.4.1.6 Расчет рыночной стоимости на основе доходного подхода 126
8.4.2 Определение рыночной стоимости здания на основе затратного подхода 128
8.4.2.1 Методология затратного подхода 128
8.4.2.2 Определение затрат на замещение объекта оценки 128
8.4.2.3 Заключение о рыночной стоимости 138
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ расчета рыночной стоимости объекта оценки 139
9.1 Заключение о рыночной стоимости 139
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 140
Приложение №1 141
Приложение №2 143
Приложение №3 148
Приложение №4 154

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ Наименование объекта оценки:
  1. Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5;
  2. Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5.
- ✓ Адрес местоположения объекта недвижимости: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5;
- ✓ Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки №НД-1708151 от 21 августа 2017 г.;
- ✓ Цель и задачи проведения работ: Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки. Задачи: составление отчета об оценке.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства ОАО «Конструктор-Инженер-Технолог» в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- ✓ Заказчик оценки: Открытое акционерное общество «Конструктор-Инженер-Технолог».
- ✓ Дата оценки: 21 августа 2017 г.
- ✓ Дата составления отчета: 05 октября 2017 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 21 августа 2017 г. по 05 октября 2017 г.
- ✓ Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату проведения оценки: 1 долл. США = 59,3612 руб[1].

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес подхода	-	-	1,00
Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5	Не применялся	Не применялся	363 889 153
Удельный вес подхода	1,00	-	-
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	3 431 215	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5	***363 889 153*** ***(триста шестьдесят три миллиона восемьсот восемьдесят девять тысяч сто пятьдесят три)***
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	***3 431 215*** ***(три миллиона четыреста тридцать одна тысяча двести пятнадцать)***
Итого	***367 320 368*** ***(триста шестьдесят семь миллионов триста двадцать тысяч триста шестьдесят восемь)***

Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»:
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.

«05» октября 2017 г.

[1] http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=21.08.2017

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5; 2. Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для оценщика представлены в Приложении к Отчету
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не учитывались при оценке
Собственник объектов недвижимого имущества	Открытое акционерное общество «Конструктор-Инженер-Технолог»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства ОАО «Конструктор-Инженер-Технолог» в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Отчет не может быть использован для иных целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	21 августа 2017 г.
Дата составления отчета	05 октября 2017 г.
Дата (период) проведения оценки	С 21 августа 2017 г. по 05 октября 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Срок экспозиции объекта оценки для определения ликвидационной стоимости	Не требуется
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Определение границ интервалов не предусмотрено Заданием на оценку

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	**Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью **Полное наименование с указанием организационно-правовой формы:** Открытое акционерное общество «Конструктор-Инженер-Технолог» **ОГРН:** 10277391678187 **Дата присвоения ОГРН:** 10.09.2002 г. **Место нахождения:** 123557, г. Москва, Большой Тишинский пер., д. 38, стр. 2
Сведения об Оценщике	**Фамилия, имя, отчество:** Плешкин Андрей Михайлович **Адрес регистрации:** 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 **Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:** член СРО – «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. **Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:** Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» **Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:** страховой полис: №433-082449/16 от 21 декабря 2016 г. СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей **Дата выдачи страхового полиса:** 21 декабря 2016 г. **Стаж работы в оценочной деятельности** 5 лет (с 2012 г.). **Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**: общество с ограниченной ответственностью **Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:**

	ООО «Центр независимой экспертизы собственности» **ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:** 1027739642006 **Дата присвоения ОГРН:** 28 ноября 2002 г. **ИНН:** 7702019460 **Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 **Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:** 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

13. Расчет рыночной стоимости объектов оценки произведен Оценщиком исходя из наиболее эффективного использования, определенного в ходе осуществления анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.
14. Параметры плотности застройки, а также информация о планах застройки была предоставлена Заказчиком.
15. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. № 327);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки

допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов. Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. *Анализ достаточности информации.*

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

- ✓ Перечень использованных при проведении оценки данных

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
Юридическая документация	
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5487/2017-0769 от 05 августа 2017 г.
2	Градостроительный план земельного участка №RU77-181000-002480 от 13.11.2010 г.
Техническая документация	
Не предоставлена	
Иная документация	
1	Анализ финансового состояния ОАО "КОНСТРУКТОР-ИНЖЕНЕР-ТЕХНОЛОГ" и Заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является право собственности на следующие объекты:

1. Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5;
2. Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5.

Таблица 6.2

Общее юридическое описание земельного участка

Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не учитывались при оценке
Собственник объекта недвижимого имущества	Открытое акционерное общество «Конструктор-Инженер-Технолог»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5487/2017-0769 от 05 августа 2017 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ 176132 – данные из Анализа финансового состояния ОАО "КОНСТРУКТОР-ИНЖЕНЕР-ТЕХНОЛОГ" и Заключения о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования, согласно данных Россреестра	Для осуществления строительства 18-этажного Жилого дома с подземной автостоянкой

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6.3

Общее юридическое описание здания

Наименование объекта оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не учитывались при оценке
Собственник объекта недвижимого имущества	Открытое акционерное общество «Конструктор-Инженер-Технолог»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5487/2017-0769 от 05 августа 2017 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ 102569 – данные из Анализа финансового состояния ОАО "КОНСТРУКТОР-ИНЖЕНЕР-ТЕХНОЛОГ" и Заключения о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства
Назначение объекта	Здание детского сада Приказом №498 от 29.08.2008 г. Департамента образования г. Москвы д/с №201, располагавшийся по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 исключен из реестра дошкольных образовательных учреждений
Фактическое использование	Объект не используется, находится в аварийном состоянии, подлежит сносу

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права на объект оценки

В настоящем отчете оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества. Собственником оцениваемого имущества является ОАО «Конструктор-Инженер-Технолог».

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать как специальное допущение к оценке объекта оценки.

Разработана исходно-разрешительная документация, выдан Акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта для осуществления строительства, регистрационный №77 ГК 3.1.22.004090 от 17.05.2007 г.

Заказчиком ОАО «РЖД» внесены изменения в кадастровый план земельного участка №77:01:04024:032 выписка от 19.10.2007 г. 77-5/07-19446 графа 9 разрешенное использование/назначение/: Для осуществления строительства 18 этажного жилого дома с подземной автостоянкой.

Право собственности на здание ОАО «К.И.Т.» зарегистрировало 14.08.2007 г. свидетельство 77 АЖ 102569.

Распоряжением Президента ОАО «РЖД» В.И. Якунина №979р от 29.05.2007 г. в собственность ОАО «К.И.Т.» передан земельный участок по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 площадью 4 052 кв.м.

Право на земельный участок ОАО «К.И.Т.» зарегистрировало 30.01.2008 г. свидетельство 77 АЖ 176132. Назначение земельного участка: (вид разрешенного использования – осуществление строительства 18-ти этажного жилого дома с подземной автостоянкой).

Мосгордумой 05 мая 2010 г., в составе которого учтен проект строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5 с параметрами: индекс территориальной зоны: 20-2002 (территориальная зона жилых домов многоквартирного вида); параметры территориальной подзоны: высота не более 74 метров, плотность не более 49 тыс. м²/га.

Согласно Кадастровой выписке о земельном участке из Государственного кадастра недвижимости №77/501/09-67951 от 07.10.2009 г. Земельный участок площадью 4 052 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0004024:32 находится в собственности ОАО «К.И.Т.». Свидетельство серии 77 АЖ №176132. Разрешенное использование: для осуществления строительства 18-этажного жилого дома с подземной автостоянкой.

Объекты оценки находятся в залоге у банка «ВЭБ», однако данное обременение не учитывается, поскольку будет снято после реализации объектов на торгах в процедуре банкротства.

***Оценка выполнена, исходя из следующих предположений*:**

- Оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было

составлено путем анализа копий правоподтверждающих документов и данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. Объекты оценки находятся в залоге у банка «ВЭБ», однако данное обременение не учитывается, поскольку будет снято после реализации объектов на торгах в процедуре банкротства.

6.3 Экономическое описание

В соответствии с ФСО №3 п.8ж: в отчете должно присутствовать «описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».

Вывод: ***Ввиду того, что Заказчиком информация о балансовой стоимости не предоставлена, экономическое описание Оценщиком не раскрыто.***

6.4 Описание объекта оценки

Описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Градостроительный план земельного участка №RU77-181000-002480 от 13.11.2010 г.;
- Устные данные Заказчика;
- Данные портала «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru);
- Данные, полученные Оценщиком в результате проведения визуального осмотра.

Характеристики земельного участка в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования. Рельеф участка ровный, без перепадов высот, форма участка представляет собой относительно правильный прямоугольник.

Описание земельного участка представлено ниже.

Таблица 6.4

Описание земельного участка общей площадью 4 052 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0004024:32)

Адрес расположения объекта	г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5
Кадастровый номер	77:01:0004024:32
Общая площадь, кв. м	4 052
Кадастровая стоимость, руб.	422 616 468,48
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	104 298,24
Наличие коммуникаций	Предполагается, что коммуникации проходят по границе участка, и присутствует возможность их разведения с учетом особенностей будущего строительства. Данный факт связан с тем, что объект расположен в черте города, вплотную примыкает к застройке и на нем присутствует здание
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования, согласно данных Россреестра	Для осуществления строительства 18-этажного Жилого дома с подземной автостоянкой

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные из открытых источников

Сведения о земельном участке, согласно Росреестра (http://pkk5.rosreestr.ru), представлены ниже.

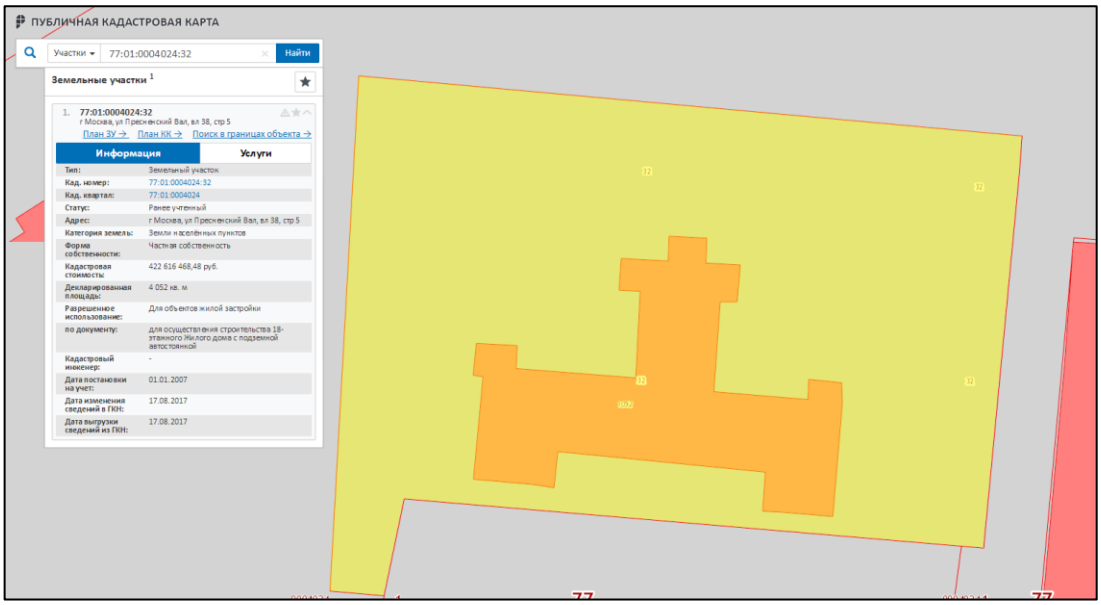


Рисунок 1. Сведения о земельном участке, согласно данных Россреестра

Строительно-техническое описание здания представлено ниже в таблице.

Таблица 6.5

Сведения о здании, расположенном на земельном участке

Наименование объекта	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5
Год ввода в эксплуатацию	1937
Этажность	2 этажа+подвал
Строительный объем, куб.м.	3 270*

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные из открытых источников

*Рассчитан Оценщиком самостоятельно на основании общей площади, средней высоты потолков (3м), а также с учетом коэффициента толщины стен.

Сведения о здании, согласно Росреестра (http://pkk5.rosreestr.ru), представлены ниже.

Рисунок 2

На земельном участке расположено здание общей площадью 948,2 кв.м., снос которого возможен. Сведения о состоянии здания и прочих характеристиках представлены ниже.

Таблица 6.6

Наименование объекта оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5
Дата капитального ремонта	Нет данных
Функциональное назначение здания	Здание детского сада Приказом №498 от 29.08.2008 г. Департамента образования г. Москвы д/с №201, располагавшийся по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 исключен из реестра дошкольных образовательных учреждений
Текущее использование (назначение) помещений	Объект не используется, находится в аварийном состоянии, подлежит сносу
Этажность	2 этажа+подвал
Тип планировки помещения	Кабинетно-коридорная
Тип отделки	Стандартная отделка
Состояние отделки	Неудовлетворительное, проведение ремонтных работ требуется
Общая площадь здания, кв. м.	948,2
Площадь земельного участка, кв.м.	4052
Фундамент	Ленточный, бутовый
Наружные стены	Железобетонные
Проемы	Стеклопакеты деревянные, частично отсутствуют
Отделка (наружная и внутренняя)	Наружная - окрашено фасадной краской; внутренняя - краска, оштукатурено
Отопление	от ТЭЦ
Водопровод	Городской
Канализация	Центральная
Радио	Городская сеть
Телефон	от АТС
Горячее водоснабжение	от ТЭЦ

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные из открытых источников

В период проведения осмотра было произведено определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Материалы фиксации представлены ниже.

Таблица 6.7

Материалы фотофиксации объекта оценки

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

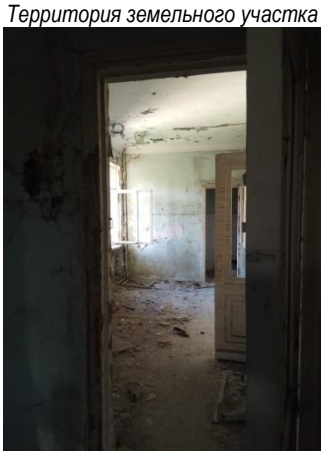
Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Территория земельного участка

Состояние здания



Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Состояние здания

Источник информации: данные визуального осмотра

Параметры застройки принимались Оценщиком согласно предоставленной Заказчиком документации, а также на основании данных Заказчика о планах застройки.

Сведения о планах застройки представлены ниже:

Таблица 6.8

Сведения о планах застройки земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004024:32

Наименование параметров	Ед. изм.	Значение
Наименование	Жилой дом 18-ти этажный с подземным паркингом	
Площадь земельного участка	кв.м.	4 052
Общая площадь объекта, в т.ч.	кв.м.	22 211,7
Подземная часть	кв.м.	6 900,0
Наземная часть	кв.м.	15 311,7
Строительный объем	куб.м.	92 106
Подземная часть	куб.м.	28 308
Наземная часть	куб.м.	63 799
Состав полезных площадей:		
Жилая площадь	*кв.м.*	*9 187 (составляет 60% от общей наземной площади, согласно данных аналитических источников: http://www.rbc.ru/spb_sz/27/08/2014/5592ad399a794719538d35bf)*
Количество машиномест	*м/м*	*129*

Источник информации: данные Заказчика

6.4.1 Сведения об износе и устареваниях здания

Устаревание *(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2013).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}) \quad (1),$$

где:

AD – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ *(deterioration)* – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание *(functional obsolescence)* – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов *(МСО 2013).*

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены

устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание *(external obsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту *(МСО 2013).*

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

6.4.1.1 Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% ,$$

где

- ✓ Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%,$$

где

- ✓ Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓ Вост – остающийся срок экономической жизни;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.3 приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 3. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{\boldsymbol{D}}{\boldsymbol{CR}} = \frac{\boldsymbol{T}_{\text{ЭВ}}}{\boldsymbol{T}_{\text{ЭЖ}}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times CR, \text{ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100, \%.$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста ($T_{ЭВ}$)* и *срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$).*

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$\mathrm{D} = \sum_{i=1}^{n} \Phi_{\text{кi}} \times l_i,$$

где *D* - физический износ здания, %;
Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- ✓ Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/943.html

Обоснование выбора метода

В рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение определить физический износ объекта экспертным методом.

Здание находится в аварийном состоянии, подлежит сносу.

Приказом №498 от 29.08.2008 г. Департамента образования г. Москвы д/с №201, располагавшийся по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 исключен из реестра дошкольных образовательных учреждений.

Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

Величина физического износа здания определялась согласно МЕТОДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404).

21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовле-творительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Физический износ определен Оценщиком на уровне 90%. При осуществлении визуального осмотра Оценщик определил состояние здания. Данные о состоянии подтверждаются фото, подготовленными в ходе визуального осмотра.

6.4.1.2 Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностъю, огнестойкостью, ремонтопригодностью и другими показателями;
- ✓ *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 4 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 4. Основные виды функционального устаревания[2]

Функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

6.4.1.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа,

[2] http://base1.gostedu.ru/46/46731/

другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n ,$$

где *EO –* *экономического устаревание;*
K – *уровень операционной загрузки;*
n – *коэффициент торможения.*

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

6.4.1.4 Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.9

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование объекта	Физический износ, D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	90%	0%	0%	90%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

- ✓ ***Объект оценки представляет собой земельный участок общей площадью 4 052 кв.м. и здание общей площадью 948,2 кв.м.***
- ✓ ***Земельный участок имеет категорию: земли населенных пунктов.***
- ✓ ***Вид разрешенного использования, согласно данных Россреестра – «Для осуществления строительства 18-этажного Жилого дома с подземной автостоянкой».***

- ✓ ***На земельном участке предполагается реализация инвестиционного проекта жилого дома с подземным паркингом. Общая площадь комплекса – 22 211,7 кв.м. (из них подземная – 6900 кв.м., наземная – 15 311,7 кв.м.).***
- ✓ ***На земельном участке расположено здание общей площадью 948,2 кв.м., снос которых возможен. Приказом №498 от 29.08.2008 г. Департамента образования г. Москвы д/с №201, располагавшийся по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 исключен из реестра дошкольных образовательных учреждений.***

6.5 Анализ местоположения объекта

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой и торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

Объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м. и расположенное на нем здание, по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5. Земельный участок располагается в Центральном Административном округе г. Москвы.

Объект находится в 15 минутах пешей доступности от станции метро. Ближайшая станция метро — «Улица 1905 года». Объект имеет удовлетворительную транспортную доступность. Район расположения объектов характеризуется наличием объектов жилого назначения.

Объект расположен в зоне сложившегося района, со средним потоком людей и автотранспорта. Местоположение объекта показано ниже.

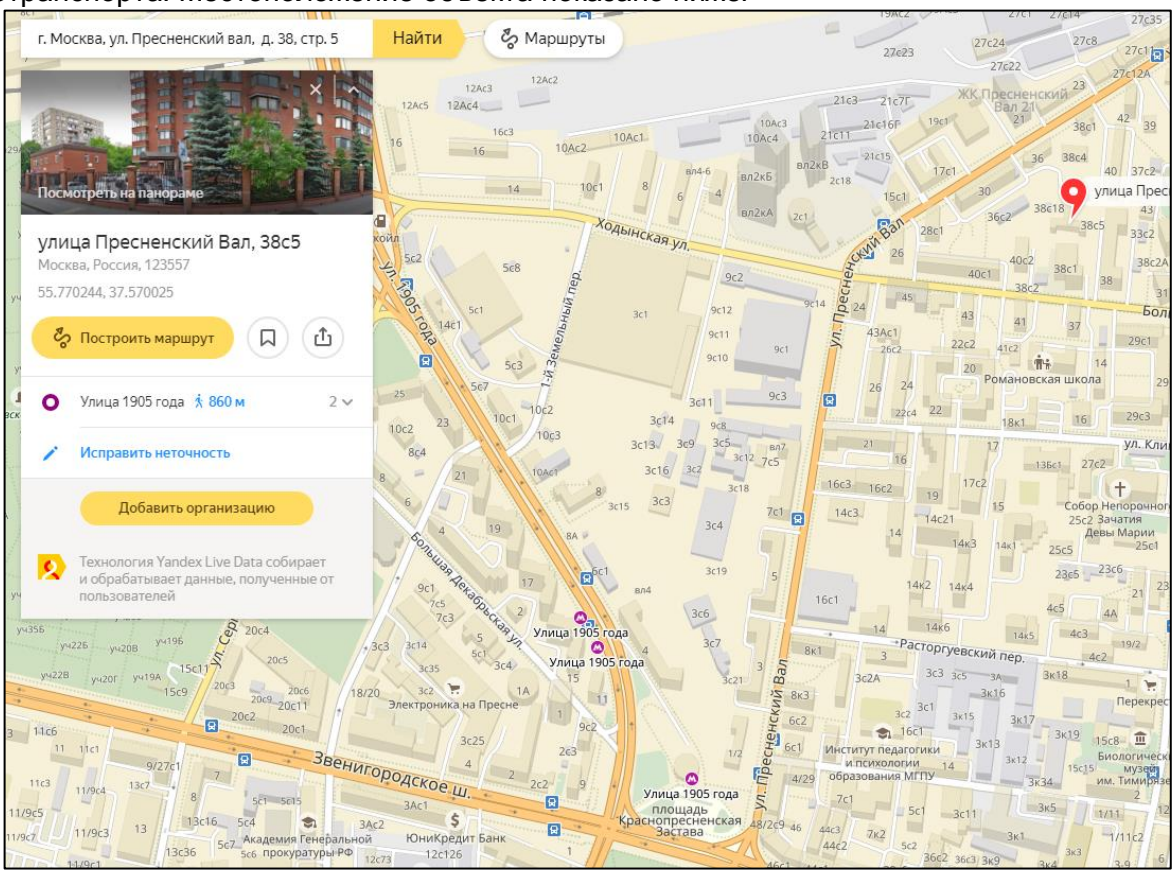


Рисунок 5. Месторасположение объекта недвижимости

6.5.1 Общая характеристика г. Москвы[3]

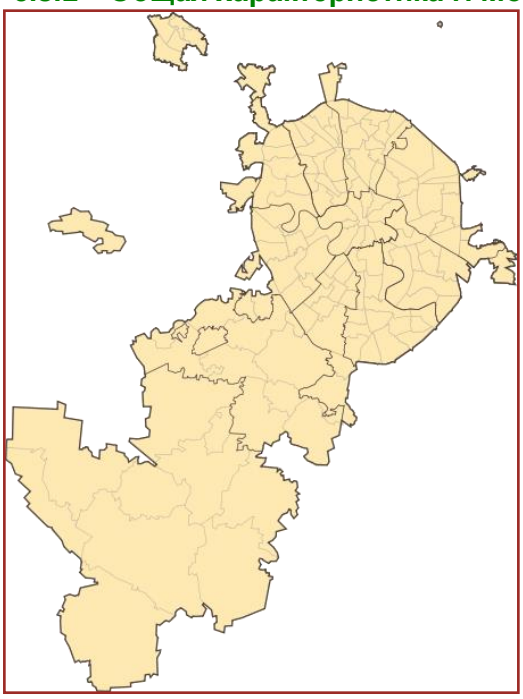


Рисунок 6. Карта г. Москвы

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой 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.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

Источник информации: http://ru.wikipedia.org/

6.5.2 Характеристика Центрального административного округа

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

[3] По данным http://ru.wikipedia.org/

Рисунок 7. Районы Центрального административного округа Москвы

Источник: http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html

ЦАО – округ деловых людей. Статус центрального округа обязывает ЦАО быть передовым по всем направлениям. Он занимает первое место среди округов столицы по насыщенности различными учреждениями и организациями. По статистике на тысячу человек, живущих в ЦАО, приходится более ста организаций.

В ЦАО Москвы сосредоточены транспортные коммуникации города. В первую очередь, это, конечно же, вокзалы. На территории Центрального округа находится 6 из 9 железнодорожных вокзалов столицы (Ленинградский, Казанский, Павелецкий, Курский, Белорусский и Ярославский). Здесь находятся почти все станции Кольцевой линии метро, всего их 68. Есть и огромное количество гаражей и паркингов. Обеспеченность здешних владельцев недвижимости местами для парковки - 53%, а это больше, чем в среднем по Москве. Основные улицы – Садовое и Бульварное кольцо, Арбат и Новый Арбат, Охотный ряд, Большая Дмитровка, Кремлевская набережная, Петровка. Здесь же находится сердце города – Красная площадь.

На территории Центрального административного округа находится 45% московских учреждений культуры, а это почти 1500 государственных, общественных и частных организаций; Московский Кремль и Новодевичий монастырь, занесенные в список мирового архитектурного наследия ЮНЕСКО; театры и музеи. Такое обилие культурных ценностей объясняется в первую очередь тем, что округ своими границами практически повторяет исторический центр столицы. Кроме того, скучать владельцам недвижимости этого района не дадут торговые предприятия, галереи и бутики, большое количество ресторанов и кафе. Что касается учебных учреждений, в ЦАО их более 350, в том числе около трети московских ВУЗов, 127 средних школ и 160 детских садов.

Стоимость квадратного метра жилья в ЦАО Москвы – самая высокая в столице. Она на 40-50% выше среднемосковских цен на квартиры в Москве. Самые дорогие квартиры сосредоточены в «Золотой миле» – на небольшом пятачке в тихих переулках районе Остоженки. Цены на недвижимость класса DeLuxe здесь начинаются от $25 тысяч за квадратный метр. Купить квартиру в ЖК «Остоженка Park Palace», ЖК «Золотая миля» и других, расположенных в границах бульварного кольца, по карману только очень состоятельным гражданам.

Покупателей недвижимости, заботящихся об экологии, должен порадовать тот факт, что в ЦАО активно идет процесс переноса промышленных предприятий за черту города. В результате освобождаются объекты недвижимости, являющиеся по большей части историческими памятниками. После реставрации такие здания становятся деловыми или культурными центрами. Например, на Красной Пресне в здании «Трехгорной мануфактуры» сейчас располагается административный центр, а что касается фабрики «Красный октябрь» - в этом объекте недвижимости располагается Музей истории шоколада и какао.

Про Центральный административный округ иногда говорят «город в городе». Он действительно сильно отличается от других округов Москвы. В первую очередь, это место сосредоточения политической, общественной и культурной жизни страны. Это постоянное развитие: несмотря на достаточно высокую плотность застройки, в ЦАО постоянно

появляются новые дома и жилые комплексы. Это и «визитная карточка» округа – памятники истории и архитектуры. Возможно, этим и объясняется всегда высокий спрос на недвижимость. Ведь купить квартиру в самом сердце Москвы означает получить уникальный шанс на новую, особенную жизнь.

В состав района входит западная часть исторического Замоскворечья (граница с районом Замоскворечье проходит по улице Большая Ордынка) в пределах Садового кольца, а также Парк культуры им. Горького, Нескучный сад и ряд кварталов за Садовым кольцом (граница по Титовскому проезду, улицам Академика Петровского, Шаболовке, Хавской, Мытной). На территории района Якиманка расположена Государственная Третьяковская галерея.

На основании проведенного анализа местоположения объекта Оценщик сделал выводы. Информация по данным выводам представлена в таблице ниже.

Таблица 6.10

Местоположение объекта

Параметр	***Значение***
Местоположение объектов оценки	г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5
Типичное использование окружающей недвижимости	Здания жилого, торгового, административного и промышленного назначения
Тип застройки окружения	Плотная уличная застройка
Плотность застройки территории	До 85 %
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Выше нормы
Уровень шума	Выше нормы
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Во внутреннем дворе
Транспортная доступность объекта	
Метрополитен	15 минут пешей доступности
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Делового и административного центра:	В центральной части города
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов торговли, медицинских, школьных и дошкольных учреждений
Главные автомагистрали:	ТТК, Садовое кольцо

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Вывод: ***на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:***

- ***местоположение Объекта коммерчески привлекательно;***
- ***местоположение объекта характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью, что обусловлено расположением в ЦАО г. Москвы.***
- ***объект расположен в многофункциональной общественной зоне застройки.***

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности.

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

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, поскольку недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры и конкуренции. Развитие транспортных сетей и информационных технологий и систем соединяет друг с другом самые отдалённые уголки планеты, связывает торгово-экономически и политически страны с разными укладами и традициями, с разными экономическими отношениями, тем самым объединяя и связывая мир. Поэтому все страны, всё более, взаимно влияют, взаимодействуют друг с другом экономически и политически. Мировая конкуренция в условиях ограниченности территорий и природных ресурсов порождают международные противоречия и конфликты. Особо это отражается во взаимоотношениях между военно-экономически сильными странами и странами, где государства слабые, а национальные экономики технологически менее развиты. Эволюция финансовых и капиталистических отношений в странах западной Европы и США, особенно в

19-20 веках, дало мощный импульс развитию науки, техники и технологий в странах Запада. Это привело к значительному экономическому росту всех отраслей (промышленности, транспорта, сельского хозяйства, строительства, связи) этих стран и превосходству над другими странами. Капитализм, как саморазвивающаяся и расширяющаяся система, предопределяет экспансию и захват новых территорий и ресурсов, новых рынков сырья и сбыта продукции, поглощение экономически слабых конкурентов, разорение в военном и экономическом отношении слабых стран или их контроль.

Обрушение мировых цен нефти с 116 до 25 долл.США/барр. (последовавшее после «майдана», донецких и крымских событий 2014 года), вызванное резким наращиванием США добычи сланцевой нефти, несмотря на убыточность этого направления и необратимый ущерб собственной экосистеме. Принятое основными нефтедобывающими странами в декабре 2016 года соглашение о сокращении добычи нефти стабилизировало цены на уровне 50-56 долл.США/барр., но США, не присоединившиеся к этому соглашению, воспользовались ситуацией и увеличили добычу сланцевой нефти, что опять потянуло цены ниже 50 долл/баррель. 1 июня президент США Д. Трамп подписал указ о выходе из Парижского соглашения по климату, открывающий дорогу развитию сланцевой и угольной энергетике в ущерб собственной стране, а 29 июня объявил о планах американского доминирования на энергетических рынках. Но, как представляется, это возможно только в связке с мировым доминированием американского доллара, ведь сланцевая нефте- и газодобыча низкорентабельны (по сравнению с традиционным природным газом) и поддерживаются исключительно кредитами. Кроме того, саммит G20 в Гамбурге 7-8 июля т.г. продемонстрировал окончание абсолютного влияния США на мировую экономику: развивается экономическое и политическое взаимодействие с Россией Китая, Индии, Бразилии, Японии, Турции, Кореи; озвучивает свою независимую от США экономическую политику канцлер Германии. В любом случае, учитывая огромные военные арсеналы США, это ведёт к нарастанию конфликтов.

Происходящие международные события отрицательно отразились на российской экономике в 2015 году: произошло нарушение и ограничение внешнеэкономических связей, ограничение внешней торговли, инвестиций и заимствований, сокращение доходов бюджета и повышение потребительских цен из-за снижения мировых цен на нефть, снижение доходов населения и бизнеса. Поэтому Россия вынуждена срочно искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Турция, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕврАзЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан), идти по пути импортозамещения товаров. Развиваются финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах России, снижается финансовая зависимость от Запада.

В условиях беспрецедентного давления Запада Россия всесторонне развивает экономику и расширяет внешнеэкономические связи:

- ✓ Реализуется множество новых проектов. Из них 328 - стоимостью более 10 млрд. руб. каждый. В том числе, международные и с участием иностранных (включая западных) инвесторов в области атомной, гидро- и тепловой энергетики, металлургии, машиностроения, судостроения, нефтегазовой, химической, фармацевтической, легкой и пищевой промышленности, дорожного и транспортного строительства (крупнейшие мосты и магистрали, линии метрополитена, тоннели, аэропорты и аэродромы, трубопроводы и хранилища нефти и газа, морские порты), в области промышленности стройматериалов, связи и телекоммуникаций, науки и образования, в области авиации, космонавтики и ракетной техники;
- ✓ Июньский Санкт-Петербургский международный экономический форум принял более 14 тысяч участников из 143 стран, подписано около 400 инвестиционных соглашений с зарубежными компаниями на сумму более двух триллионов рублей. 5 июля с КНР заключено ряд соглашений в области транспорта, энергетики, сельского хозяйства, информации и санитарной защиты на сумму около 10 млрд. долл.

Основные экономические показатели Российской Федерации

(http://www.gks.ru/bgd/free/B17_00/Main.htm)

Параметр	Май 2017г.	В % к		Январь - май 2017г. в % к январю-маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к маю 2015г.	май 2016г. в % к апрелю 2016г.	Январь - май 2016г. в % к январю-маю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9[1)]	100,5[2)]			99,6[3)]		
Индекс промышленного производства[4)]		105,6	101,2	101,7	101,5	98,1	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	341,4	100,3	112,1	100,6	103,4	112,7	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	456,7	109,5	101,2	107,0	100,7	101,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4	103,1	103,0	101,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2380,0	100,7	101,8	99,2	94,7	101,1	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	705,6	100,0	98,4	100,0	100,7	97,8	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	44,2[5)]	119,9[6)]	88,3[7)]	128,8[8)]	78,7[6)]	95,6[7)]	74,5[8)]
в том числе: экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8	70,8	93,8	68,0
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1	93,6	98,4	87,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2[9)]	102,3[2)]			98,8[3)]		
Индекс потребительских цен		104,1	100,4	104,4	107,3	100,4	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		105,9	99,5	110,4	103,7	101,1	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640[10)]	107,9[10)]	102,0[10)]	107,4[10)]	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7[10)]	101,6[10)]	102,9[10)]	101,0	101,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9[11)]	91,7	97,4	92,7	100,3	95,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	83,5	95,8	85,5	100,5	95,6	105,6

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за апрель 2017 года.
6) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-апрель 2017г. и январь-апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.
(Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным – выше общей среднемировой динамики, Черным – без значимой динамики)

Среди положительных тенденций по сравнению с аналогичным периодом 2016 года наблюдаем снижение инфляции до 4,4 %, ощутимый рост грузоперевозок (+7,0 %) (что подтверждает общий рост деловой активности) и внешнеторгового оборота (+28,8% с положительным (+44,2%) сальдо торгового баланса), а также рост реальной зарплаты (+2,9%) и снижение числа безработных (-7,3 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+10,4 %), сохраняется снижение реальных доходов населения (-1,8%).

Объем выпуска обрабатывающей промышленности возрос на 0,9%. Наблюдается значительный рост импортозамещающих производств пищевых продуктов, текстиля, одежды, деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств:

Параметр	Май 2017г. в % к маю 2016г	Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
Обрабатывающие производства	105,7	**100,9**
из них: производство пищевых продуктов	107,0	**103,9**
производство напитков	95,8	**100,7**
производство табачных изделий	86,8	**79,3**
производство текстильных изделий	106,7	**104,7**
производство одежды	116,5	**109,2**
производство кожи и изделий из кожи	103,0	**105,8**
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	103,3	**103,1**
производство бумаги и бумажных изделий	102,1	**107,4**
производство кокса и нефтепродуктов	101,8	**100,0**
производство химических веществ и химических продуктов	109,7	**107,5**
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	114,2	**112,6**
производство резиновых и пластмассовых изделий	108,0	**105,0**
производство металлургическое	98,3	**94,4**
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	101,1	**94,1**
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	110,6	**96,3**
производство электрического оборудования	116,0	**106,4**
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	97,8	**102,6**
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	116,5	**113,8**
производство мебели	122,2	**107,7**
ремонт и монтаж машин и оборудования	102,2	**100,3**

(Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным – выше общей среднемировой динамики, Черным – без значимой динамики)

Объёмы строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах в январе - мае 2017 г. снизились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (- 1,5 %) и составили 1869,5 млрд рублей. В период январь – май введено в действие 21,6 млн.м2 общей площади жилых помещений (-12,6 %).

Оценивая снижение объёмов СМР в 2015 - 2016 годах, необходимо учитывать, что это произошло после значительного роста объёмов строительства в предыдущие годы. В 2015 «просевшем» году введено в эксплуатацию квадратных метров жилья в 2,8 раза больше, чем в 2000 году. За 15 лет жилищный фонд РФ увеличился на 28,5 %, а средняя обеспеченность жильём возросла с 19,2 до 24,4 кв.м. на 1 человека.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке в 1 квартале составила 56 100,47 руб., на вторичном - 53 047,1 руб.

Инвестиции в нефинансовые активы составили 1,73 трлн. руб.

Объём предоставленных кредитов по сравнению с 1.01.2016 г. на 01.01.2017 года возрос: организациям до 32,4 трлн. руб. (+ 8%), физическим лицам до 7,2 трлн. руб. (+23%), из них ипотечных кредитов – 1,48 трлн.руб. (+26%) под 11,6% годовых (средневзвешенная ставка) (-9,1%).

Вклады населения на 1 мая 2017 года возросли до 24,3 трлн. руб. (+7%).

Инфляция в мае 2017 г. по сравнению с маем 2016 г. снизилась до 4,4%.

Международные резервы Российской Федерации на 30.06.2017 - 412,2 млрд. долл. (+5%)

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 19.06.2017г., - 9,0% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 государственные целевые программы по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и

государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых - капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки. Около 700 млрд. руб. средств регионов направлено на региональные программы.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, это резко повысило цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг, а также в снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и политика импортозамещения - объёмы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – июнь 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 1,5 – 2 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Новый президент США, оказавшийся заложником политики предыдущей администрации и находящийся под сильнейшим давлением части американской элиты, понимая, что с Россией лучше торговать, а не воевать, также ищет выходы из санкционного тупика. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен рост ВВП до 5 % к 2020 году.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для

бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

По данным Росстата в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объёмах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях.

У российского рынка недвижимости огромный потенциал роста. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: производственных, складских, офисных, торговых объектах. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.07.2017 года.

Использованные материалы:

- ✓ Центральный банк Российской Федерации http://www.cbr.ru,
- ✓ http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910
- ✓ Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru.
- ✓ http://ec.europa.eu/eurostat/data/database

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.05.2017 года.
https://statrielt.ru/arkhiv-analizov

7.2 Обзор рынка инвестиций в недвижимость

В целом в I квартале 2017 года российская экономика демонстрирует укрепляющийся долгосрочный тренд роста. Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

По подсчетам экспертов Colliers International, ожидаемый уровень инвестиций в недвижимость России в 2017 году составит $4 млрд.

Изменение уровня инвестиций в российскую коммерческую недвижимость за последние 10 лет:

По итогам I квартала 2017 года суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил $627,5 млн, что почти в три раза меньше, чем в I квартале 2016 года, когда объем инвестиций был равен $1,87 млрд.

Стоит, однако, отметить, что прошлогодний показатель был обусловлен закрытием ряда долговых сделок и сделок по покупке объектов под собственное размещение.

В I квартале 2017 года доля инвестиций в офисную недвижимость сократилась по сравнению с показателями I квартала 2016 года, когда она составила 90%. Тем не менее офисный сегмент остается традиционно востребованным со стороны инвесторов.

В сегменте торговой недвижимости ключевой стала сделка по приобретению компанией MALLTECH (прежде – «РосЕвроДевелопмент») ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге. Эта покупка стала крупнейшей в своем сегменте за два последних года и крупнейшей по стоимости с начала 2017 гола. До конца года ожидается дальнейшее увеличение доли торговой недвижимости в общем объеме, принимая во внимание все текущие переговоры по торговым объектам.

В гостиничном и складском сегментах в начале года наблюдалась низкая активность инвесторов. Эксперты Colliers International ожидают, что складской сегмент отыграет позиции в течение года в результате закрытия ряда инвестиционных транзакций. Уже сейчас в процессе закрытия находится несколько сделок по приобретению высококачественных объектов, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге.

Распределение объема инвестиций по сегментам:

На протяжении I квартала 2017 года в Москве были закрыты сделки на сумму $340 млн. На долю Санкт-Петербурга пришлось около $265 млн. Инвесторы пока осторожно относятся к региональным активам, отдавая предпочтение более понятным с точки зрения прогноза возврата инвестиций и доходности объектам в Москве и Санкт-Петербурге.

Доля объема инвестиций на начало года по регионам:

Рисунок 8

С начала года 73% инвестиций пришлось на вложения с целью получения дохода и лишь 27% сформировали сделки по объектам, приобретенным для собственного

размещения. Для сравнения, за сопоставимый период прошлого года на покупки активов для конечных пользователей пришлось около 90% объема инвестиций.

Несмотря на то, что наиболее активными в I квартале 2017 года оставались российские инвесторы, доля иностранных компаний растет. По итогам квартала она составила 18% от общего объема транзакций. Специалисты Colliers International полагают, что к концу 2017 года она будет значительно увеличена по сравнению с 2016 годом.

Стабилизация курса рубля и переход ключевых отраслей экономики в восходящее русло подогревают интерес к заключению инвестиционных сделок.

Дальнейшее снижение ключевой ставки ЦБ РФ может создать предпосылки для снижения ставок капитализации и роста стоимости экспонируемых активов на рынке.

Динамика ставок капитализации и роста стоимости экспонируемых активов:

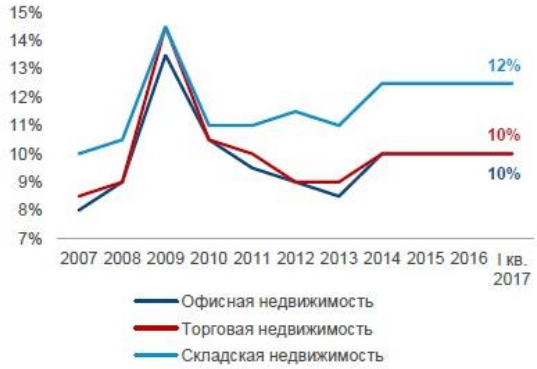


Рисунок 9

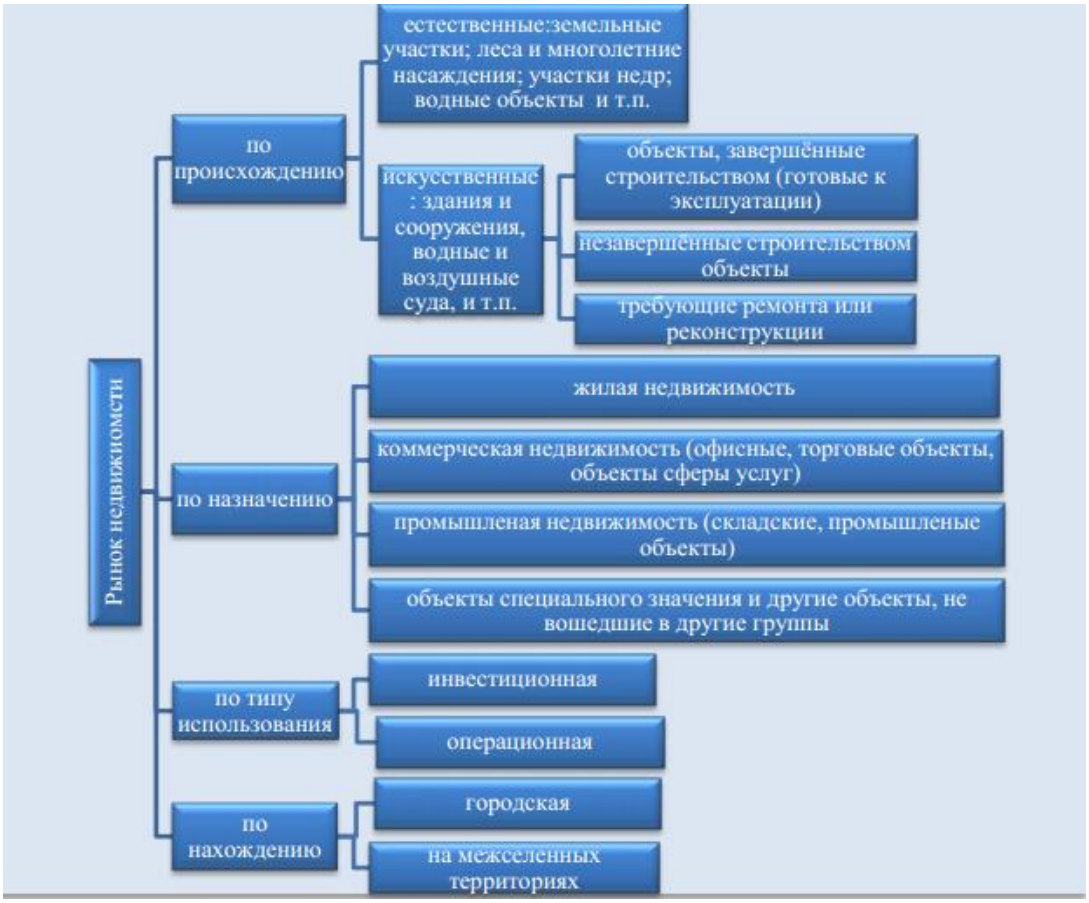
Обзор подготовлен специалистами компании Colliers International

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2467/news/10029

7.3 Определение сегмента, к которому относится земельный участок

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5.

Сегментирование рынка недвижимости



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:
   - ✓ Земли сельскохозяйственного назначения;
   - ✓ Земли поселений;
   - ✓ Земли промышленности и иного назначения;
   - ✓ Земли особо охраняемых территорий;
   - ✓ Земли лесного фонда;
   - ✓ Земли водного фонда;
   - ✓ Земли запаса.
2. Целевого назначения земель:

- ✓ Под индивидуальное жилищное строительство;
- ✓ Под коттеджное строительство;
- ✓ Под загородные дома и резиденции;
- ✓ Под садово-огородническое хозяйство;
- ✓ Под фермерское хозяйство;
- ✓ Под административно-производственные цели;
- ✓ Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:
   - ✓ Собственность;
   - ✓ Аренда;
   - ✓ Постоянное бессрочное пользование;
   - ✓ Владение.
4. Местоположения и окружения:
   - ✓ В непосредственной близости от водного объекта;
   - ✓ В непосредственной близости лесного массива;
   - ✓ В непосредственной близости от промышленного предприятия
   - ✓ Другое окружение.
5. Размера земельного участка:
   - ✓ Мелкие участки до 0.5 га;
   - ✓ Средние участки 0.5 - 5 га;
   - ✓ Большие участки 5 - 20 га;
   - ✓ Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
   - ✓ Газоснабжение;
   - ✓ Электроснабжение;
   - ✓ Теплоснабжение;
   - ✓ Водоснабжение;
   - ✓ Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- ✓ транспортные подъездные пути – 15-20%
- ✓ электроэнергия – 15-25%

- ✓ газоснабжение – 15-25%
- ✓ остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

http://www.rview.ru/segment.html

Вывод: Рассматриваемый земельный участок относится к сегменту «Земли населенных пунктов» с целевым назначением «Для осуществления строительства 18-этажного Жилого дома с подземной автостоянкой». Объект принадлежит на праве собственности.

7.4 Обзор рынка земельных участков г. Москвы

Краткая характеристика

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- ✓ земли поселений;
- ✓ земли сельхозназначения;
- ✓ земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли особо охраняемых территорий;
- ✓ земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта (в Москве – мэра города). Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории, однако во многих случаях без изменения категории не обойтись.

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

Спрос

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Тенденции, прогнозы

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а

предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Активное принятие законов в сфере земельных отношений свидетельствует о стремлении властей сделать рынок более прозрачным и, как следствие, привлекательным для инвесторов, однако существующее законодательство все еще оставляет возможность для маневрирования московским чиновникам. Столичные власти по-прежнему сопротивляются стремлению застройщиков приобретать участки в собственность.

Таблица 7.1

Распределение запрашиваемых цен за земельные участки

Таблица 2

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

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

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

Источник информации: http://www.bvaluation.ru/smi/Rway_SAR_Article_Zemlya_20120220.pdf

**Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых является:*

- ✓ *наличие утвержденного генплана застройки участка.*
- ✓ *наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).*
- ✓ *Отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен. Так, например, в выборке по участкам промышленного назначения максимальную стоимость имеет продажа прав собственности, а в выборке участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры, максимальная граница стоимости соответствует продаже прав долгосрочной аренды. Поэтому мы считаем, что, поскольку длительное время в Москве отсутствовали сделки по продаже право собственности на участки, и единственным ориентиром стоимости земли в городе была продажа прав долгосрочной аренды, еще на протяжении нескольких лет будет отсутствовать четкая граница между стоимостью прав собственности и долгосрочной аренды*
- ✓ *Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящим площадь будущих улучшений) практически невозможно.*
- ✓ *Размер доли г. Москва (или государства) также оказывает влияние на стоимость участков.*

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

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

Таблица 7.2

Диапазоны цен на земельные участки в зависимости от вида разрешенного использования

	Мин., $/сотка	Макс., $/сотка	Сред., $/сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объекты образования	–	–	1 628
Паркинги	–	–	50 725

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

Источник информации: http://www.bvaluation.ru/smi/Rway_SAR_Article_Zemlya_20120220.pdf

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/

Московский рынок купли-продажи земель значительно уступает в объемах рынку аренды, но единичные сделки все же совершаются на нем, при этом зачастую речь идет непосредственно о приватизации федеральной земли.

И хотя земельный рынок Москвы существует, но именно он представляет собой один из наиболее закрытых, непрозрачных рынков в России, потому оценить реальные его объемы, а также активность участников, правила игры здесь практически невозможно.

В свободном доступе на рынке земельных участков Москвы найдено 38 предложений на продажу прав собственности и аренды земельных участков, что для такого мегаполиса, которым является Москва, безусловно, мало.

Анализ выше отраженных сведений о рынке земли представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3

Структура предложений на вторичном рынка по виду разрешенного использования

№ п/п	Назначение ЗУ	Количество, шт.	Структура
1	гостиничное	5	13%
2	промышленное	8	21%
3	торговое	16	42%
4	офисное	9	24%
	Итого	**38**	**100%**

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Наибольшее количество предложений на рынке - предложения под торговые объекты.

Таблица 7.4

Структура предложений по типу: застроенный/незастроенный

№ п/п	Тип объекта	Количество, шт.	Структура
1	незастроенный участок	7	18%
2	участок под инвестпроект	31	82%
	Итого	**38**	**100%**

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

На вторичном рынке больше всего представлены земельные участки с имеющимся под застройку инвестиционным проектом -82% из всех предложений.

Выводы, приведенные ниже, формируются при помощи статистических показателей, на основе которых можно сделать вывод о ценообразовании земельных участков.

Таблица 7.5

Расчет статистических показателей первичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.
Минимальное значение	205
Среднеарифметическое значение	17 356
Максимальное значение	185 820
Среднеквадратическое отклонение	***29 525***
Вариация, %	***170%***

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица 7.6

Расчет статистических показателей вторичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.	Значение показателей по площади земельного участка, кв.м.
Минимальное значение	6 496	120
Среднеарифметическое значение	97 167	11 083
Максимальное значение	600 090	112 900
Среднеквадратическое отклонение	***121 011***	***21 447***
Вариация, %	***125%***	***194%***

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Из приведенного выше анализ можно сделать вывод, что по вторичному рынку удельные показатели стоимости, руб. за 1 кв.м значительно превышают показатели первичного рынка, т.е. заключение прямых договоров аренды с московским правительством остается более выгодным, чем приобретение земельного участка у частного лица.

Как видно из анализа, на рынке преобладают предложения по инвестиционным проектам, что также может характеризовать московский земельный рынок, особенно в кризисный период. Все они располагаются в различных административных округах и на различном расстоянии от центра города. В целом все предложения на рынке земли в Москве в относительно равной мере относятся либо к инвестпроектам (с различной степенью готовности проектной и разрешительной документации), либо свободным (незастроенными капитальными объектами). При этом незастроенные участки зачастую являют собой земли, на которых расположены ветхие капитальные строения и (или) заброшенное незавершенное строительство, что может быть выявлено исключительно при визуальном осмотре каждого из данных объектов. Данный факт и его неопределенность не позволяют с уверенностью определить уровень свободы земли. Изменение же типа разрешенного использования земли, связанного со сносом и (или) реконструкцией имеющихся на участке строений вовлечет потенциального покупателя в излишние траты единовременных платежей в адрес муниципалитета, что противоречит объективному ценообразующему принципу замещения.

Реализация земель с инвестпроектами относится к рынку непрозрачных и проблемных активов. Причины отказа и последующей перепродажи инвестпроекта может быть связана с вереницей субъективных причин – от семейных до политических – и все они не в первую очередь открыты интересанту.

Из проведенного анализа можно сделать вывод, что на рынке не представлены участки в частной собственности, в числе предложений присутствуют только продажа прав долгосрочной аренды. Это явление характерно для московского земельного рынка. При этом из приведенной информации можно сделать вывод, что срок действия договора аренды не оказывает существенного значения на стоимость в сторону ее снижения. С точки зрения коммерческой привлекательности это, безусловно, имеет значение, но при прочих равных составляющих (местоположение, площадь, вид разрешенного использования, ограничения застройки и пр.) продолжительность владения земельным участком отходит на задний план, т.к. при соблюдении условий договора и условий строительства договор может быть продлен, что и закреплено в его соответствующих статьях.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения. Большинство рассматриваемых объектов

находится на территории Москвы в пределах МКАД, что гипотетически повышает их стоимость.

Имеется некоторое количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры. При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности). Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. на Котельнической набережной. Не стоит понимать их как участки под размещение какого-либо производства. По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под бизнес-центры – между ТТК и МКАД их доля меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под торгову и промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна – более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения. Между ТТК И МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство (комплексы с апартаментами), паркинги, объекты образования, но их доля не существенна. Участки под торговые имеются, их доля существенна, основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Как видно из представленных выше аналитических таблиц, цены предложений земель в Москве при несущественном числе находятся в широком диапазоне и не зависят от назначения и типа данных участков, а также размеров площадей. В данном случае теоретически верный тренд, отражающий снижение удельной величины стоимости (цены) земли при повышении размера площади этой земли, является всего лишь совпадением, не имеющим ничего общего с доказуемой должной практикой. Лишь при более полном объеме предложений рынка, имеющих единый подбор минимально требуемых ценообразующих факторов, возможен более точный анализ специфики рынка земли в Москве, его ретроспективы и перспективы.

Земля под жилую застройку

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2010 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмосковье развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и экономкласса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли. Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы. Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве. Предложение Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Текст с сайта: https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/

Большая часть предлагаемых земельных участков свободны от строений – около 70%. 30% земельных участков представляют собой участки с постройками под снос или ремонт. Часть земельных участков предлагается с инвестиционным проектом на строительство с разной степенью проработки. Наличие инвестиционного проекта, как правило, увеличивает стоимость земельного участка на 20-30% (см. ниже).

Местоположение	Станция метрополитена	Общая площадь, м²	Разрешенное использование	Наличие проекта	Цена предложения, руб./м²	Размер надбавки за наличие инвестиционного проекта, %
г. Москва, Челомея Академика ул., вл. 6	Калужская	300,0	Под строительство магазина шаговой доступности	+	126 070	20,07
г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 27, корп. 2	Университет	100,0	Под строительство магазина розничной торговли	-	105 000	
г. Москва, Сокольнический Вал ул., д. 1Д	Сокольники	9 400,0	Проект строительства офисно-гостиничного центра с апартаментами /рестораном/ подзем. автостоянкой	+	106 277	30,17
г. Москва, ул. Краснопрудная	Красносельская	4 000,0	Под строительство торгового центра с гараж-стоянкой	-	81 647	

Независимая оценочная компания

http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/01/issledovanie-zemelnogo-rinka-moscow-2013.pdf

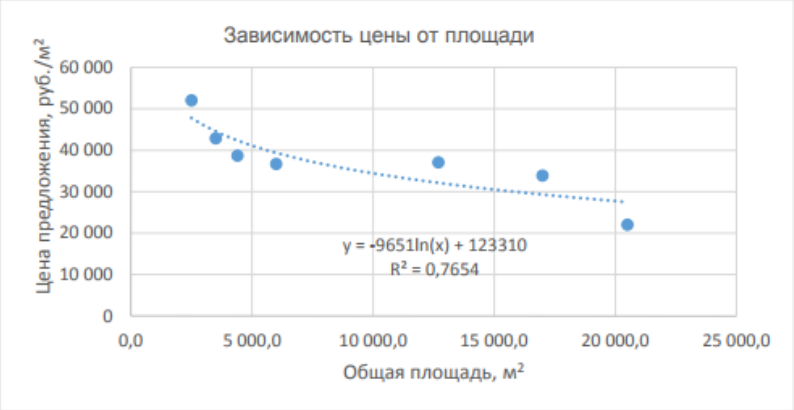
Далее, в рамках настоящего исследования земельные участки были разделены на два типа (назначения/разрешенного использования): земельные участки под коммерческое строительство (административное, торговое, гостиничное и пр.) и земельные участки под промышленное строительство (производственное, складское, гаражное и пр.).

Наиболее дорогие предложения по продаже земельных участков (более 100 000 руб./м2) зафиксированы в ЦАО, ЮЗАО, ВАО и ЮАО. Большая часть предложений составляют земельные участки в долгосрочной аренде сроком на 25 или 49 лет. Стоимость земельных участков в собственности выше, как показывает исследование, на 40% (см. ниже).

Тип земельного участка	Земельные участки под промышленную застройку, руб./м²	Земельные участки под коммерческую застройку, руб./м²
Право пользования на условиях долгосрочной аренды (25, 49 лет)	14 239	45 215
Собственность	20 009	66 559
Соотношение земельных участков в аренде и в собственности, %	**-29%**	**-32%**

http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/01/issledovanie-zemelnogo-rinka-moscow-2013.pdf

Далее, на основании части предложений земельных участков под коммерческое строительство была построена зависимость стоимости 1 м 2 от площади (см. ниже). Стоит отметить, что данная зависимость носит приблизительный характер, так как земельные участки, участвующие в ее построения расположены в различных административных округах и предполагают передачу различного состава имущественных прав. В связи с ограниченностью земельного рынка г. Москвы, построение более точной зависимости цены от площади участка не представляется возможным.



Срок экспозиции объекта

По мнению специалистов Vesco Consulting, «сроки экспозиции земельных участков зависят от следующих факторов:

- ✓ Стоимость – адекватные по цене участки находят своих владельцев в 3 и более раз быстрее объектов, предлагаемых по завышенной стоимости;

- ✓ Назначение и ВРИ – наиболее популярны в настоящее время земли под жилую застройку, на втором месте земли промышленности, сельхоз участки наименее популярны. Зная это, несложно сделать вывод о том, какой участок будет продаваться быстрее прочих;
- ✓ Удаленность и транспортная доступность – особенно важный параметр для земель под коммерческую застройку. Большинство покупателей стремятся минимизировать затраты на дальнейшее развитие участка и еще при покупке обращают внимание на подъездные пути и транспортную доступность объекта.
- ✓ Местоположение (трасса);
- ✓ Наличие коммуникаций – важный параметр как для покупателей, приобретающих землю с целью жилой застройки, так и коммерческой. Всё то же стремление снизить свои временные и трудозатраты на освоение объекта делает параметр значимым в сознании потребителя;
- ✓ Природное окружение – представляет особую важность для земель под загородную жилую застройку. Клиент, покупая участок с целью построить на нем дом, обращает пристальное внимание на благоприятные факторы окружающей среды (водоемы, лесные массивы);
- ✓ Размер участка – наиболее популярны на рынке участки объемом до 5 га, большие объекты требуют внушительных капиталовложений, с нехваткой которых столкнулись многие владельцы бизнеса с приходом кризиса.»

Ликвидный участок в непосредственной близости от Москвы, адекватный по цене, с хорошей транспортной доступностью и подведенными коммуникациями может найти своего покупателя буквально за один день, оформление документов займет еще порядка месяца.

Неликвидный участок может продаваться более 4 лет и сильно зависит от покупательской активности на рынке.

В первую очередь, люди интересуются участками, которые потребуют от них последующих минимальных вложений. Так, при выборе земельного участка промышленного назначения ключевыми факторами для потребителя будут наличие коммуникаций (рядом с участком или на самом участке, причем последнее является большим плюсом), транспортная доступность и стоимость объекта. При этом участки с качественными вышеперечисленными характеристиками продаются в среднем за 1-2 месяца.

Стоит отметить, что размер участка также влияет на скорость продажи. Большие куски земли раскупаются менее охотно. Некоторые эксперты рынка высказывают мнение о том, что категория и вид разрешенного использования никак не влияют на сроки экспозиции земельных участков, так как осуществление перевода сейчас не столь проблематично.

http://www.ozagorode.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html

Срок экспозиции земельных участков на рынке может достигать от 1 до 10 месяцев. Для расчета среднего срока экспозиции были проанализированы предложения еженедельного информационно-рекламного журнала «Недвижимость и Цены», исходя из повторяемости предложений на протяжении года.

Местоположение	Общая площадь, м²	Цена предложения, руб.	Источник информации		Период экспозиции	Срок экспозиции, месяцев
			28.10.-03.11.2013 г.	(548), 23.-29.09.2013 г.		
г. Москва, ул. Горчакова, ст.м. Улица Горчакова	2 200,0	65 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №34 (543), 19.-25.08.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №25 (534), 17.-23.06.2013 г.	июнь-август	3
г. Москва, Ижорский проезд, ст.м. Алтуфьево	4 700,0	29 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №32 (541), 05.-11.08.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №17 (526), 22.-28.04.2013 г.	апрель-август	5
г. Москва, ул. Горчакова, вл. 9, ст.м. Улица Горчакова	550,0	22 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №25 (534), 17.-23.06.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-июнь	4
Средний срок экспозиции, месяцев						**6**

Местоположение	Общая площадь, м²	Цена предложения, руб.	Источник информации		Период экспозиции	Срок экспозиции, месяцев
г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 39, ст.м. Полежаевская (100 м)	14 200,0	600 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №52-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-декабрь	10
г. Москва, Куркино, Проектируемый проезд (ст.м. Речной вокзал)	3 500,0	25 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №52-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-декабрь	10
г. Москва, поселение Московский, вблизи дер. Говорово, ст.м. Юго-Западная	11 700,0	85 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №52-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №35 (544), 26.08.-01.09.2013 г.	август-декабрь	5
г. Москва, Каширское шоссе, ст.м. Каширская	17 000,0	575 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №51 (560), 16.12.2013 - 22.12.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №44 (553), 28.10.-03.11.2013 г.	октябрь-декабрь	3
г. Москва, ул. Рябиновая, ст.м. Кунцевская	1 700,0	39 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №50 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-декабрь	10
г. Москва, Алтуфьевское ш., вл. 41, ст.м. Отрадное	6 900,0	71 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №50 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №49 (558), 02.-08.12.2013 г.	декабрь	1
г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 27, корп. 2, ст.м. Университет	100,0	10 500 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №47 (556),18.-24.11.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №17 (526), 22.-28.04.2013 г.	апрель-ноябрь	8
г. Москва, пр. Автомобильный, д. 7, ст.м. Волгоградский проспект	2 600,0	75 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №44 (553),	Журнал "Недвижимость и Цены", №39	сентябрь-октябрь	2

http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/01/issledovanie-zemelnogo-rinka-moscow-2013.pdf

7.5 Обзор рынка жилой недвижимости Москвы

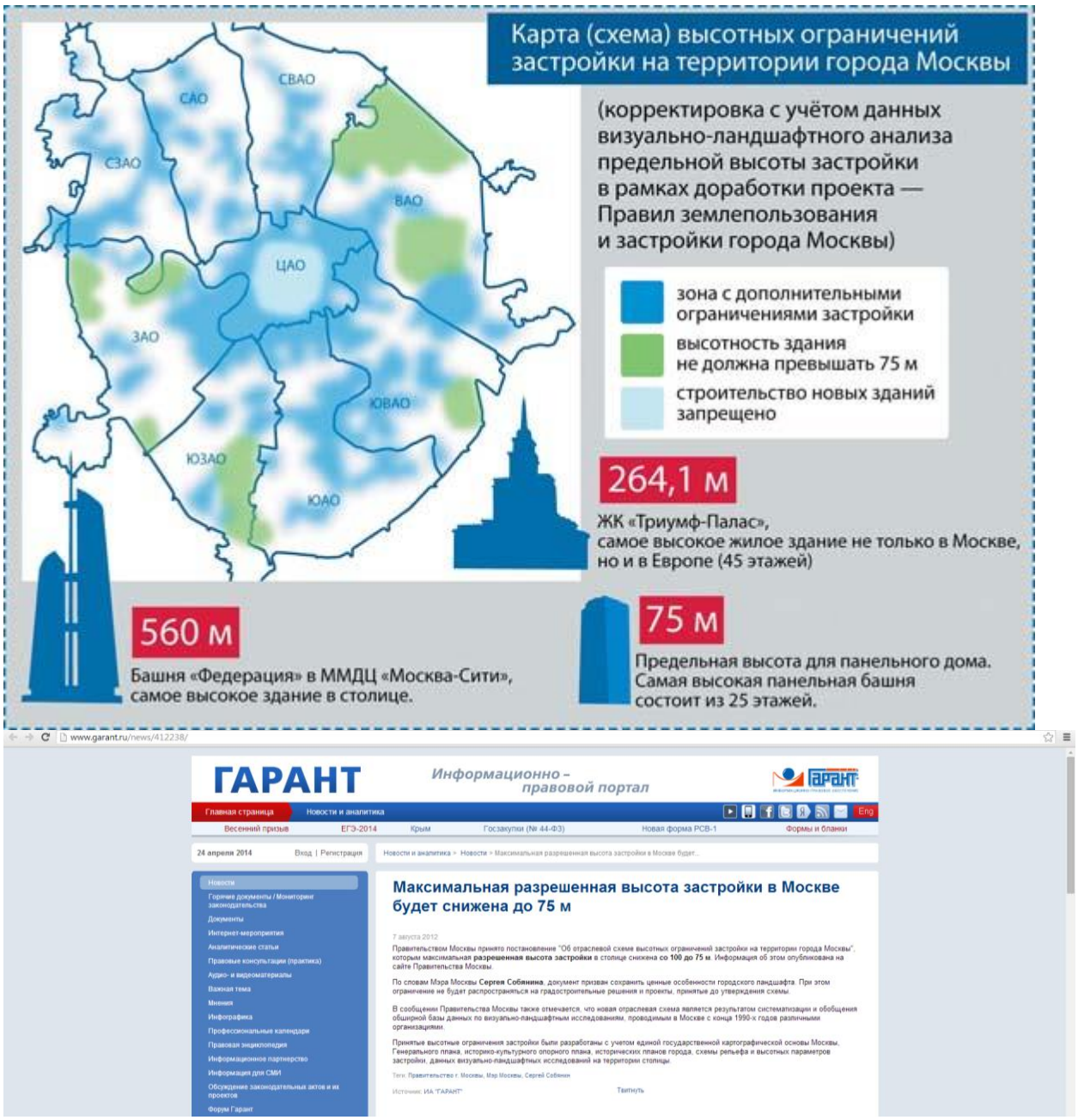
Максимально разрешенная высота застройки

Правительство города с целью сохранения аутентичного ландшафта "старой" Москвы утвердило новую схему ограничений застройки по высоте, которая предусматривает возведение зданий до 75 метров.

Мэр Москвы сообщил, что при разработке данной схемы использовались данные визуально-ландшафтного анализа.

Заместитель мэра добавил, что новые ограничения не будут применяться к уже строящимся объектам. Также предусмотрена возможность снятия данного ограничения по высоте для отдельных проектов. При этом более жетскими будут эти ограничения вблизи культурно-исторических объектов и памятников архитектуры с тем, чтобы не портить панораму "старой" Москвы.

Источник информации: http://moscow21.ru/articles/242



Источник информации: http://realty.dmir.ru/articles/content/33008/visota.jpg

Плотность застройки районов

Комфортность проживания в мегаполисе зависит от многих слагаемых. Далеко не последнюю роль при этом играет существующая плотность жилой застройки и перспективы ее изменения. В данном рейтинге были рассмотрены показатели плотности застройки всех муниципальных округов г. Москвы, за исключением Троицкого и Новомосковского.

Итак, самым «застроенным» округом Москвы в плане жилья ожидаемо оказался Центральный административный округ. Округ занимает всего около 6,1% всей площади Москвы, меньше только у Зеленограда. Тем не менее, на 1 га земли здесь приходится порядка 4 255 кв. м жилья (включая апартаменты). Причем запланированный выход новых площадок на территории Центрального округа столицы на месте реконструируемых промышленных зон позволит центру столицы оставаться в лидерах. Также, в перспективе, ожидается увеличение концентрации жилья в Южном (реконструкция территории завода ЗИЛ) и Северо-Западном округах (проект на территории Тушинского аэродрома – «Тушино 2018»). В настоящий момент на втором и третьем месте в списке расположились Юго-Западный и Северо-Восточный округа столицы – 2 600 кв. м/га и 2 394 кв. м/га. Замыкает рейтинг Зеленоград, где выявленный коэффициент жилой застройки территории почти в 3,5 раза меньше, чем в ЦАО.

В дифференциации по районам первую строчку по плотности застройки занимает Пресненский район в ЦАО. Отметим, что в десятку попали только четыре из десяти рассмотренных округов – ЦАО, ЮЗАО, ВАО и САО, причем районы САО заняли сразу 5 пунктов рейтинга.

«Такое распределение округов в рейтинге вполне логичное и ожидаемое. Например, исторически сложилось, что в ЦАО сосредоточено больше всего жилья, притом дорогого. Потенциал для будущего строительства в пределах старой Москвы имеется у территорий занятых промышленными предприятиями, которые в основном сосредоточены в ВАО, ЮВАО и ЮАО. Но если у Южного административного округа благодаря уже ведущемуся масштабному редевелопменту промзон есть шансы в ближайшие несколько лет войти в тройку лидеров, то у Юго-Восточного и Восточного административных округов пока таких перспектив нет. ЗелАО отличается низкой плотностью застройки, как один из самых молодых округов старой Москвы. Во время исследования районов была отмечена интересная тенденция, в Пресненском районе сосредоточена половина всего жилья ЦАО (14 из 28 миллионов кв.м). Неожиданно третье место в рейтинге занял сравнительно новый район Новокосино. Удивительно, но он обошел такие крупные районы как Коптево и Ховрино, имеющих куда более длительную историю жилой застройки. Однако лидерству Пресненского и Ломоносовского районов в ближайшее время ничего не угрожает, так как показатели плотности жилой застройки в них превышают в 2-3 раза коэффициенты в других районах Москвы», – прокомментировал Денис Бобков, Руководитель Аналитического Центра компании Est-a-Tet.

«В том случае, когда есть возможность выбирать для жизни любой район, на плотность застройки имеет смысл обращать внимание не в последнюю очередь. При всех своих неоспоримых преимуществах, ЦАО давно перенаселен – многие чувствуют себя намного комфортнее в более спокойных районах столицы», – отметил Петр Давыдов, главный редактор портала Urbanus.ru

ТОП-10 округов Москвы по плотности застройки

Округ	Площадь земель муниципального образования, га	Общая площадь жилья (в т.ч. апартаменты), кв. м	Коэффициент застройки, кв. м/га
ЦАО	6 622	28 176 766	4 255
ЮЗАО	11 041	28 707 419	2 600
СВАО	10 222	24 472 272	2 394
ЮАО	13 148	28 765 906	2 188
САО	11 820	24 237 058	2 051
СЗАО	9 328	17 596 100	1 886
ЮВАО	12 332	23 163 684	1 878
ЗАО	15 301	28 125 795	1 838
ВАО	15 702	25 820 488	1 644
ЗелАО	3 861	4 789 008	1 240

http://urbanus.ru/read/rgroup_analytics/rejjting-municipalnykh-okrugov-moskvy-po-plotnosti-zastrojjki/

При проектировании планировки и застройки жилых территорий нормируется следующее:

- условия безопасности среды обитания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;
- градостроительные характеристики жилых территорий;
- интенсивность использования и удельная обеспеченность территориями участков жилой, смешанной жилой застройки;

Расчетные параметры участков жилой, смешанной жилой застройки

Таблица 5.2

Плотность жилой застройки / Процент застроенности территории	4,1 - 10,0 т.м2/га						10,1 - 15,0 т.м2/га					15,1 - 20,0 т.м2/га					20,1 - 25,0 т.м2/га				
	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
5 %						20,0	22,0	24,0													
10 %						10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
15 %	3,3	4,0	4,7	5,3	6,0	6,6	7,3	8,0	8,7	9,3	10,0	10,7	11,3	12,0	12,7	13,4	14,0	14,7	15,3	16,0	16,7
20 %	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5
25 %	2,0	2,4	2,8	3,2	3,6	4,0	4,4	4,8	5,2	5,6	6,0	6,4	6,8	7,2	7,6	8,0	8,4	8,8			
30 %	1,7	2,0	2,4	2,7	3,0	3,3	3,6	3,9	4,3	4,7	5,0	5,3	5,7	6,0	6,3	6,7	7,0				
40 %	1,2	1,5	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0	3,2												
Уд. обеспеченность террит. участка (м2тер. на 20м2 общ.пл. жилой застройки)	53,3	44,4	38,2	33,3	29,6	26,7	24,3	22,2	20,5	19,0	17,7	16,7	15,7	14,8	14,0	13,4	12,6	12,2	11,6	11,1	10,7

Источник информации: НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ И ЗАСТРОЙКИ г. МОСКВЫ, МГСН 1.01-99

Примечание 1. Плотность жилой застройки - суммарная поэтажная площадь наземной части жилого здания с встроенно-пристроенными не жилыми помещениями в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка жилой, смешанной жилой застройки (тыс.кв.м/га).

2. Общая площадь жилой застройки (фонд) - суммарная величина обшей площади квартир жилого здания (МГСН 3.01-96) и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения (СНиП 2.08.02-89 и СНиП П-89-80*).*

3. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки (фонда) к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимать 0,75; при более точных расчетах коэффициент принимать в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6 - 0,86).

Аналитический обзор рынка московских новостроек бизнес- и премиум-класса

Новые площадки под строительство жилья в Москве

В I квартале 2017 г. анонсирована программа реновации старого жилого фонда Москвы. Суммарный жилой фонд домов, предполагаемых к сносу, составляет 25 млн м2 . Программа открывает новые возможности для строительства жилья в Москве.

Рост количества зарегистрированных ДДУ

По данным Росреестра, в I квартале 2017 г. на рынке новостроек Москвы всех классов было зарегистрировано 10 453 договоров долевого участия, что превышает показатель аналогичного периода прошлого года на 58%.

Поправки в Федеральный закон №214-ФЗ «О долевом строительстве»

С января 2017 г. вступили в силу поправки в Федеральный закон №214-ФЗ «О долевом строительстве», которые коснулись, в частности, следующих аспектов:

- ✓ Размер уставного капитала компании-застройщика теперь определяется исходя из площади объектов долевого строительства.
- ✓ Введены дополнительные отчисления в компенсационный фонд.
- ✓ Введен запрет на использование денежных средств дольщиков на иные цели, не связанные со строительством объекта долевого строительства.
- ✓ Расширен список информации о компании и строящемся объекте, которую необходимо предоставлять в открытом доступе.
- ✓ Введена уголовная ответственность за нарушение порядка ведения долевого строительства.
- ✓ Введен единый реестр застройщиков.

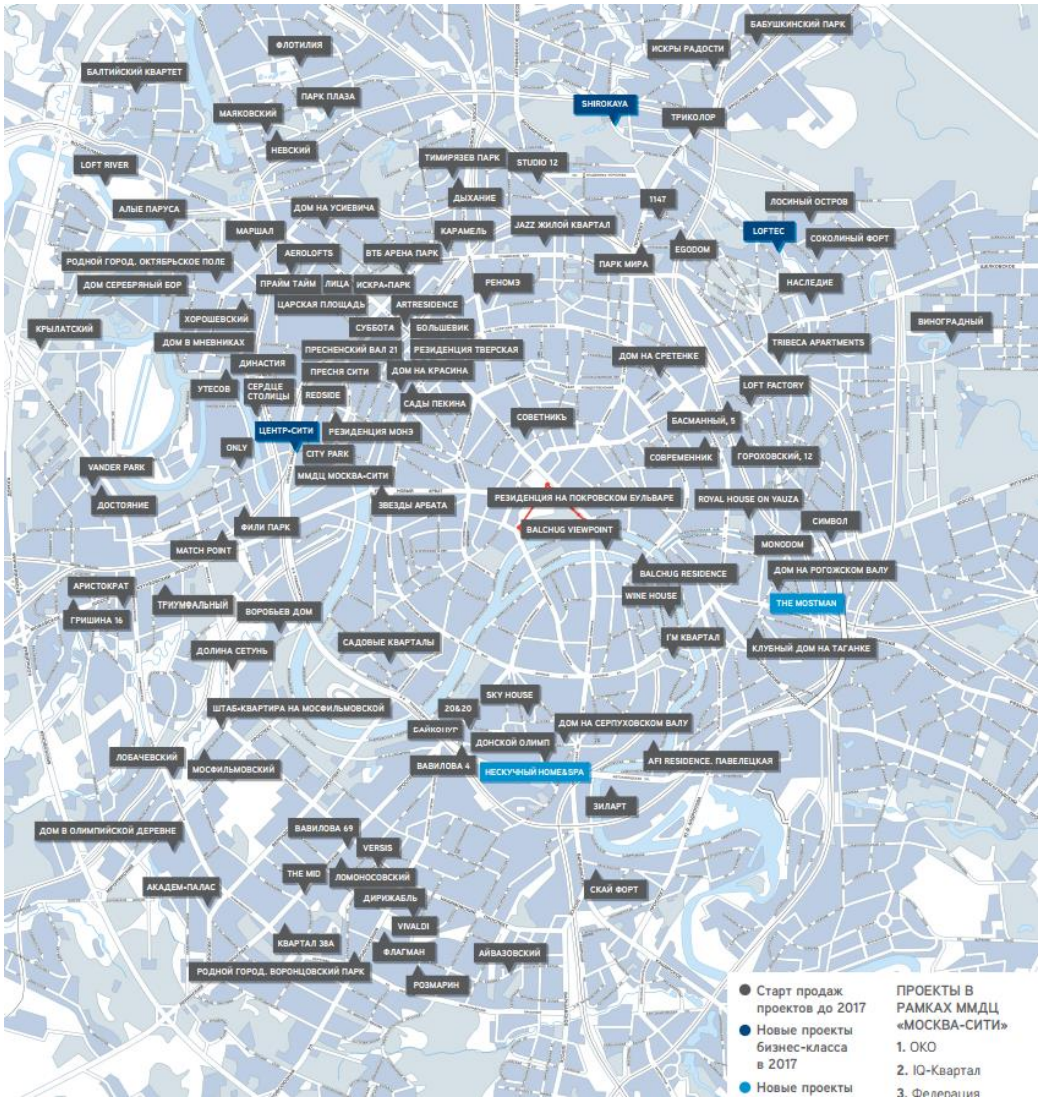


Рисунок 10. Основные новостройки бизнес- и премиум-класса в Москве

Основные индикаторы рынка новостроек бизнес- и премиум-класса по итогам I квартала 2017

ПОКАЗАТЕЛЬ	БИЗНЕС	ПРЕМИУМ
Изменение показателя по отношению	к IV кв. 2016 | к I кв. 2016	к IV кв. 2016 | к I кв. 2016
Объем предложения по площади в экспозиции, тыс. м²	1 235	257
	+5% | +11%	+23,6% | +22,8%
Объем предложения по кол-ву лотов в экспозиции, шт.	15 900	2 220
	+6% | +13,6%	+22,4% | +37%
Объем нового предложения, I кв. 2017, тыс. м²	206	62
	+18% | +43%	в 9 раз | в 6 раз
Количество проектов в активной фазе реализации, шт.	85	21
Средняя площадь лота, м²	77,7	115,6
	-0,9% | -2,2%	+1% | -10,4%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м², март 2017	253 500	507 900
	+0,6% | +4,3%	-9,9% | -12,4%
Средний бюджет предложения, млн руб.	20,1	56,9
	-1,7% | -3%	-10% | -17%
Объем поглощения, I кв. 2017, тыс. м²	150	20
	-25% | +11%	-9% | +54%

Источник: Colliers International

http://colliersdom.com/files/nodus_items/0002/1331/file-1331-1495000648.pdf

Предложение

По итогам I квартала 2017 г. объем предложения на рынке новостроек бизнес-класса вырос на 5% и достиг уровня 1,23 млн м² (15 900 квартир и апартаментов). В активной фазе реализации было представлено 85 комплексов. Объем нового предложения, выведенного на реализацию в I квартале 2017 г., составил 206 тыс. м², что превышает показатели прошлого квартала на 8%, аналогичного периода прошлого года — на 43%. Наиболее активно рынок новостроек бизнес-класса пополнялся предложением в уже известных рынку проектах:

«Сердце Столицы», «Резиденция композиторов» (корп. 2.2), «Символ» (корп. 1), «Зиларт», «Достояние», «Искра-парк», «Царская площадь» и др. Кроме того, в течение квартала рынок пополнился тремя новыми проектами:

- ✓ «Центр-Сити» — крупный жилой комплекс на территории Мельничного комбината №4.
- ✓ LOFTEC — комплекс апартаментов в стиле лофт — проект реконструкции здания Московского завода счетно- аналитических машин им. Калмыкова.
- ✓ Shirokaya — реконструкция офисного здания под многоквартирный жилой дом.

Рисунок 11

В ближайшей перспективе ожидается старт продаж в таких комплексах, как:

- ✓ «Резиденции архитекторов» (AFI Development, ЦАО, Басманный, Большая Почтовая ул., д. 34).
- ✓ «КОНСУЛ-дом. Лидер на Ленинском» («Лидер-Инвест», ЗАО, Тропарево-Никулино, Ленинский пр-т, д. 154).
- ✓ «Концепт House» («Концепт-Инвест», ЗАО, Можайский, Багрицкого ул., д. 10).

Новые проекты бизнес-класса, поступившие в продажу в I квартале 2017

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ФОРМАТ	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ ПО ПРОЕКТУ	ГОД ВВОДА
Центр-Сити	ЦАО, Пресненский р-н, Шмитовский пр-д, д. 39	квартиры	Кортрос	1 227	2020
Shirokaya	СВАО, Северное Медведково р-н, Широкая ул., д. 30	квартиры	Патек Групп	386	2017
LOFTEC	ЦАО, Басманный р-н, Красносельская ул., д. 35, стр. 49	апартаменты	Колди	201	2018

Источник: Colliers International

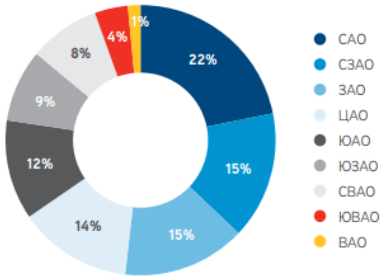
В I квартале 2017 г. лидерами по объему предложения в сегменте новостроек бизнес-класса стали такие девелоперы, как «Донстрой», ЛСР, ВТБ, «МонАрх», «Кортрос», MR Group и COALCO (совместные проекты), «Галс-Девелопмент», ГК ПИК, Capital Group и Insigma. На их долю в общем объеме предложения приходится 56% суммарной площади. По итогам квартала в десятку лидеров вошла компания «Кортрос» за счет вывода проекта «Центр-Сити», а также компания «Галс-Девелопмент» за счет вывода нового объема в комплексах «Искра-Парк» и «Достояние».

Рисунок 12

Доля апартаментов на рынке новостроек бизнес-класса по-прежнему остается стабильной — 25% суммарной площади лотов в предложении.

По итогам I квартала в структуре предложения по округам выросла доля Центрального округа (с 11% до 14%) за счет старта продаж в комплексе «Центр-Сити», входящим в состав так называемого «Большого Сити» на территории Пресненского района. Тройка лидеров осталась неизменной, в нее по-прежнему входят такие округа, как САО, ЗАО и СЗАО. На их долю приходится более половины (52%) суммарного предложения рынка новостроек бизнес-класса.

Структура предложения на рынке новостроек бизнес-класса по округам, март 2017 г.



Источник: Colliers International

Рисунок 13

Структура предложения по итогам квартала сместилась в сторону новостроек на более высоких стадиях строительства: выросла доля стадии «монтаж надземных этажей» (с 45% до 49%) и «сдан ГК» (с 17% до 20%). Суммарная доля ранних стадий снизилась с 27% до 19% от суммарного объема предложения. Рост доли предложения в более готовых объектах связан с высокими темпами строительства объектов, а также с выводом в I квартале новых проектов на стадии монтажа надземных этажей.

Структура предложения на рынке новостроек бизнес-класса по стадии строительной готовности, март 2017 г.

Источник: Colliers International

Рисунок 14

К концу I квартала доля предложения с отделкой «под ключ» на рынке новостроек бизнес-класса составила 7,2%, «под чистовую отделку» — 3,5%.

На фоне постоянно растущего объема предложения в целом на рынке, доля предложения с отделкой ощутимо не растет, однако фактический его объем увеличивается: рост за последний год составил 29%. К концу I квартала 88 тыс. м² (1 440 лотов) предлагались с отделкой «под ключ» и около 44 тыс. м² (630 лотов) — «под чистовую отделку».

При этом можно отметить рост количества новостроек, где возможно приобрести квартиру/апартамент как с отделкой, так и без нее. Так, в I квартале 2017 г. появи- лась возможность приобрести апартаменты с отделкой в одной из секций «I'm Квартал» и в комплексе Red Side. Отдельные секции/корпуса с отделкой в скором времени станут доступны к приобретению в жилом комплексе «Прайм Тайм» и квартале Jazz.

Рисунок 15

Цены

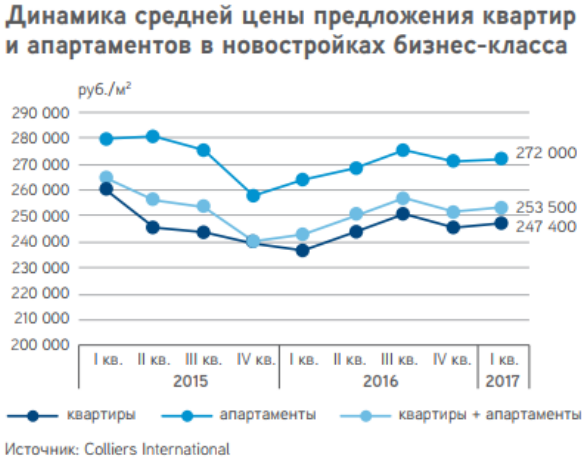
Источник 1

По итогам I квартала 2017 г. средняя цена предложения на рынке новостроек бизнес-класса несущественно выросла (+0,6%). При этом без учета нового предложения зафиксирован рост на уровне 3% за счет планового повышения цен на квартиры/апартаменты в комплексах на активной стадии строительства и продаж, а также «вымывания» наиболее доступного по цене предложения.

Средняя цена предложения на рынке новостроек бизнес- класса к концу I квартала составила 253 500 руб./м². Квартиры в среднем стоили 247 400 руб./м², апартаменты — 272 000 руб./м². Более высокий уровень средней цены на апартаменты объясняется их расположением вблизи центра. При этом в рамках одного проекта цена на апарта- менты при наличии схожих с квартирами характеристик ниже на 15%.

Около трети всего предложения экспонируется в ценовом диапазоне от 10 до 15 млн руб. Средний бюджет квартир/ апартаментов по итогам квартала снизился на 1,7% и составил 20,1 млн руб., что связано со смещением объема предложения в сторону более компактных по площади лотов.

Специальные акции действовали практически весь квартал. Анонсируемый размер дисконта при 100%-ной оплате варьировался от 2% до 10% и достигал 15–20% лишь на отдельные лоты. Кроме скидки при 100%-ной оплате или использовании ипотечного кредитования в рамках акций предлагались подарки за покупку недвижимости в виде подарочных сертификатов, дизайн-проекта, машино-мест и т.п.



Источник информации: http://colliersdom.com/files/nodus_items/0002/1331/file-1331-1495000648.pdf

Источник информации: http://colliersdom.com/files/nodus_items/0002/1331/file-1331-1495000648.pdf

Источник 2

Во II квартале 2017 г. динамика цен по административным округам столицы носила разнонаправленный характер. В сегменте бизнес-класса наибольшее увеличение среднего уровня цен отмечено в новостройках ЦАО (+3% относительно I квартала 2017 г.).

В большинстве реализуемых жилых комплексов округа зафиксировано повышение прайсовых цен с ростом строительной готовности объектов. Положительная динамика также отмечена в СЗАО, ЗАО и ЮВАО, в которых зафиксирован рост цен на уровне 1-2% за квартал. С возобновлением продаж квартир в ЖК «ИзМайЛоВо» (прежнее название – ЖК «Константа») по стартовым ценам на начальных этапах строительства в ВАО зафиксирована коррекция на уровне 12% за квартал.

Следует отметить, что в Восточном округе в основном реализуются проекты на высокой стадии строительства, как правило, с остаточным объемом жилых площадей. Поэтому выход на рынок проекта по ценам, соответствующим начальному этапу строительства, оказал существенное влияние на среднюю цену в целом по округу. В большинстве реализуемых проектов ВАО отмечен рост цен на уровне 1-6%.

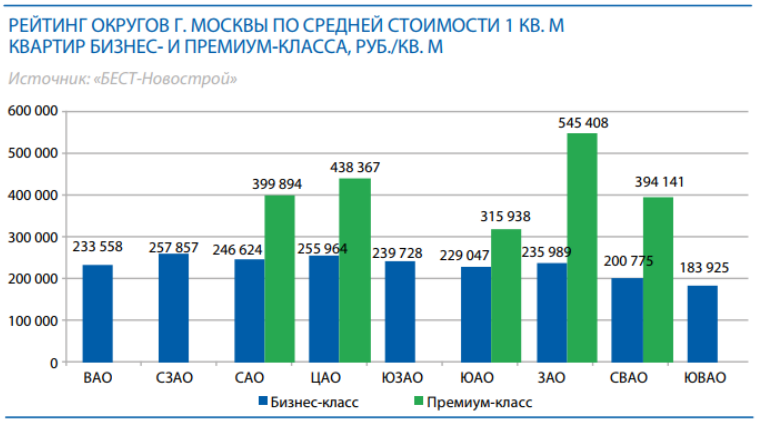


Рисунок 16

Источник информации: http://best-novostroy.ru/analitica/docs/BEST-Novostroy_Business_and_premium_class_market_overview_II_quarter_of_2017.pdf

Источник 3

Максимальное значение средневзвешенной цены предложения по итогам I квартала 2017 г. традиционно отмечено в Центральном округе Москвы (294,1 тыс. руб./кв. м). Минимальный уровень по-прежнему относится к Юго-Восточному округу (194,2 тыс. руб./кв. м).

Рисунок 17

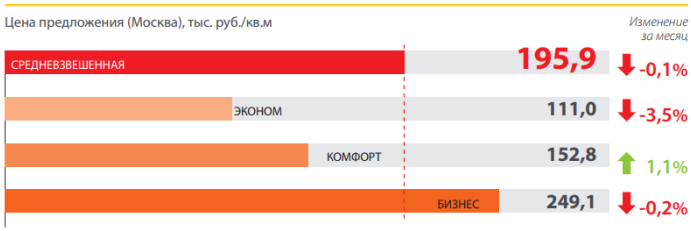
http://docplayer.ru/47701327-Obzor-rynka-zhiloy-nedvizhimosti-biznes-klassa-moskvy-itogi-1-kv-2017.html

Источник 4

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСКВА

В январе 2017 года средневзвешенная цена предложения составила 195,9 тыс.р./кв.м , что соответствует 3267 $/ кв. м. Средневзвешенная цена экономкласса составила 111 тыс.р./кв.м. (-3,5%), комфорт-класса – 152,8 тыс.р./кв.м.(+1,1%), бизнес-класса – 249,1 тыс.р./кв.м (-0,2 %). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 533,7 тыс. руб./кв. м. В январе 2017 года САО сместил ЗАО со второго места по средневзвешенной цене кв. м. (236,7 против 235,3 тыс. р./кв. м) . Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 136,3 и 90,8 тыс. руб./кв.м соответственно.

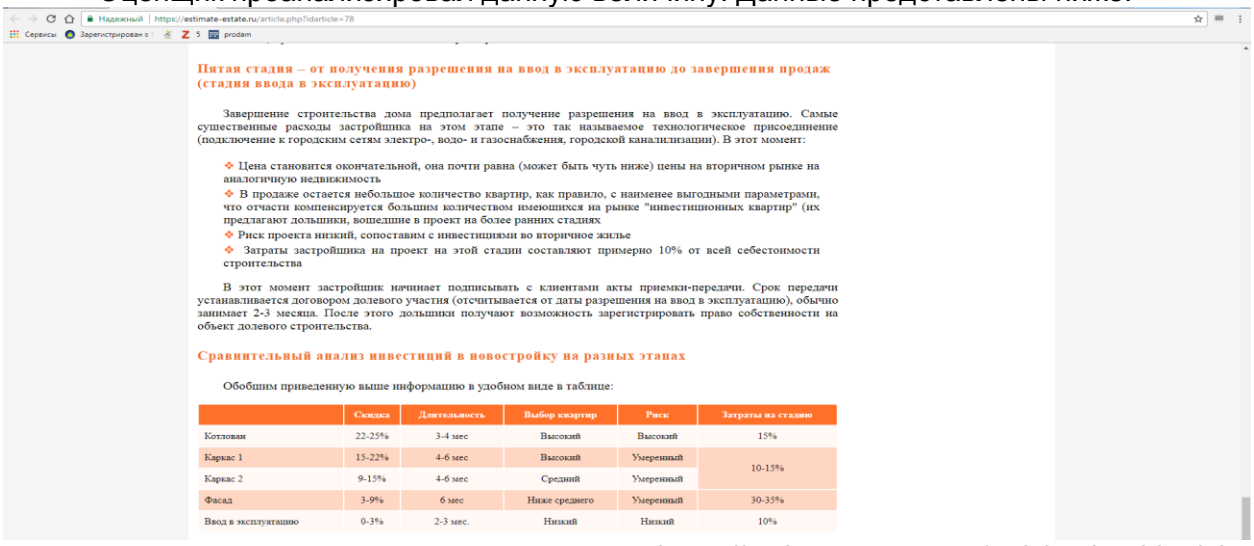


http://www.miel.ru/docs/novm0117.pdf

В зоне расположения объекта оценки средняя цена на первичные объекты жилищного строительства составляет 200 000 руб./кв.м. – 250 000 руб./кв.м.

Динамика изменения цены на квартиры в течение реализации проекта

Оценщик проанализировал данную величину. Данные представлены ниже.



Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию)

Завершение строительства дома предполагает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Самые существенные расходы застройщика на этом этапе – это так называемое технологическое присоединение (подключение к городским сетям электро-, водо- и газоснабжения, городской канализации). В этот момент:

- Цена становится окончательной, она почти равна (может быть чуть ниже) цены на вторичном рынке на аналогичную недвижимость
- В продаже остается небольшое количество квартир, как правило, с наименее выгодными параметрами, что отчасти компенсируется большим количеством имеющихся на рынке "инвестиционных квартир" (их предлагают дольщики, вошедшие в проект на более ранних стадиях
- Риск проекта низкий, сопоставим с инвестициями во вторичное жилье
- Затраты застройщика на проект на этой стадии составляют примерно 10% от всей себестоимости строительства

В этот момент застройщик начинает подписывать с клиентами акты приемки-передачи. Срок передачи устанавливается договором долевого участия (отсчитывается от даты разрешения на ввод в эксплуатацию), обычно занимает 2-3 месяца. После этого дольщики получают возможность зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

Сравнительный анализ инвестиций в новостройку на разных этапах

Обобщим приведенную выше информацию в удобном виде в таблице:

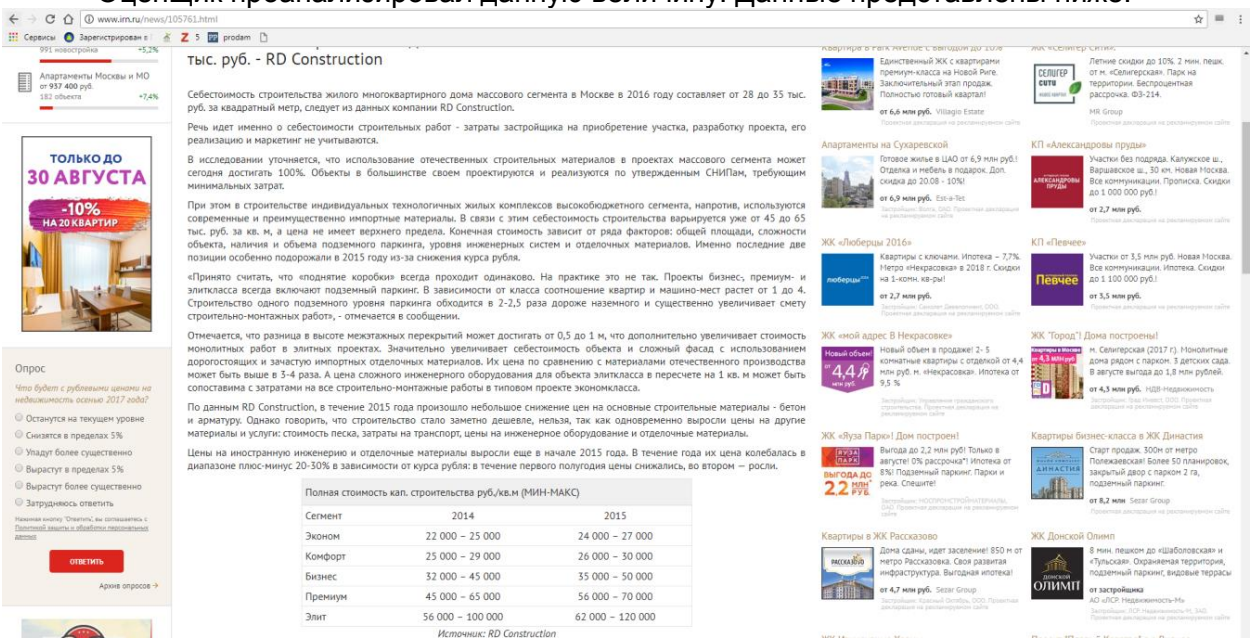
	Скидка	Длительность	Выбор квартир	Риск	Затраты на стадию
Котлован	22-25%	3-4 мес	Высокий	Высокий	15%
Каркас 1	15-22%	4-6 мес	Высокий	Умеренный	10-15%
Каркас 2	9-15%	4-6 мес	Средний	Умеренный	
Фасад	3-9%	6 мес	Ниже среднего	Умеренный	30-35%
Ввод в эксплуатацию	0-3%	2-3 мес.	Низкий	Низкий	10%

https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78

Таким образом, в первый год строительства цена на квартиры ниже в среднем на 20%, во второй год строительства – в среднем на 12% ниже.

Себестоимость строительства

Оценщик проанализировал данную величину. Данные представлены ниже.



тыс. руб. - RD Construction

Себестоимость строительства жилого многоквартирного дома массового сегмента в Москве в 2016 году составляет от 28 до 35 тыс. руб. за квадратный метр, следует из данных компании RD Construction.

Речь идет именно о себестоимости строительных работ - затраты застройщика на приобретение участка, разработку проекта, его реализацию и маркетинг не учитываются.

В исследовании уточняется, что использование отечественных строительных материалов в проектах массового сегмента может сегодня достигать 100%. Объекты в большинстве своем проектируются и реализуются по утвержденным СНИПам, требующим минимальных затрат.

При этом в строительстве индивидуальных технологичных жилых комплексов высокобюджетного сегмента, напротив, используются современные и преимущественно импортные материалы. В связи с этим себестоимость строительства варьируется уже от 45 до 65 тыс. руб. за кв. м, а цена не имеет верхнего предела. Конечная стоимость зависит от ряда факторов: общей площади, сложности объекта, наличия и объема подземного паркинга, уровня инженерных систем и отделочных материалов. Именно последние две позиции особенно подорожали в 2015 году из-за снижения курса рубля.

«Принято считать, что «поднятие коробки» всегда проходит одинаково. На практике это не так. Проекты бизнес-, премиум- и элиткласса всегда включают подземный паркинг. В зависимости от класса соотношение квартир и машино-мест растет от 1 до 4. Строительство одного подземного уровня паркинга обходится в 2-2,5 раза дороже наземного и существенно увеличивает смету строительно-монтажных работ», - отмечается в сообщении.

Отмечается, что разница в высоте межэтажных перекрытий может достигать от 0,5 до 1 м, что дополнительно увеличивает стоимость монолитных работ в элитных проектах. Значительно увеличивает себестоимость объекта и сложный фасад с использованием дорогостоящих и зачастую импортных отделочных материалов. Их цена по сравнению с материалами отечественного производства может быть выше в 3-4 раза. А цена сложного инженерного оборудования для объекта элиткласса в пересчете на 1 кв. м может быть сопоставима с затратами на все строительно-монтажные работы в типовом проекте экономкласса.

По данным RD Construction, в течение 2015 года произошло небольшое снижение цен на основные строительные материалы - бетон и арматуру. Однако говорить, что строительство стало заметно дешевле, нельзя, так как одновременно выросли цены на другие материалы и услуги: стоимость песка, затраты на транспорт, цены на инженерное оборудование и отделочные материалы.

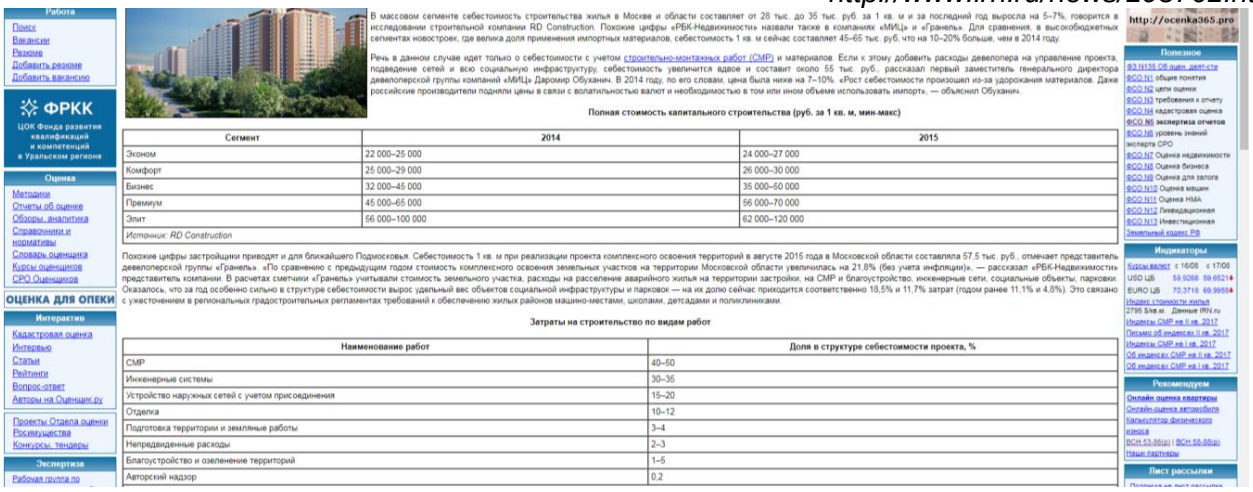
Цены на иностранную инженерию и отделочные материалы выросли еще в начале 2015 года. В течение года их цена колебалась в диапазоне плюс-минус 20-30% в зависимости от курса рубля: в течение первого полугодия цены снижались, во втором — росли.

Полная стоимость кап. строительства руб./кв.м (МИН-МАКС)

Сегмент	2014	2015
Эконом	22 000 – 25 000	24 000 – 27 000
Комфорт	25 000 – 29 000	26 000 – 30 000
Бизнес	32 000 – 45 000	35 000 – 50 000
Премиум	45 000 – 65 000	56 000 – 70 000
Элит	56 000 – 100 000	62 000 – 120 000

Источник: RD Construction

http://www.irn.ru/news/105761.html



В массовом сегменте себестоимость строительства жилья в Москве и области составляет от 28 тыс. руб. до 35 тыс. руб. за 1 кв. м и за последний год выросла на 5–7%, говорится в исследовании строительной компании RD Construction. Похожие цифры «РБК-Недвижимости» назвали также в компаниях «МИЦ» и «Гранель». Для сравнения, в высокобюджетных сегментах новостроек, где велика доля применения импортных материалов, себестоимость 1 кв. м сейчас составляет 45–65 тыс. руб. что на 10–20% больше, чем в 2014 году.

Речь в данном случае идет только о себестоимости с учетом строительно-монтажных работ (СМР) и материалов. Если к этому добавить расходы девелопера на управление проекта, подведение сетей и всю социальную инфраструктуру, себестоимость увеличится вдвое и составит около 56 тыс. руб., рассказал первый заместитель генерального директора девелоперской группы компаний «МИЦ» Дарожанр Обухович. В 2014 году, по его словам, цена была ниже на 7–10%. «Рост себестоимости произошел из-за удорожания материалов. Даже российские производители подняли цены в связи с волатильностью валют и необходимостью в том или ином объеме использовать импорт», — объяснил Обухович.

Полная стоимость капитального строительства (руб. за 1 кв. м, мин-макс)

Сегмент	2014	2015
Эконом	22 000–25 000	24 000–27 000
Комфорт	25 000–29 000	26 000–30 000
Бизнес	32 000–45 000	35 000–50 000
Премиум	45 000–65 000	56 000–70 000
Элит	56 000–100 000	62 000–120 000

Источник: RD Construction

Похожие цифры застройщики приводят и для ближайшего Подмосковья. Себестоимость 1 кв. м при реализации проекта комплексного освоения территорий в августе 2015 года в Московской области составляла 57,5 тыс. руб., отмечает представитель девелоперской группы «Гранель». «По сравнению с предыдущим годом стоимость комплексного освоения земельных участков на территории Московской области увеличилась на 21,8% (без учета инфляции)», — рассказал «РБК-Недвижимости» представитель компании. В расчетах сметчики «Гранель» учитывали стоимость земельного участка, расходы на расселение аварийного жилья на территории застройки, на СМР и благоустройство, инженерные сети, социальные объекты, парковки. Оказалось, что за год особенно сильно в структуре себестоимости вырос удельный вес объектов социальной инфраструктуры и парковок — на их долю сейчас приходится соответственно 10,5% и 11,7% затрат (годом ранее 11,1% и 4,8%). Это связано с ужесточением в региональных градостроительных регламентах требований к обеспечению жилых районов машино-местами, школами, детсадами и поликлиниками.

Затраты на строительство по видам работ

Наименование работ	Доля в структуре себестоимости проекта, %
СМР	40–60
Инженерные системы	30–35
Устройство наружных сетей с учетом присоединения	15–20
Отделка	10–12
Подготовка территории и земляные работы	3–4
Непредвиденные расходы	2–3
Благоустройство и озеленение территорий	1–5
Авторский надзор	0,2

http://www.ocenchik.ru/docsb/2483-sebestoimost-stroitelstva-zhilya-moskve-podmoskovie.html

Требования, предъявляемые к земельному участку, при реализации многофункционального проекта

Для любого объекта недвижимости расположение земельного участка во многом является залогом успеха. В случае с объектами многофункциональных комплексов этот фактор особенно важен, так как должен соответствовать целому ряду требований. Среди наиболее важных критериев выбора территории для развития проекта МФК эксперты рынка называют не только достаточные размеры участка, позволяющие разместить несколько полноценных функций, но и транспортную и пешеходную доступность, а также сложившуюся репутацию данного района.

«Особенности земельного участка и характер формируемого многофункционального центра взаимосвязаны. Включать или не включать в состав комплекса жилье или гостиницы, кто будет выбран в качестве якорных арендаторов и какова их доля в общем объеме – все зависит от расположения участка и его размеров, специфики района сбыта. Участок должен квалифицироваться на основании характеристик района сбыта, то есть географического района, из которого комплекс получит наибольшее количество постоянных или периодических посещений потенциальных клиентов. Для крупного многофункционального

центра район от 8 до 12 километров определяется как основной, он генерирует от 70 до 80% постоянных клиентов», – отмечает Алексей Струлев.

Игроки рынка сходятся во мнении, что удачное расположение может во многом компенсировать возможные недоработки концепции, и наоборот – менее привлекательное местоположение требует особой тщательности и высокого профессионализма при ее разработке.

По словам Андрея Назаренко, «особенности концепции многофункциональных проектов связаны с тем, что разные типы недвижимости предъявляют различные требования к участку и внутренним планировкам. Например, для торговой составляющей проекта ключевым является расположение на одной из основных городских улиц со значительным автомобильным потоком и большой зоной охвата. Для жилья расположение на оживленной магистрали – это, скорее, минус, а для офисных помещений данный фактор может являться как положительным, так и отрицательным, в зависимости от конкретного участка. Для офисов расположение в центре деловой активности, вблизи от клиентов и партнеров – одно из преимуществ, для торгового центра близость других ТЦ – дополнительная конкуренция. Арендаторы офисов, как правило, предъявляют более строгие требования к имиджу района, его престижности, в то время как арендатор торгового центра руководствуется, в первую очередь, зоной охвата, наличием большого числа потенциальных покупателей, проживающих вблизи, и под это подстраивает формат и концепцию магазина. Достаточно жесткие требования к расположению участка предъявляют и гостиницы международного уровня – в большинстве случаев необходимым условием является центральное расположение. Таким образом, участок, на котором предполагается строительство mixed-use проекта, должен априори соответствовать каждому из предполагаемых типов использования».

Источник информации:
http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?IBLOCK_ID=11&ID=33914

7.6 Обзор рынка паркингов в жилых комплексах Москвы

С появлением платных парковок в Москве и в некоторых областных городах отношение к машино-местам у горожан начало меняться. Если прежде парковаться на газонах считалось абсолютно нормальным, то постепенно стихийная парковка исчезает во дворах Московского региона. Novostroy-M.ru спросил застройщиков, как платные парковки отразились на спросе машино-мест и на каком этапе возведения новостройки они приобретаются.

Вслед за растущим спросом на полноценные «дома» для автомобилей девелоперы стали включать парковки в проект при строительстве жилых комплексов. Как правило, раньше подземные паркинги возводились только в рамках проектов дорогих новостроек, однако сегодня они все чаще появляются и в сегменте комфорт-класса, а проекты эконом-класса, как правило, идут с наземными многоуровневыми паркингами.

Спрос на парковки действительно увеличился, отмечает Леонард Блинов, заместитель генерального директора компании Urban Group. По его мнению, это связано не только с введением платы за стоянку в центре Москвы. «Современные автомобилисты, приезжая домой, не хотят тратить время на поиски места для машины, – объясняет эксперт. – Кроме того, на парковке автомобиль защищен от осадков, зимой его не приходится долго прогревать и чистить от снега. Также все паркинги в наших жилых комплексах находятся под круглосуточной охраной».

Погодные условия и повышенные требования к безопасности действительно стали весьма важны для покупателей квартир в новостройках эконом- и комфорт-класса, особенно, если человек покупает квартиру для себя, с целью проживания в новостройке, а не для перепродажи.

Рустам Арсланов, директор департамента продаж ГК «Гранель», уточняет, что согласно существующим нормативам в Московской области на 1000 жителей полагается 420 машино-мест, при этом они размещаются как на придомовой территории, наземных стоянках, так и в многоуровневых паркингах. В Москве этот норматив другой – на одну квартиру положено одно машино-место.

Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина приводит подробную классификацию. Согласно ей, в эконом-классе подземные паркинги не

предусмотрены, а в отдельно стоящем паркинге должно быть не менее 0,7 машино-места на квартиру.

- ✓ комфорт-класс – не менее 1 машино-места на квартиру;
- ✓ бизнес-класс – 1,3-1,5 машино-места на квартиру (все подземные);
- ✓ элитный сегмент: премиум – 1,8 машино-места на квартиру (все подземные), делюкс – не менее 2 машино-мест на квартиру (все подземные).

Также существуют и нормативы по размерам и габаритам машино-мест. «В комфорт-классе строятся машино-места с расчетом на автомобили класса C, в бизнес-классе – машино-места с расчетом на автомобили класса D, а в элитном сегменте – с расчетом на автомобили класса E», – добавляет Наталья Шаталина.

Как видно, все диктует сегмент, к которому принадлежит новостройка. Если для состоятельных покупателей квартир в строящихся жилых домах машино-место по умолчанию идет с приобретением квартиры, то люди, присматривающие квартиры в бюджетном сегменте, копят каждый рубль и зачастую не заинтересованы в дополнительных тратах, в том числе, на машино-место.

К тому же, как добавляет Алексей Ионов, коммерческий директор АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», в подземных паркингах возможен хороший спрос и на нулевой стадии строительства – клиенты сразу понимают, что цена на машино-места, как и на квартиры, будет расти с изменением стадии готовности дома. А вот машино-места в отдельно строящих паркингах люди предпочитают покупать после сдачи дома, когда уже понятны траты на ремонт квартиры, а на само машино-место можно прийти и посмотреть, выбрать понравившееся.

Практически все опрошенные Novostroy-M.ru эксперты согласились с тем, что возведение подземных паркингов – это дорогое удовольствие, как и его обслуживание впоследствии. «При этом площадь, которую занимает открытая стоянка, можно более эффективно использовать для жилой застройки, и, соответственно, для реализации, – справедливо замечает Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development. Поэтому, если ландшафт и экономика проекта позволяет, застройщики предпочитают возводить отдельно стоящие паркинги.

Однако это не относится к новостройкам в центре Москвы. Во-первых, там очень дорогая земля, и отдельный паркинг строить невыгодно, во-вторых, покупатели элитного жилья не скупятся на машино-места в качественном подземном паркинге, предпочитая знать, что их дорогие автомобили находятся в безопасности.

По этой же причине зачастую в дорогих проектах квартиры идут в комплексе с машино-местами. Например, такое предложение действует в ЖК «Мосфильмовский», в ЖК «Западное Кунцево» и др. В некоторых новостройках от покупки машино-места нельзя отказаться, в некоторых можно, но тогда теряется существенная скидка за такую двойную продажу. По словам Натали Шаталиной, сейчас застройщики могут предлагать от 30 до 50% скидки в случае, если квартира и машино-место покупаются одновременно. Однако, если клиент покупает сначала квартиру, а потом уже машино-место (все же до сдачи его в эксплуатацию), он может рассчитывать на скидку только 10%.

«Тенденция включения машино-места или даже нескольких машино-мест в стоимость квартиры характерна для высокобюджетного жилья (бизнес+, премиум, элит). Нельзя сказать, что это очень распространенная практика, однако такие проекты на рынке есть, – рассказывает Рустам Арсланов. – В качестве примеров таких проектов, реализующихся сегодня на рынке, можно привести ЖК «Баркли Резиденс», а также ряд проектов от компании «Дон-строй»: «Долина Сетунь», «Кленовый DOM», Barrin House и др.».

На сегодняшний день, как отмечает Алексей Ионов, в Новой Москве стоимость машино-места варьируется от 300 тыс. рублей в наземном паркинге (малоэтажный Экопарк «Горчаково», 26 км от МКАД) до 2,5 млн рублей в подземном (ЖК бизнес-класса «Дубровка»). В наземном паркинге ЖК «Москва А101» стоимость машино-места начинается от 549 тыс. рублей. В строящихся корпусах бизнес-класса ЖК «Испанские кварталы А101»место в подземном паркинге можно купить за 760 тыс. рублей.

В новостройках Москвы комфорт-класса стоимость машино-места в подземном паркинге составляет от 0,7 до 5,5 млн рублей, а в новостройках бизнес-класса – от 1 до 8 млн рублей. Однако Рустам Арсланов уточняет, что стоимость машино-мест зависит не только от типа паркинга (наземный/подземный), но и от уровня/этажа, а также от площади

машино-места. «В сегменте эконом- и комфорт-класса стоимость машино-места начинается от 0,2 млн рублей (небольшое место на последнем этаже наземного паркинга); в бизнес-классе цена машино-места стартует от 0,9-1 млн рублей, а в элитном сегменте – от 2,5 млн рублей. Максимальная стоимость машино-места – 5 млн рублей», – подчеркивает специалист.

В большинстве случае машино-места сегодня приобретаются в 100% оплату. Такое мнение высказали почти все опрошенные эксперты. Тем не менее, около 15% покупателей машино-мест в проектах эконом- и комфорт-класса предпочитают рассрочку. В ГК «Интеко» отмечают, что в зависимости от класса жилья в объектах группы предусмотрены разные схемы рассрочек. «В частности, в объектах бизнес-класса предлагается рассрочка на полгода с первоначальным взносом от 50%, и доля таких сделок в настоящее время составляет от 60% до 70%, – рассказывает источник из ГК «Интеко». – В сегменте элитного жилья возможна рассрочка сроком от 1 года до 2-х лет с первоначальным взносом не менее 10%».

https://www.novostroy-m.ru/statyi/mashinomesta_v_novostroykah_normativy

Нижняя планка стоимости парковочного места, например, в подмосковных жилых комплексах в среднем составляет 300 тыс. руб. В Москве на окраинах парковочная площадь на одну машину обойдется примерно в 700 тыс. руб. Ближе к центру города счет уже идет на миллионы. Даже в доме экономкласса при стоимости квартиры в 3 млн руб. парковка может обойтись почти в треть этой суммы, что практически сопоставимо с ценой машины или еще одной квартиры в Подмосковье. А за машино-место еще придется платить эксплуатационные расходы – 500–600 руб. в месяц.

Уровень цен на машино-места на парковках в новых многоквартирных домах Москвы

Класс проекта	Стоимость машино-места, руб.		
	мин	макс	среднее
бизнес-класс	800 000	5 000 000	2 124 074
комфорт + экономкласс	200 000	1 500 000	969 792

Уровень цен на машино-места в новостройках экономкласса Москвы

Тип паркинга	Стоимость машино-места, руб.		
	МИН	МАКС	СРЕДНЕЕ
подземный	497 000	1 150 000	982 143
наземный	200 000	1 500 000	952 500

Таблицы: «Миэль»

https://realty.rbc.ru/news/577d23439a7947a78ce91778

7.7 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже площадок, предназначенных под новое строительство. Информация представлена ниже.

В рамках данного исследования использовались следующие источники:

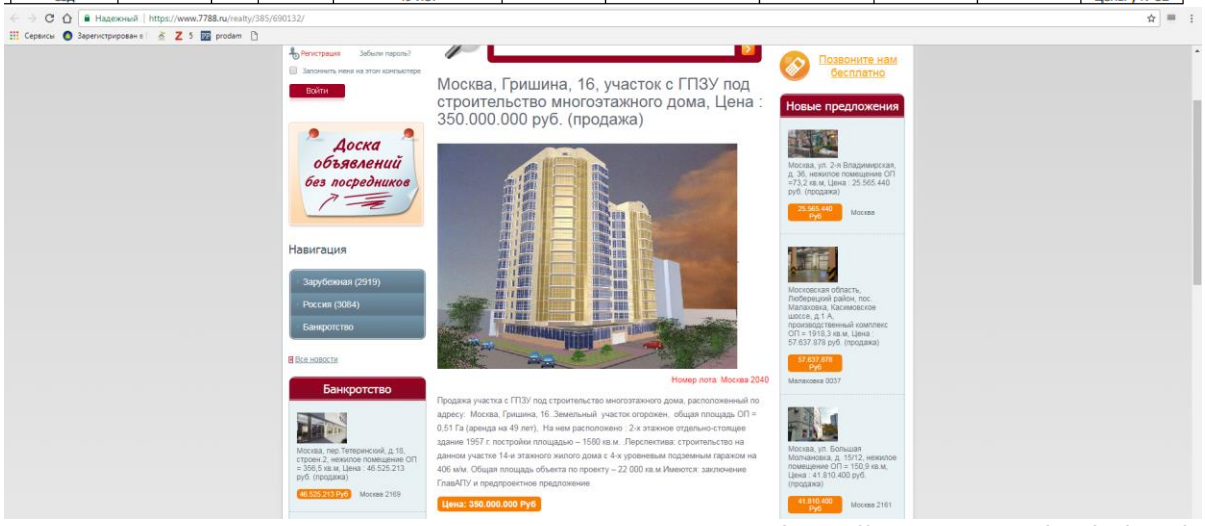
- архивная база портала о недвижимости «Realto.ru» (http://www.realto.ru);
- еженедельный информационно-рекламный журнал «Недвижимость и Цены»;
- архивная база интернет-сайта о коммерческой недвижимости http://zdanie.info/;
- агентство коммерческой недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти» (http://www.lhr.ru/);
- база объявлений об аренде и продаже недвижимости ЦИАН (http://www.cian.ru/).

Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Источник информации
Смольная ул., вл. 42	Речной вокзал	САО	2 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство имущественного комплекса	Участок свободен от строений	30 373 000	15 187	БД "Риэлто"
Клинская ул., д. 10	Речной вокзал	САО	2 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство 2-х этажного торгового комплекса	Участок свободен от строений	40 000 000	20 000	БД "Риэлто"
Бауманская ул., д. 13	Бауманская	ЦАО	6 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра	2 500,0	150 000 000	25 000	БД "Риэлто"
Челомея Академика ул., вл. 6	Калужская	ЮЗАО	300,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство магазина шаговой доступности	Участок свободен от строений	37 820 900	126 070	БД "Риэлто"
Каширское шоссе, д. 45, с. 1	Кантемировская	ЮАО	7 800,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгово-офисного центра	Участок свободен от строений	787 935 000	101 017	БД "Риэлто"

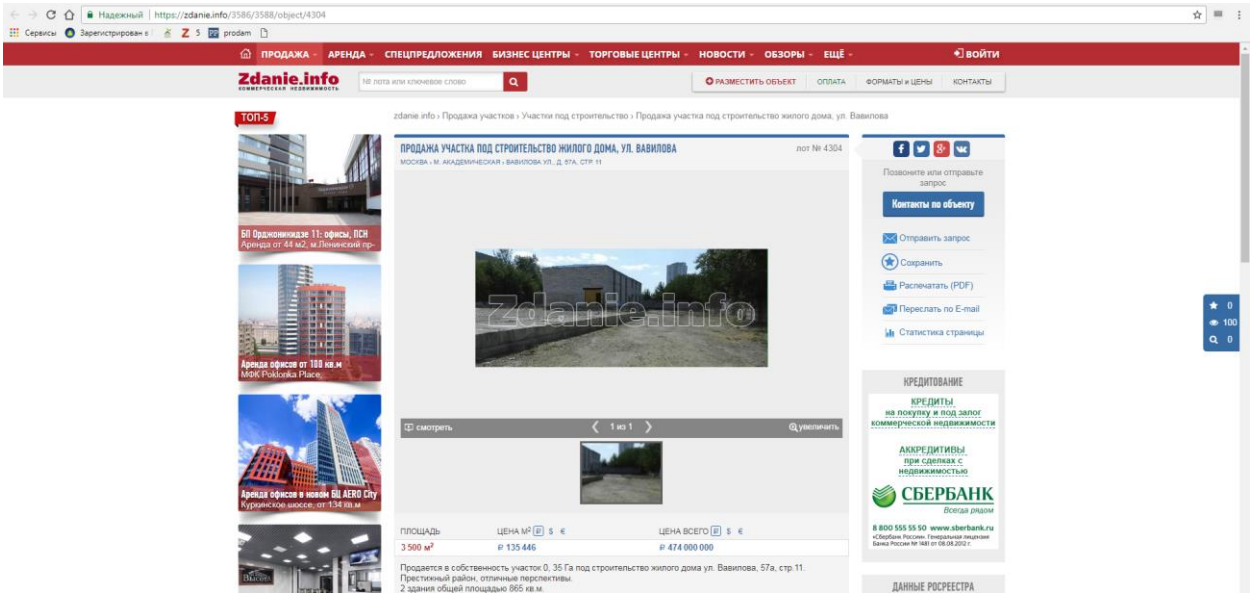
Независимая оценочная компания

Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Источник информации
Сокольнический Вал ул., д. 1Д	Сокольники	ВАО	9 400,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Проект строительства офисно-гостиничного центра с апартаментами/рестораном/подзем. автостоянкой	Участок свободен от строений	999 000 000	106 277	БД "Риэлто"
Новая Дорога ул., д. 11Б	Электрозаводская	ЦАО	5 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Инвест. проект на строит-во апарт-отеля	Участок свободен от строений	300 000 000	60 000	БД "Риэлто"
Масловка Нижняя ул., д. 2, к. 2	Савеловская	САО	375,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под строительство многофункционального капитального здания	Участок свободен от строений	8 000 000	21 333	БД "Риэлто"
Борисовская ул., д. 13	Семеновская	ВАО	6 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра	2 500,0	220 000 000	36 667	БД "Риэлто"
Сокольнический Вал ул., д. 37/10	Рижская	ВАО	20 500,0	Право пользования на условиях аренды сроком 5 лет (с правом выкупа)	Земли населенных пунктов	Под строительство торгово-складского комплекса	Участок свободен от строений	450 800 000	21 990	БД "Риэлто"
Марьиной Рощи 1-й пр-д, д. 17, с. 1	Марьина роща	СВАО	4 100,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под административное здание/жилой комплекс	Участок свободен от строений	289 800 000	70 683	БД "Риэлто"
Егорьевский пр-д, д. 35, стр. 1	Люблино	ЮВАО	11 453,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под автобазу	2 085,0	147 000 000	12 835	БД "Риэлто"
Гришина ул., д. 16	Кунцевская	ЗАО	5 100,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Проект на строительство многоэтажного дома	Участок свободен от строений	325 000 000	63 725	БД "Риэлто"
Чечерский пр-д, вл. 44	Бульвар Адмирала Ушакова	ЮЗАО	2 200,0	Право пользования на условиях аренды сроком 6 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торговых объектов	Участок свободен от строений	27 000 000	12 273	БД "Риэлто"
Ижорский пр-д, вл. 3	Алтуфьево	САО	2 600,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Строительство бизнес-центра	Участок свободен от строений	44 145 000	16 979	БД "Риэлто"
г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 39	Полежаевская	СЗАО	14 200,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений по ремонту и техническому обслуживанию автомашин	8 зданий общей площадью 4 458 м²	600 000 000	42 254	Журнал "Недвижимость и Цены", №52-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.
г. Москва, Куркино, Проектируемый проезд	Речной вокзал	СЗАО	3 500,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство многофункционального комплекса	Не застроен	25 000 000	7 143	Журнал "Недвижимость и Цены", №52-1

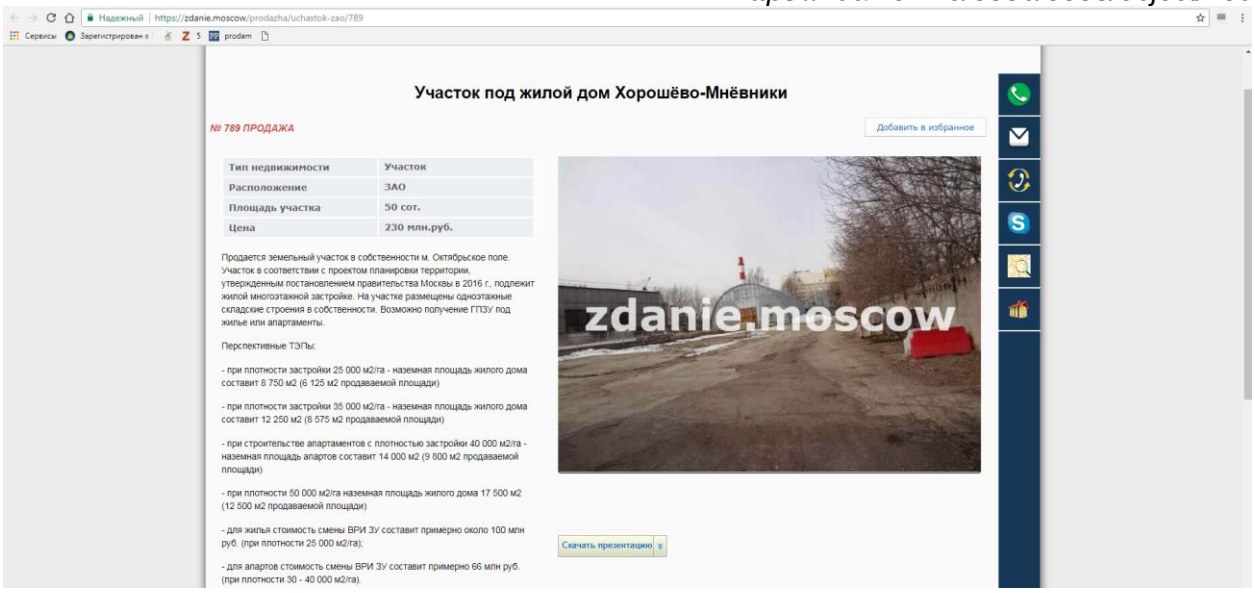
Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Источник информации
										(561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.
г. Москва, Каширское шоссе	Каширская	ЮАО	17 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство многофункционального комплекса	На участке объект незавершенного строительства общей площадью 15 000 м²	575 000 000	33 824	Журнал "Недвижимость и Цены", №951 (560), 16.12.2013 - 22.12.2013 г.
г. Москва, ул. Рябиновая	Кунцевская	ЗАО	1 700,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под автосервис, производство склад	ОСЗ - 70 м², ангар – 500 м²	39 000 000	22 941	Журнал "Недвижимость и Цены", №950 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.
г. Москва, Алтуфьевское ш., вл. 41	Отрадное	САО	6 900,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под автосервис, склады	Не застроен	71 000 000	10 290	Журнал "Недвижимость и Цены", №950 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.
г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 27, корп. 2	Университет	ЮЗАО	100,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство магазина розничной торговли	Не застроен	10 500 000	105 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №947 (556),18.-24.11.2013 г.
г. Москва, пр. Автомобильный, д. 7	Волгоградский проспект	ЮВАО	2 600,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	На участке 2 здания (бывшая прачечная фабрика) 1 241 и 338 м²	75 000 000	28 846	Журнал "Недвижимость и Цены", №944 (553), 28.10.-03.11.2013 г.
г. Москва, ул. Горчакова	Улица Горчакова	ЮЗАО	2 200,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра площадью 1 500 м²	Не застроен	65 000 000	29 545	Журнал "Недвижимость и Цены", №934 (543), 19.-25.08.2013 г.
г. Москва, Ижорский проезд	Алтуфьево	САО	4 700,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под производственно-коммерческий центр	Не застроен	29 000 000	6 170	Журнал "Недвижимость и Цены", №932



https://www.7788.ru/realty/385/690132/

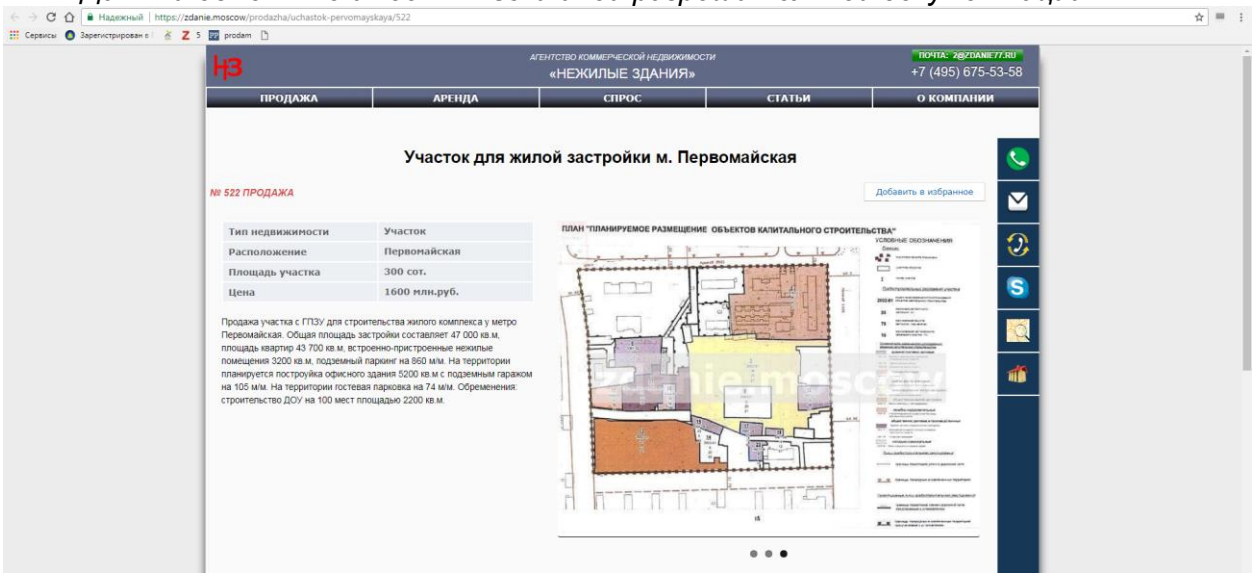


https://zdanie.info/3586/3588/object/4304



https://zdanie.moscow/prodazha/uchastok-zao/789

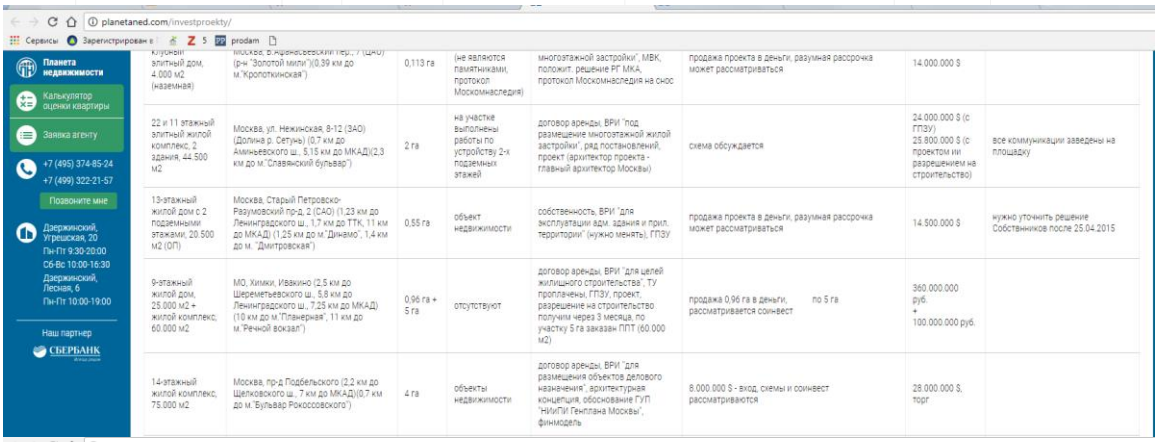
Данный объект не имеет ГПЗУ и иной разрешительной документации.

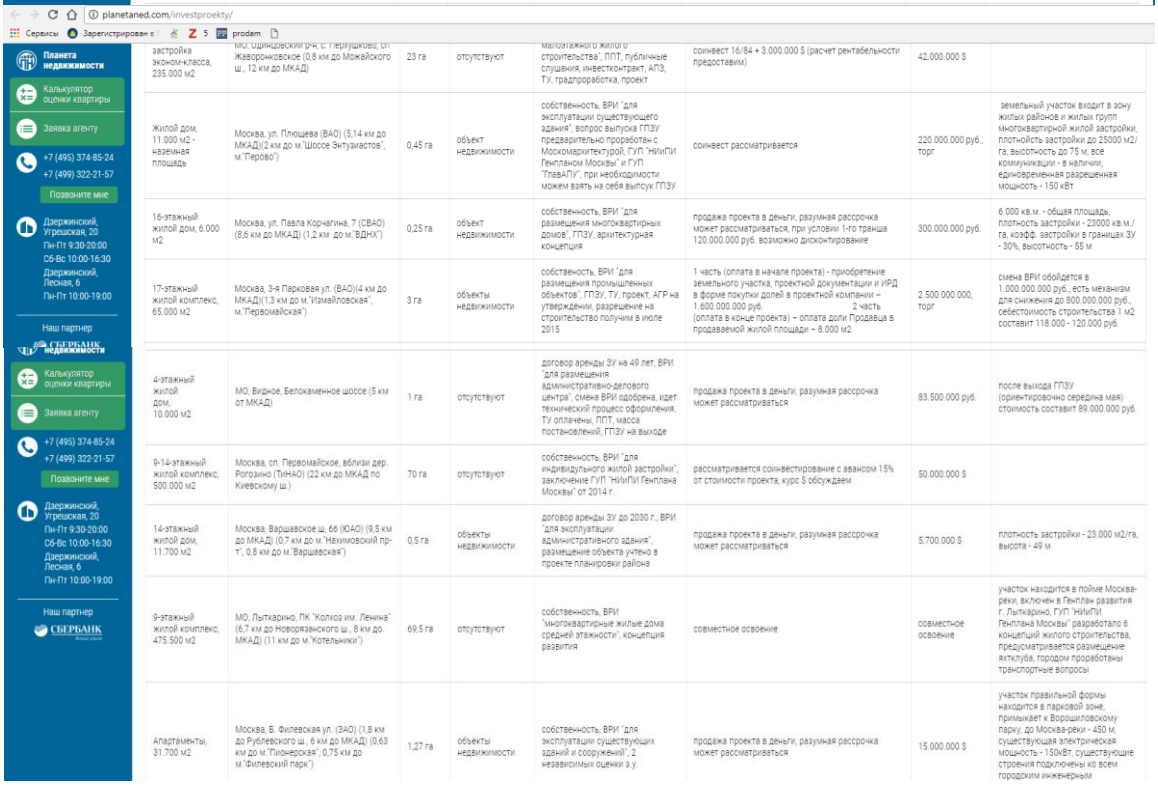


https://zdanie.moscow/prodazha/uchastok-pervomayskaya/522

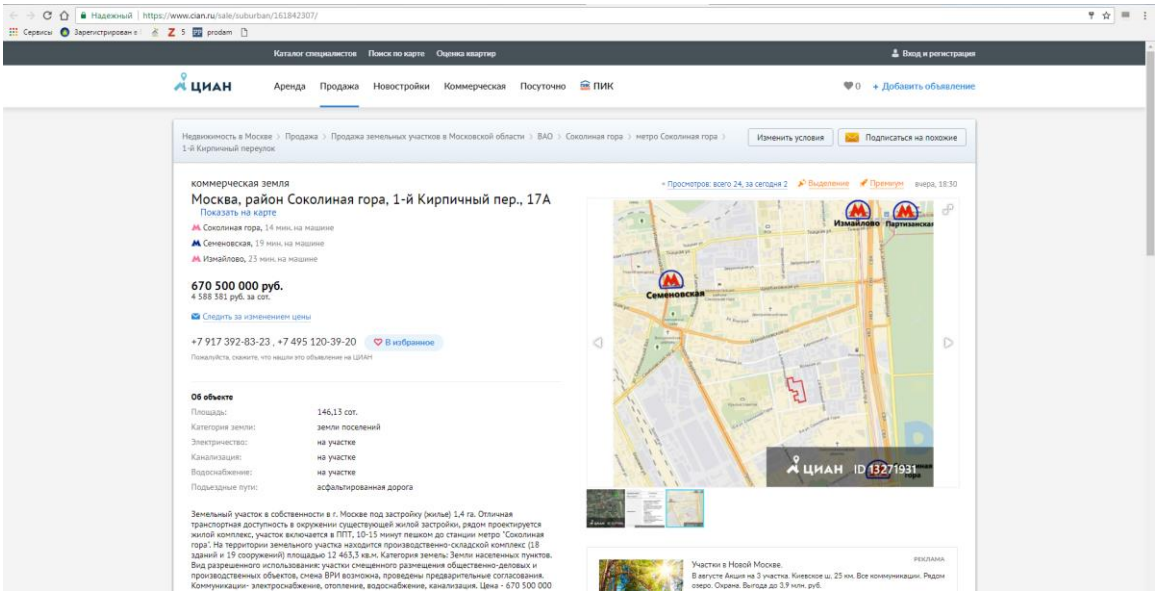
Данный объект находится в менее престижном районе по сравнению с оцениваемым объектом.

Объект	Местоположение	Площадь участка	Наличие сооружений на участке	Документы	Варианты участия	Стоимость	Примечания
20-этажный жилой дом, 18.300 м2	Москва, Звенигородское ш., 11 (ЦАО) (0,8 км до ТТК, 2,2 км до Садового кольца) (0,7 км до м."1905 года")	0,61 га	объекты недвижимости	договор аренды ЗУ на 49 лет, ВРИ "для эксплуатации административных и производственных зданий" (ГПЗУ - основание для смены ВРИ), свежий протокол ГЗК с ТЭП, ГПЗУ на выходе	продажа проекта в деньги, разумная рассрочка может рассматриваться	1.000.000.000 руб.	смена ВРИ обойдется в 313.000.000 руб., есть все текущие коммуникации, разрешенная (единовременная) мощность 157 КВт по стороне 0,4кВ, вода 100 м³/сут, канализация 98 м³/сут, тепло – от собственной котельной
17-этажный жилой дом, 20.000 м2	МО, Красногорск, пересечение ул.Жуковского и ул. Железнодорожной (0,4 км до Волоколамского ш., 4,8 км до МКАД) (10 мин. пешком до станции Павшино, электрички каждые 5 мин., 7 мин. до м. "Тушинская", 20 мин. - до м. "Войковская", 30 мин. - до м. "Дмитровская")	0,48 га	отсутствуют	договор аренды, ВРИ "под размещение группы многоэтажных жилых домов", ТУ, действующий инвестконтракт (подписан М.Е. Оглоблиной), ППТ, ГПЗУ, масса постановлений, 20% доля города	продажа проекта в деньги, разумная рассрочка может рассматриваться	220.000.000 руб.	
21-жилой дом с встроенно-пристроеным ДОУ на 95 мест, 32.150 м2 (ОП)	Москва, Знаменская ул., 41 (ВАО) (4,2 км до ТТК, 7,5 км до МКАД) (1 км до м."Преображенская площадь")	0,97 га	объект недвижимости	собственность, ВРИ "для эксплуатации административного здания и прилегающей территории", градобоснование ГУП "ГлавАПУ" и ГУП "НИиПИ Генплана Москвы", финмодель, в стоимость входит выпуск ГПЗУ (вопрос проработан с городом)	продажа проекта в деньги, разумная рассрочка может рассматриваться	14.500.000 $	в стоимость входит выпуск ГПЗУ (при приобретении без ГПЗУ - существенное дисконтирование)
20-этажный жилой дом с встроенным ДОУ на 30 мест, 30.500 м2 (ОП)	Москва, ул. Лермонтовская, 17 (ВАО) (4,3 км до ТТК, 8,1 км до МКАД) (0,8 км до м."Преображенская площадь")	0,83 га	объекты недвижимости	собственность, ВРИ "для эксплуатации зданий и сооружений под административные и производственные цели" (ГПЗУ - основание для смены ВРИ), ГПЗУ, градобоснование	продажа проекта в деньги, разумная рассрочка может рассматриваться	17.000.000 $	смена ВРИ - 437.000.000 руб., коммуникации городские для существующих строений, ТУ под новое строительство не получали и не оплачивали



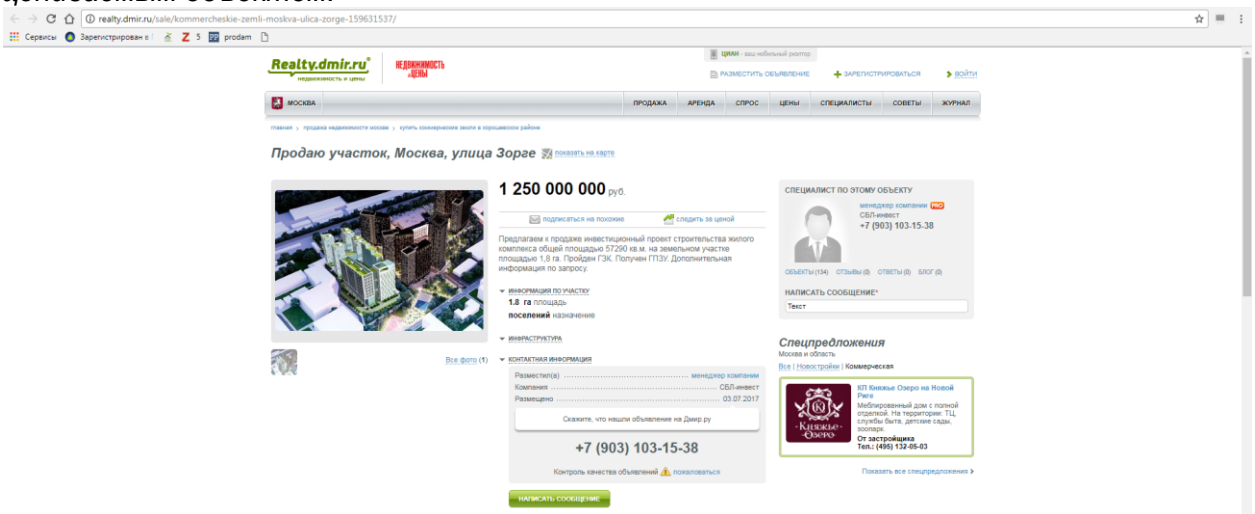


http://planetaned.com/investproekty/

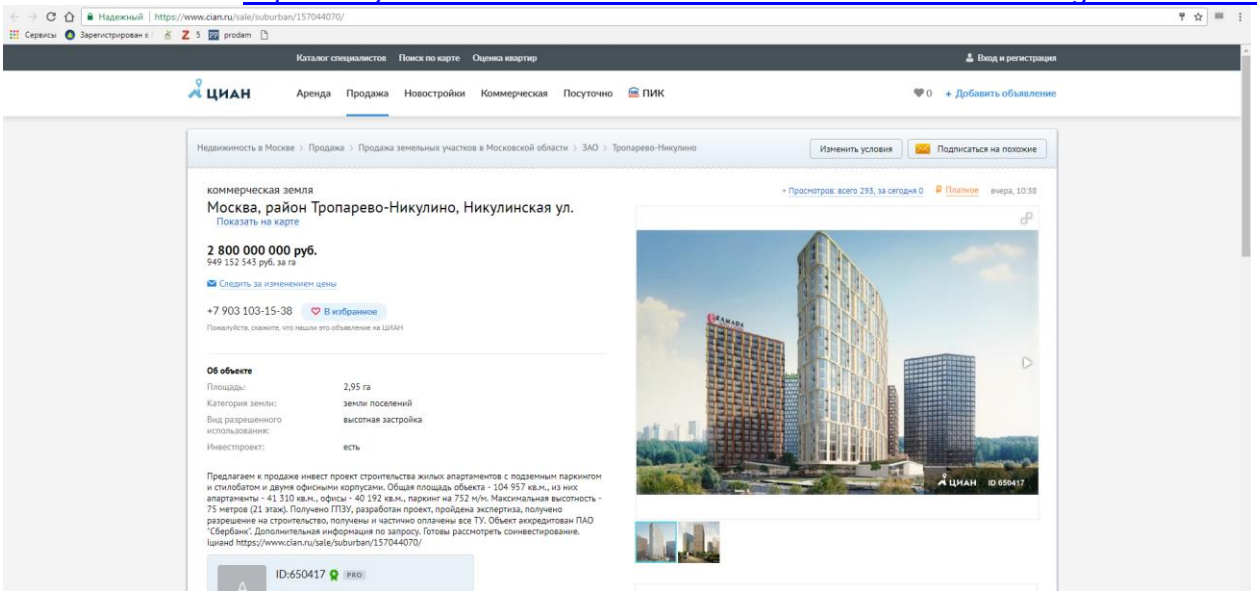


https://www.cian.ru/sale/suburban/161842307/

Данный объект находится в менее престижном районе по сравнению с оцениваемым объектом.

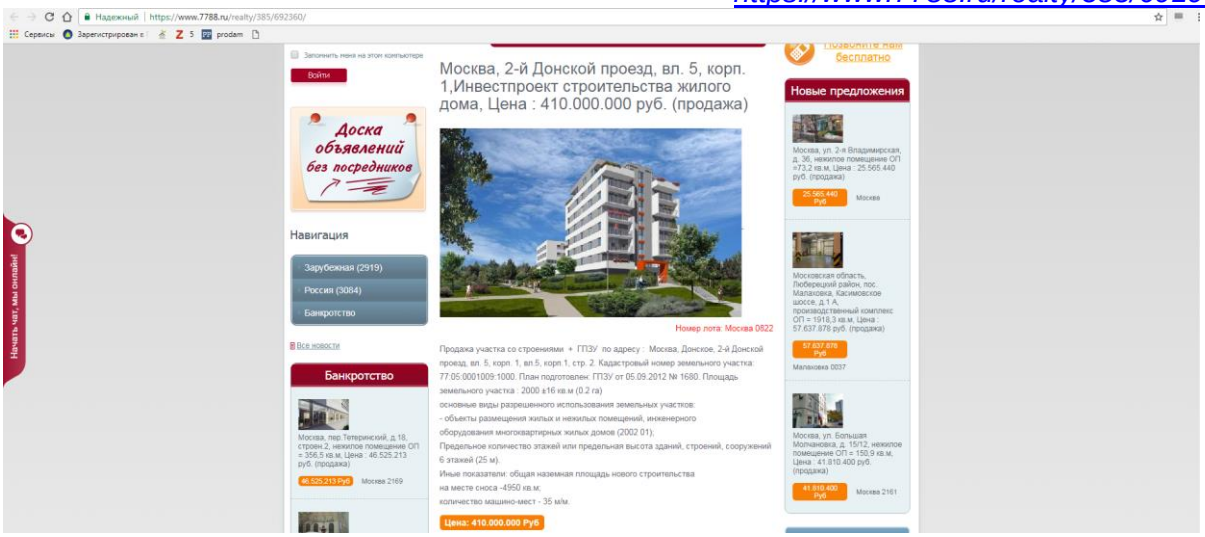


http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-zorge-159631537/

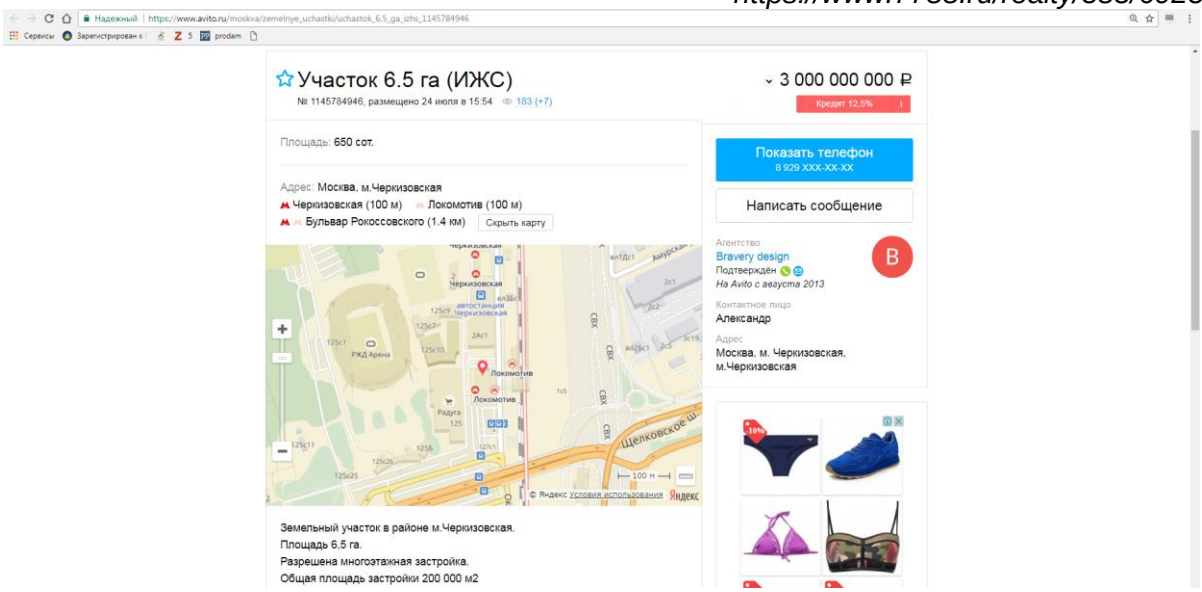


https://www.cian.ru/sale/suburban/157044070/

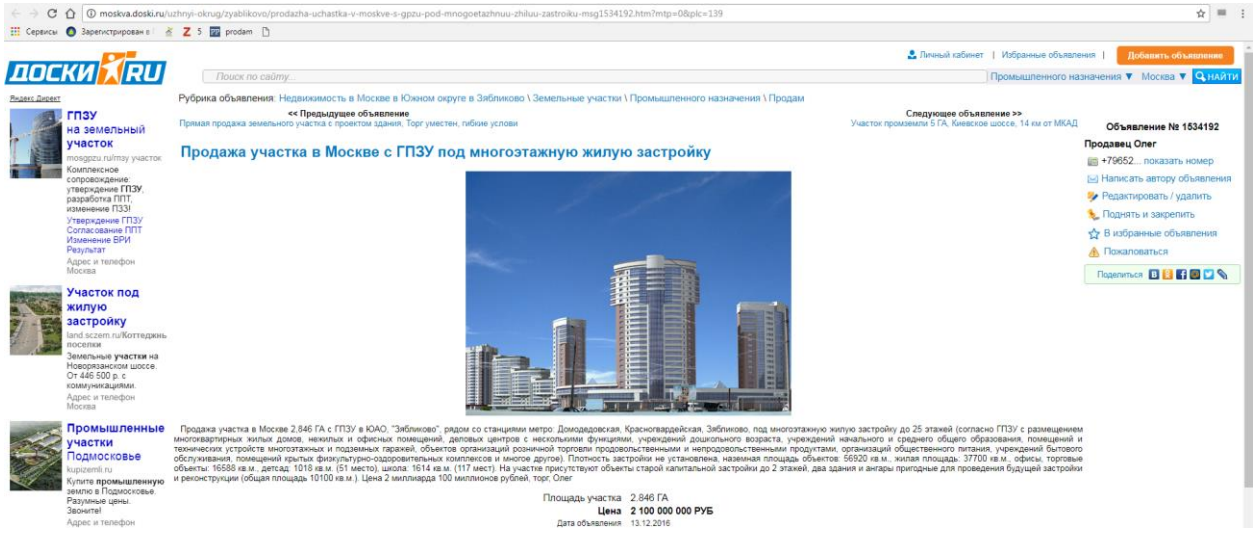
https://www.7788.ru/realty/385/691966/



https://www.7788.ru/realty/385/692360/

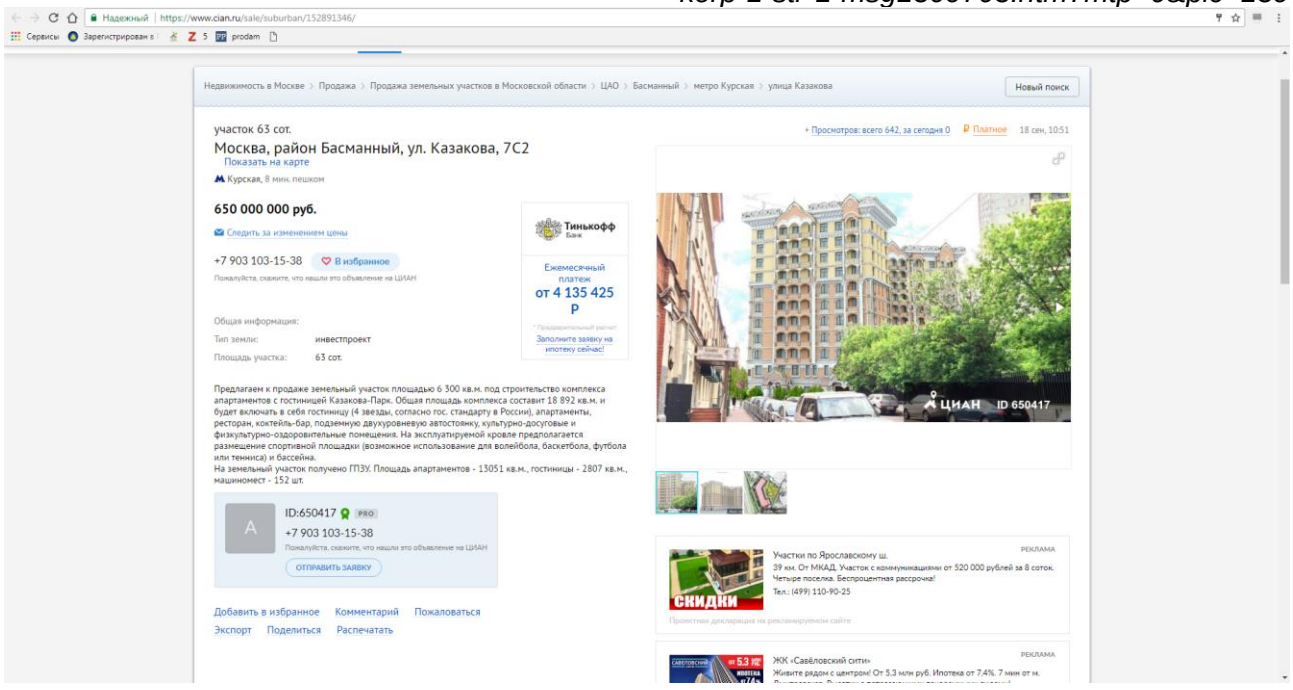


https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_izhs_1145784946

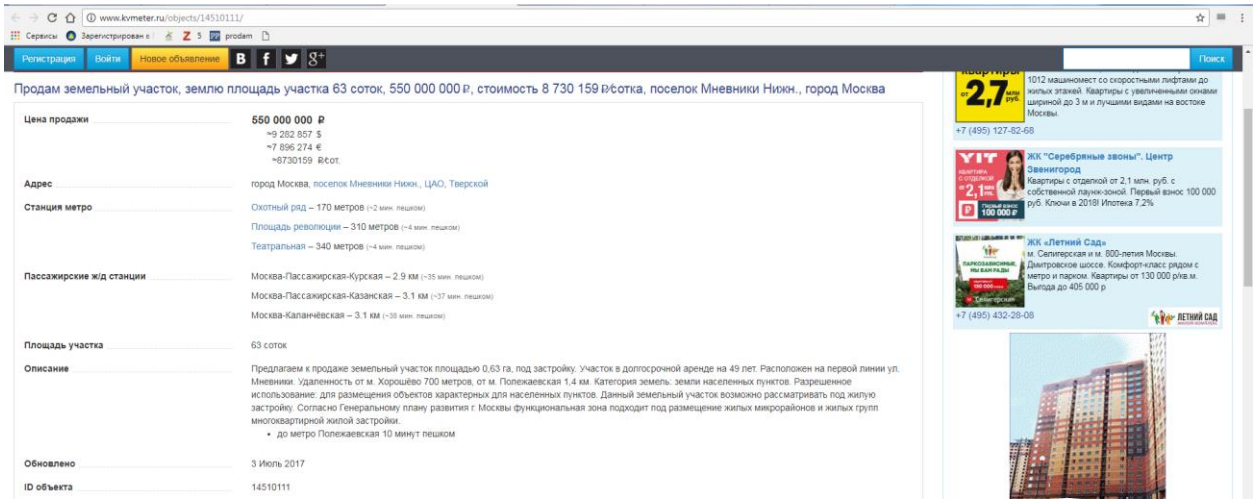


http://moskva.doski.ru/uzhnyi-okrug/zyablikovo/prodazha-uchastka-v-moskve-s-gpzu-pod-mnogoetazhnuu-zhiluu-zastroiku-msg1534192.htm?mtp=0&plc=139

http://moskva.doski.ru/severo-vostochnyi-okrug/alekseevskiy-raion/moskva-ul-pavla-korchagina-7-korp-1-str-1-msg1309703.htm?mtp=0&plc=139



https://www.cian.ru/sale/suburban/152891346/



http://www.kvmeter.ru/objects/14510111/

Диапазон цен предложения земельных участков, предназначенных под жилищное строительство, составляет от 45 000 руб./кв.м. до 130 000 руб./кв.м. Однако данный показатель зависит от престижности района расположения, а также параметров будущего строительства (плотность застройки, высотность, класс объекта и прочее).

7.8 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители организаций, представленных в следующей таблице.

Таблица 7.7

Участники экспертного опроса[4]

№ п/п	Наименование экспертной компании	Специалист, участвующий в экспертном опросе	Занимаемая должность
1	ЦЭОС	Альберг Борис Робертович	оценщик, менеджер
2	ЦЭОС	Речкина Татьяна Александровна	оценщик, ведущий специалист
3	ЦЭОС	Бойко Андрей Юрьевич	генеральный директор
4	АРИН	Попова Инна Николаевна	руководитель отдела оценки
5	GVA Sawyer	Фадеева Владислав Юрьевич	руководитель маркетингового отдела департамента консалтинга
6	Бекар	Белоусова Олеся Сергеевна	руководитель проектов отдела оценки
7	АФК-Аудит	Калинин Александр Сергеевич	руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения
8	Deloitte&Touche	Дмитриев Сергей Юрьевич	менеджер
9	ЕВРОАКТИВ	Севастьянова Евгения Владимировна	генеральный директор

По мнению представленных выше экспертов (специалистов) определение степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка объективно как для рынка Москвы.

Результаты экспертного опроса представлены в следующих таблицах.

4 http://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/1040

Таблица 7.8

Экспертное взвешивание ценообразующих параметров рынка земли

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
1	**Физические Свойства**	в том числе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
		площадь	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
		рельеф	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
		отсутствие угрозы затопления	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
2	**Нормативные Ограничения**	в том числе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
		отсутствие ограничений по высоте	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
		отсутствие охранных зон	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
3	**Инфраструктура**	в том числе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
		наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
		наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
		наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
		наличие въезда	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
		удобство подъезда на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
		удобство подъезда на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
		удобство подъезда на ж/д транспорте	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
4	**Экология**	в том числе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		отсутствие загрязнения почв	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
		отсутствие загрязнения воздуха	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
5	**Район Расположения**	в том числе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
		близость к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
		влияние локальных центров (метро, станция ж/д и др.)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
		влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
6	**Окружение**	в том числе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	20%	33%	8%	25%
		наличие объектов социальной инфраструктуры (детские учреждения, поликлиники, больницы и пр.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
		наличие объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
		отсутствие малопривлекательных объектов (свалка, тюрьма, экологически грязные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
		архитектурная, исторически-культурная	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		привлекательность										
		наличие организованных мест для парковки автотранспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
		близость к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
		озелененность района, наличие мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
		плотность населения	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
Всего			**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Из представленных выше сведений видно, что наиболее значимым фактором на потенциальном рынке земли может являться окружение (включая удаленность от центральных частей населенного пункта) – суммарно свыше 50% влияния на цену, а также внутренняя инфраструктура участка (прежде всего коммуникации) – около 20% влияния.

Остальные факторы оказывают существенно меньшее влияние на цены земельных участков.

Во избежание субъективизма в полученных аналитических результатах, оценщиками ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» был проведен собственный экспертный опрос, в котором приняли участие представители оценочных и риэлтерских организаций, представленных в следующей таблице.

Таблица 7.9

Участники экспертного опроса ООО «ЦНЭС»

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо- эксперт	Должность, квалификация
1	Триумф градъ	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	Ведущий специалист недвижимости, победитель в номинации «Специалист года» IV ежегодная независимая профессиональная премия в области недвижимости PRO Realty 2012, опыт работы с 2005 г.
2	Центральный департамент недвижимости	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	Генеральный директор, опыт с 2003 г. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2003 г.
3	Диамант	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	Специалист по недвижимости. опыт работы на рынке недвижимости, более 20 лет, получил награды "Консультант года" за 2009 и 2010 годы портала "Недвижимость и цены"
4	Простор	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	экспертом-наставником, Лучший риэлтор года 2012 компании Простор-Риэлти; Лауреат 4-ой независимой премии "ProRealty'12 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2008 г.
5	ИНКОМ	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	Главный эксперт. В недвижимости с 2002 года.
6	Инвестиционно-финансовая компания «Сделка»	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	заместитель начальника юридического отдела. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", 2010. Опыт работы с 2004 г.
7	БЕСТ-Недвижимость	Шмыглюк Виктор (+7-965-226-76-69)	Руководитель отдела рекламы в компании

Результаты данного опроса представлены в следующих таблицах.

Таблица 7.10

Результат экспертного опроса

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо-эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
1	МИЦ	Сагитов Александр (+7-903-177-81-67)	0%	%	0%	0%	0%	%	0%	00%
2	Триумф градъ	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	0%	0%	%	0%	%	%	0%	00%
3	Центральный департамент недвижимости	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	0%	%	%	0%	0%	0%	0%	00%
4	Диамант	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	0%	0%	%	0%	0%	%	5%	00%
5	Простор	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	0%	0%	0%	0%	0%	%	0%	00%
6	ИНКОМ	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	00%
7	Капитал	Маркелов Михаил (+7-915-116-41-61)	0%	0%	%	0%	0%	%	5%	00%

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо-эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
8	Сделка	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	5%	%	%	0%	%	%	5%	00%
9	Бест	Шмыглюк Виктор (+7-965-226-76-69)	0%	%	%	0%	0%	%	0%	00%
10	Монолит	Спиридонова Анна (+7-903-738-44-88)	0%	0%	%	0%	0%	%	0%	00%
		среднее	**23%**	**9%**	**7%**	**23%**	**9%**	**4%**	**27%**	**100%**

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Таблица 7.11

Обобщение сведений (мнений)

№ п/п	Наименование фактора	Средняя степень влияния
1	Тип Использования ЗУ	23%
2	Удаленность От Крупных Транспортных Магистралей	9%
3	Подъездные Пути	7%
4	Наличие Парковки	23%
5	Престижность Окружения	9%
6	Наличие Охраны	4%
7	Наличие Коммуникаций	27%
Итого		**100%**

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельного участка в Москве в соответствии с исследованием (опросом), проведенным специалистами ООО «ЦНЭС», представлены на следующем изображении (диаграмме).

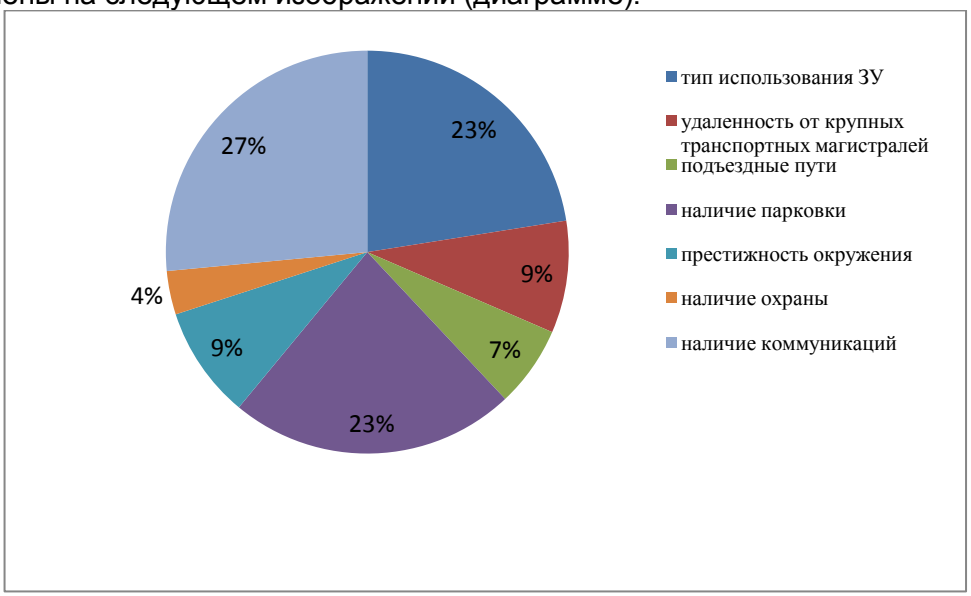


Рисунок 18. Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельного участка в Москве

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Таким образом, наиболее существенный вклад в формирование цены на потенциальном рынке земли Москвы вносят коммуникации участка, наличие сформированных площадок и парковок на нем, а также вариант его использования (в среднем от 20% до 30% каждый).

Кроме того Оценщик проанализировал существующие источники по данному вопросу.

Исследования для земельных участков коммерческого назначения в городах и областях было произведено К.т.н. Яскевичем Е.Е. и Яскевичем А.Е. в статье «АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК)». Методология исследований:

- ✓ поиск предложений по продаже прав собственности по городам и областям РФ;
- ✓ применение корректировок на уторгование для земельных участков;
- ✓ графическое построение полученных данных со статистической обработкой;
- ✓ расчет влияния различных факторов на изменения стоимости земельных участков и определение относительных диапазонов корректировок.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 11 . Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости РС земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…42%	Ставрополь, Ростов на Дону, Тула, города М.О.
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…17%	Москва, С-П, Екатеринбург
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…9%**	Краснодар, Ростов на Дону, Ставрополь, Омск, города М.О.
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Ставрополь, Ростов на Дону, Краснодар, Тверь
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П, Екатеринбург
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	18…33%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…12%	Москва, С-П, Екатеринбург
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие зданий под снос	Свободный ЗУ	0…4%** (рост для свободного)	Москва, С-П, Екатеринбург
10	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-34%	Москва, С-П.

http://cpcpa.ru/Publications/031/

Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	32…56%*	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие инженерных сетей рядом с участком	Отсутствие инженерных сетей	12…33%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	8…49%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О
4	Под и.ж.с.	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	29…78%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0…28%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…18%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0…22%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	6…36%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…6%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0…68%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О

http://cpcpa.ru/Publications/031/

Скидка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Наличие проектной документации

Большая часть предлагаемых земельных участков свободны от строений – около 70%. 30% земельных участков представляют собой участки с постройками под снос или ремонт. Часть земельных участков предлагается с инвестиционным проектом на строительство с разной степенью проработки. Наличие инвестиционного проекта, как правило, увеличивает стоимость земельного участка на 20-30% (см. ниже).

Местоположение	Станция метрополитена	Общая площадь, м²	Разрешенное использование	Наличие проекта	Цена предложения, руб./м²	Размер надбавки за наличие инвестиционного проекта, %
г. Москва, Челомея Академика ул., вл. 6	Калужская	300,0	Под строительство магазина шаговой доступности	+	126 070	20,07
г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 27, корп. 2	Университет	100,0	Под строительство магазина розничной торговли	-	105 000	
г. Москва, Сокольнический Вал ул., д. 1Д	Сокольники	9 400,0	Проект строительства офисно-гостиничного центра с апартаментами /рестораном/ подзем. автостоянкой	+	106 277	30,17
г. Москва, ул. Краснопрудная	Красносельская	4 000,0	Под строительство торгового центра с гараж-стоянкой	-	81 647	

Независимая оценочная компания

http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/01/issledovanie-zemelnogo-rinka-moscow-2013.pdf

Далее, в рамках настоящего исследования земельные участки были разделены на два типа (назначения/разрешенного использования): земельные участки под коммерческое строительство (административное, торговое, гостиничное и пр.) и земельные участки под промышленное строительство (производственное, складское, гаражное и пр.).

Права на земельный участок

Объем прав при долгосрочной аренде и праве собственности на земельный участок различен, и согласно обзора рыночной ситуации, земельные участки с правом долгосрочной аренды дешевле аналогичных, принадлежащих на праве собственности.

Наиболее дорогие предложения по продаже земельных участков (более 100 000 руб./м2) зафиксированы в ЦАО, ЮЗАО, ВАО и ЮАО. Большая часть предложений составляют земельные участки в долгосрочной аренде сроком на 25 или 49 лет. Стоимость земельных участков в собственности выше, как показывает исследование, на 40% (см. ниже).

Тип земельного участка	Земельные участки под промышленную застройку, руб./м²	Земельные участки под коммерческую застройку, руб./м²
Право пользования на условиях долгосрочной аренды (25, 49 лет)	14 239	45 215
Собственность	20 009	66 559
Соотношение земельных участков в аренде и в собственности, %	**-29%**	**-32%**

http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/01/issledovanie-zemelnogo-rinka-moscow-2013.pdf

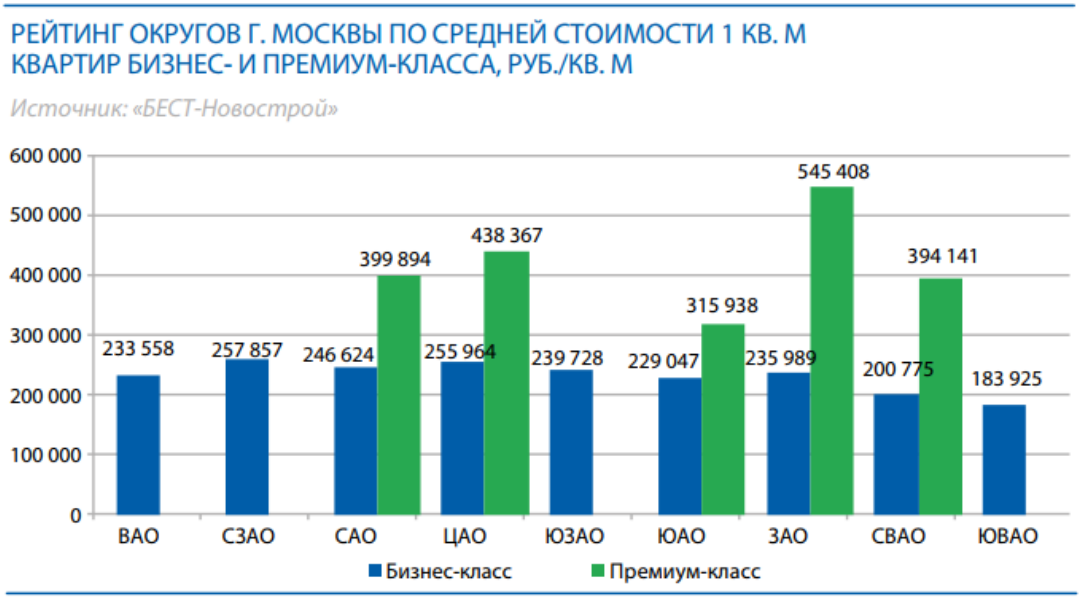
Площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/912

Местоположение объекта

Рейтинг района Москвы является одним из важнейших параметров при выборе жилья или оценке квартиры в случае покупки-продажи. Расположение недвижимости, в основном, определяет стоимость квадратного метра. При прочих равных условиях, цены на квартиры в Москве за квадратный метр и общая стоимость квартиры в разных округах может сильно различаться.



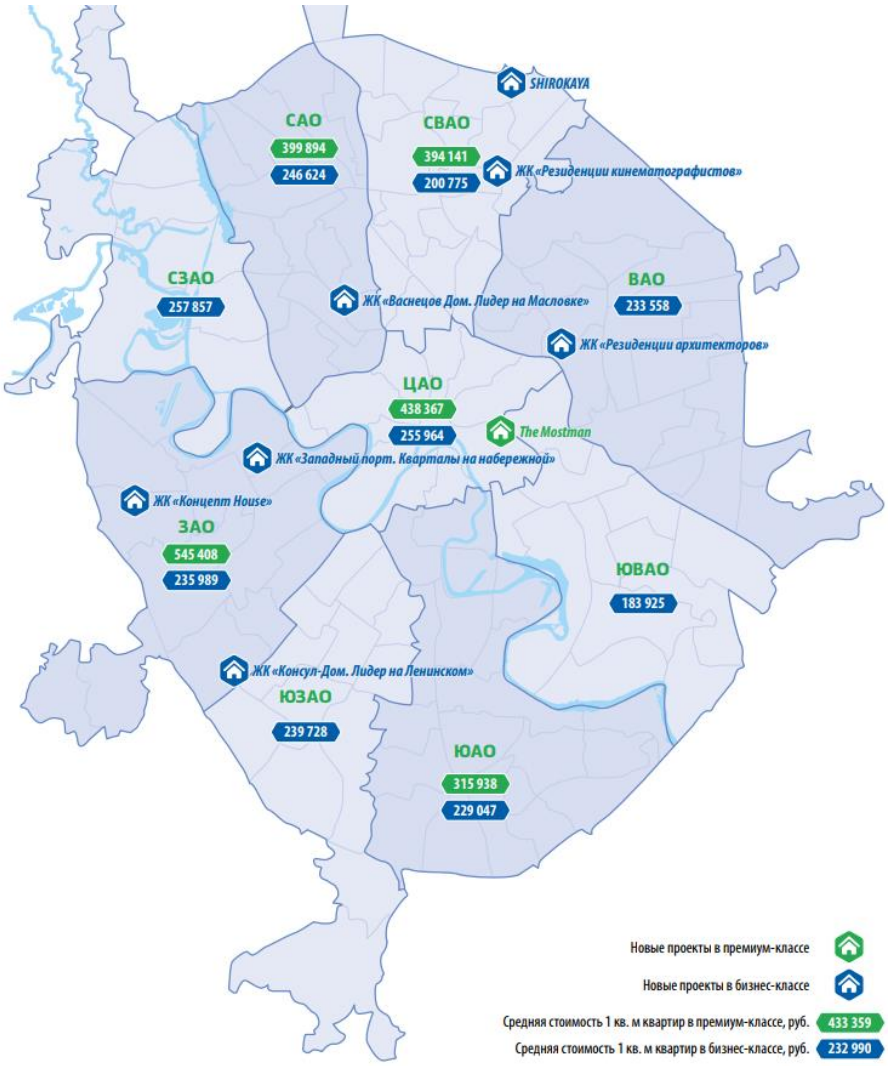


Рисунок 19

http://best-novostroy.ru/analitica/docs/BEST-Novostroy_Business_and_premium_class_market_overview_II_quarter_of_2017.pdf

Максимальное значение средневзвешенной цены предложения по итогам I квартала 2017 г. традиционно отмечено в Центральном округе Москвы (294,1 тыс. руб./кв. м). Минимальный уровень по-прежнему относится к Юго-Восточному округу (194,2 тыс. руб./кв. м).

Рисунок 20

http://docplayer.ru/47701327-Obzor-rynka-zhiloy-nedvizhimosti-biznes-klassa-moskvy-itogi-1-kv-2017.html

Коммуникации

В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G -сетей) не является ценообразующим фактором.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В	1,07	1,13	**1,10**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,05	1,11	**1,08**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,11	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,18	**1,13**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,07	1,19	**1,13**

Примечания:

1. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
2. региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1078-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda

7.9 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ Диапазон цен предложения земельных участков, предназначенных под жилищное строительство, составляет от 45 000 руб./кв.м. до 130 000 руб./кв.м. Однако данный показатель зависит от престижности района расположения, а также параметров будущего строительства (плотность застройки, высотность, класс объекта и прочее).
- ✓ В зоне расположения объекта оценки средняя цена на первичные объекты жилищного строительства составляет 200 000 руб./кв.м. – 300 000 руб./кв.м.
- ✓ В зоне расположения объекта оценки средняя цена на машиноместо составляет 1 800 000 -2 000 000 руб.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 Этапы проведения оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  - ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ.*

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности;**
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что земельный

участок не имеет строений, либо может быть освобожден от строений в результате их сноса.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Анализ местоположения и рынка Объектов недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объектов оценки и анализ рынка коммерческой и жилой недвижимости г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого земельного участка является использование как строительство объектов жилищного строительства (многоквартирных жилых домов). Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 7.2-7.8 настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемого земельного участка позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Категория рассматриваемого земельного участка – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Для осуществления строительства 18-этажного Жилого дома с подземной автостоянкой».

Таким образом, согласно вида разрешенного использования, возможно размещение объектов жилого назначения.

Физическая осуществимость вариантов

Рассматриваемый, земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения, логично рассмотреть вариант возведения жилых объектов с последующей реализацией.

Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование земельного участка под размещение жилых объектов является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ Объект расположен не на оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта – средний. Расположение в зоне жилой застройки является фактором доходности жилых объектов.
- ✓ *Строительство объекта торгового назначения* не является экономически целесообразным ввиду достаточной обеспеченности района расположения объектов оценки торговыми площадями.

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2466/news/6620

Оценщиком были выделены основные критические факторы, влияющие на расположение объектов коммерческого назначения.

Таким образом, в рамках анализа была доказана необходимость учета местоположения, как фактора, влияющего на принятие управленческого решения при инвестировании в объекты коммерческой недвижимости.

Рисунок 21. Критические факторы успеха для анализа местоположения объекта коммерческой недвижимости или участка для девелопмента

Следует отметить, что объект расположен в достаточной удаленности от станции метро, на транспортной магистрали, не обладающей интенсивными пешеходными потоками и автомобильным трафиком.

Следовательно, строительство торгового центра в районе расположения объектов оценки не является наиболее эффективным вариантом использования земельного участка.

- ✓ *Строительство объекта офисного назначения* не является экономически целесообразным с экономической точки зрения.

Оценщик проанализировал существующие критерии местоположения, влияющие на доходность офисных объектов, и сделал выводы. Информация представлена ниже в таблице.

Таблица 8.1

Факторы, критические для расположения крупных объектов офисной недвижимости

Офисный сегмент
1. положительная динамика развития экономической ситуации в городе / регионе,
2. количество трудоспособного населения и прогноз его роста,
3. благоприятные характеристики занятости,
4. наличие неудовлетворенного спроса на объекты заявленного качества в зоне конкуренции,
5. хорошая транспортная доступность (близость к транспортным магистралям, удобные подъездные пути),
6. присутствие остановок общественного транспорта в зоне пешеходной доступности (не более 10—15 минут ходьбы),
7. близость к центру города или центрам деловой активности,
8. развитая инфраструктура района (присутствие магазинов и предприятий сферы услуг, состояние и репутация близлежащих объектов, состояние дорог и пр.),
9. ресурсная емкость участка, позволяющая разместить достаточное количество машиномест на парковке

Зеленым цветом Оценщик отметил факторы, которые соответствуют доходности офисных объектов.

Таким образом, можно заключить, что наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемого земельного участка под размещение многоквартирных жилых домов, согласно тенденций развития рынка недвижимости г. Москвы и особенностей локального местоположения.

Вывод: ***Современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе показывает, что на рынке наблюдается высокий спрос на жилье, соответственно, строительство подобных объектов финансово целесообразно. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку многоквартирными жилыми домами, что соответствует характеру имеющейся застройки.***

8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает возможность сохранения на рассматриваемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

- сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объекта – Нежилое здание детского сада, что не соответствует характеру имеющейся застройки. Объекты расположены в зоне жилой застройки.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из строительных характеристик Объектов, инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является снос и строительство многоквартирного жилого дома.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

В связи со стабильностью текущей ситуации на рынке, снос имеющихся зданий, новое строительство Оценщик считает наиболее целесообразным. Данный факт связан с тем, что плотность застройки земельного участка на момент определения стоимости является малой. Таким образом, объекты, расположенные на данном земельном участке, не генерируют максимально возможный доход.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Рассматриваемые объекты недвижимости не обеспечивают максимальную продуктивность в текущем варианте эксплуатации. *Максимально продуктивным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является реконструкция существующих на нем улучшений и строительство объектов жилищного строительства. Данный вариант обеспечит максимальный доход.*

***Вывод:* Наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка как застроенного, с учетом технического состояния объекта, расположенного на нем, является снос существующего здания и строительство многоквартирного жилого дома.**

8.3 Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

Затратный подход (*cost approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка справедливой стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

Оценщик считает, что применение затратного подхода для оценки здания в рамках настоящего Отчета является целесообразным. На основании выше изложенного, Оценщик применил затратный подход к оценке рыночной стоимости здания.

Сравнительный подход (*sales comparison approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Так как Оценщик не располагает данным о сделках подобных объектов (с аналогичным назначением, состоянием и характеристиками локального местоположения), то применение сравнительного подхода к оценке здания не является возможным.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости здания.

Доходный подход *(income approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемый объект не может приносить доход в текущем варианте и единственным возможным вариантом является его снос, то применение доходного подхода не является возможным.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной стоимости здания.

8.3.1 Принципы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов

производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Для определения рыночной стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, экологические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Согласно стандартам оценки, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно для оценки конкретных активов и/или бизнеса конкретного предприятия, имеющихся данных и сформулированного назначения оценки.

Методы оценки[5]

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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.

Следует отметить, что в сравнительном подходе к оценке только метод сравнения продаж является полностью самодостаточным. Остальные методы, так или иначе, являются комбинацией с использованием элементов различных подходов[6].

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятого зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

[5] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р

[6] М.А. Федотова, Г.М. Кондратов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

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.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. 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:

6. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
7. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
8. 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.);
9. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. 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);
2. 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 стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
7. 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического износа, функционального и части экономического устаревания, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным устареванием является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим устареванием является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический износ и функциональное устаревание могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономическое устаревание, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. 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);
2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4. Метод предполагает следующую последовательность действий:
5. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
6. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
7. 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;
8. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
9. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
10. 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 применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

1. деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
2. увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод 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.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод 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 оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Условия применения метода:

1. 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);
2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
3. 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.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу[7].

Таблица 8.2

Методы оценки земельных участков

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости,

[7] М.А. Федотова, Г.М. Кондратов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
			аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

8.3.2 Выводы о возможности использования подходов к оценке или обоснование отказа от использования подхода (подходов) (выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого подхода к оценке)

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Согласно стандартам оценки, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно для оценки конкретных активов и/или бизнеса конкретного предприятия, имеющихся данных и сформулированного назначения оценки.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим. При этом, элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства / замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования подходов и методов для определения стоимости земельного участка:

Сравнительный подход

1. **Метод сравнения продаж** (Рыночный метод) – не применяется в Отчете для определения рыночной стоимости земельного участка, так как по представленным в открытом доступе предложениям невозможно произвести расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов (земельных участках вовлекаемых в хозяйственный оборот под реализацию инвестиционных проектов). Рынок предложения площадок под новое строительство в г. Москве является ограниченным. Кроме того, дальнейшее использование каждой площадки зависит от множества факторов, в том числе:

- ✓ *показатель плотности застройки и разрешенных параметров;*
- ✓ *наличие особых условий реализации;*
- ✓ *локальное местоположение объекта;*
- ✓ *характер окружающей застройки, в том числе конкурирующие объекты;*
- ✓ *характеристики спроса и предложения на различные виды недвижимости в районе расположения объекта оценки.*

Следовательно, каждый объект является уникальным по фактору существующих и возможных вариантов использования и существующим улучшениям (плотность застройки является различной), а применение сравнительного подхода не обеспечит необходимой достоверности при определении рыночной стоимости объектов оценки.

2. **Метод выделения** – не применяется в Отчете, так как отсутствует вся необходимая информация для расчетов, так как отсутствуют предложения по продаже единых объектов, сопоставимых с рассматриваемым.

Доходный подход

1. **Метод распределения** – не применяется в Отчете, так как неразвитость рынка не позволяет оценщику провести исследования и расчеты по определению наиболее вероятной доли стоимости земли в стоимости объекта коммерческой недвижимости, которые бы достоверно и не противоречиво отражали настоящую ситуацию, свойственную данному рынку на дату оценки. Также отсутствие статистических данных о доли стоимости земли в стоимости единого объекта коммерческой недвижимости в Москве, не позволяет воспроизвести расчеты методом распределения.
2. **Метод прямой капитализации дохода**, не применяется в Отчете, так как метод прямой капитализации применяется при наличии достоверной информации о размере арендной платы за сходные земельные участки (единые объекты недвижимости) с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок коммерческого назначения субъекта РФ недостаточно развит. Отсутствует информация о ставках арендной платы сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объектов оценки. Таким образом, метод капитализации земельной ренты в рамках настоящей оценки не применим.
3. **Метод остатка** не применяется в Отчете, так как Оценщик не обладает всей необходимой информацией для расчета параметров, используемых в рамках метода остатка.
4. **Метод предполагаемого использования** – применяется в Отчете, так как присутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Проанализировав вышеописанные методы, Оценщик счел наиболее целесообразным в данном отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки применить предполагаемого использования в рамках доходного подхода. Алгоритм применения метода и его описание представлены далее.

Таким образом, в данном Отчете произведена оценка земельного участка в рамках доходного подхода.

8.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

8.4.1 Определение рыночной стоимости земельного участка на основе доходного подхода

8.4.1.1 Методология доходного подхода

В ходе анализа наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений было определено, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является снос текущих построек и строительство жилого дома с подземным паркингом.

В соответствии с этим, единственно возможным методом оценки стоимости объекта, является метод предполагаемого использования, который можно представить в следующем виде:

Определение рыночной стоимости земельного участка при условии строительства новых объектов основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

На основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации об основных параметрах застройки рассматриваемого участка, было принято решение, что для оценки рыночной стоимости объектов оценки необходимо учесть будущие денежные потоки от реализации объектов инвестиционного проекта в результате нового строительства.

В данных условиях целесообразно применение метода дисконтирования денежных потоков (определение чистого операционного дохода).

Метод дисконтирования денежных потоков (чистого операционного дохода) - позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью. Данный метод используется для произвольных потоков расходов и доходов.

Стоимость права собственности земельного участка, определяемая на основе метода предполагаемого использования:

$$V_o = \sum_{t=1}^{T} \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0,5}} + \frac{V_{рев.}}{(1+r)^T} - \sum_{t=1}^{T} \frac{Capex}{(1+r)^{t-0,5}},$$

где: NOI_t - чистый операционный доход t-го (t=1,2,…T) года прогнозного периода;
$V_{рев.}$ - стоимость реверсии (стоимость объекта в постпрогнозном периоде);
Capex - величина инвестиционных затрат t-го (t=1,2,…T) года прогнозного периода;
r - ставка дисконтирования для чистого операционного дохода в течение прогнозного периода;
T - количество лет в прогнозном периоде.

$$V_{рев} = \frac{NOI_T}{R_T},$$

где R_T — ставка капитализации для первого года постпрогнозного периода.

Первое слагаемое в правой части уравнения представляет собой текущую стоимость денежного потока за *T* периодов, а второе - текущую стоимость денежного потока от реверсии в конце периода владения.

Денежный поток от реверсии представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта в конце периода владения, которая может быть спрогнозирована в явном виде или в соответствии с принципом ожидания определена как текущая стоимость потока доходов, который оцениваемый объект недвижимости мог бы генерировать в оставшийся до конца экономической жизни период времени.

При проведении процедуры дисконтирования учитывался порядок поступления денежных потоков во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в течение года). В данном случае, платежи поступают равномерно в течение года, что обуславливает значение степени (t-0,5).

Основными этапами оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков являются:

- выбор длительности предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки для каждого года предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- обоснование ставки дисконта.
- расчет текущей стоимости чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
- расчет текущей стоимости денежного потока от реверсии потока в конце предполагаемого периода владения (прогнозного периода).
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Как правило, в практике инвестиционного проектирования девелоперские проекты разделяют на следующие стадии:

- **Предпроектная стадия**. На данной стадии проекта необходимо осуществить работы по получению исходно-разрешительной документации.
- **Стадия «Проект».** В рамках данной стадии осуществляется разработка проекта и производится экспертиза предпроектной и проектной документации.
- **Стадия строительства.** В рамках стадии строительства учитываются работы по строительству и реконструкции Инвестиционных объектов.
- **Стадия реализации**. В рамках стадии реализации учитываются затраты на маркетинговую компанию и комиссию, выплачиваемую брокерам, при продаже/сдаче в аренду построенных объектов, подлежащих передаче в собственность Инвестора.

8.4.1.2 Описание плана застройки территории

Наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка, в соответствии с планом функционального зонирования территории города, разрешенным

использованием участка, имеющейся окружающей застройкой района, является ***снос существующего здания и строительство жилого дома с подземным паркингом.***

Параметры застройки принимались Оценщиком согласно предоставленной Заказчиком документации, а также на основании данных Заказчика о планах застройки.

Сведения о планах застройки представлены ниже:

Таблица 8.3

Сведения о планах застройки земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004024:32

Наименование параметров	Ед. изм.	Значение
Наименование	Жилой дом 18-ти этажный с подземным паркингом	
Площадь земельного участка	кв.м.	4 052
Общая площадь объекта, в т.ч.	кв.м.	22 211,7
Подземная часть	кв.м.	6 900,0
Наземная часть	кв.м.	15 311,7
Строительный объем	куб.м.	92 106
Подземная часть	куб.м.	28 308
Наземная часть	куб.м.	63 799
Состав полезных площадей:		
Жилая площадь	*кв.м.*	*9 187 (составляет 60% от общей наземной площади, согласно данных аналитических источников: http://www.rbc.ru/spb_sz/27/08/2014/5592ad399a794719538d35bf)*
Количество машиномест	*м/м*	*129*

Источник информации: данные Заказчика

8.4.1.3 Расчет инвестиционных затрат на реализацию проекта

Основной круг затрат, которые несет Инвестор при осуществлении инвестиционной деятельности учитывается при расчете сметной стоимости строительства, рассчитываемой по формуле:

$$C_{стр-ва} = C_{смр} + (C_{\substack{монт.раб. \\ техн.оборуд}} + C_{\substack{техн.оборуд \\ меб.и инвентаря}}) + C_{прочзатрат},$$

где:

$C_{стр-ва}$ – сметная стоимость строительства;

$C_{смр}$ – стоимость строительно-монтажных работ;

$C_{\substack{техн.оборуд \\ меб.и инвентаря}}$ – стоимость монтажа технологического оборудования;

$C_{прочзатрат}$ – прочие затраты на строительство.

В свою очередь стоимость строительно-монтажных работ $C_{смр}$ включает в себя следующую структуру затрат:

$$C_{смр} = Себ + Пр = Прям.затр. + Накл.расх. + Пр = Мат. + З/п_раб + Экспл.маш. + Накл.расх. + Пр,$$

где:

$Мат$ – стоимость материалов;

$З/п_раб$ – заработная плата рабочих;

$Эксплмаш$ – стоимость эксплуатации строительных машин (включает в себя заработную плату машиниста);

$Наклрасх.$ – накладные расходы;

$Пр$ – сметная прибыль.

Далее представлен порядок расчета затрат, которые несет Инвестор, по стадиям Инвестиционного проекта.

Проектные и изыскательские работы

Учет расходов на проектно-изыскательские работы должен обеспечить своевременное, полное и достоверное отражение фактических затрат на производство и сдачу этих работ заказчику.

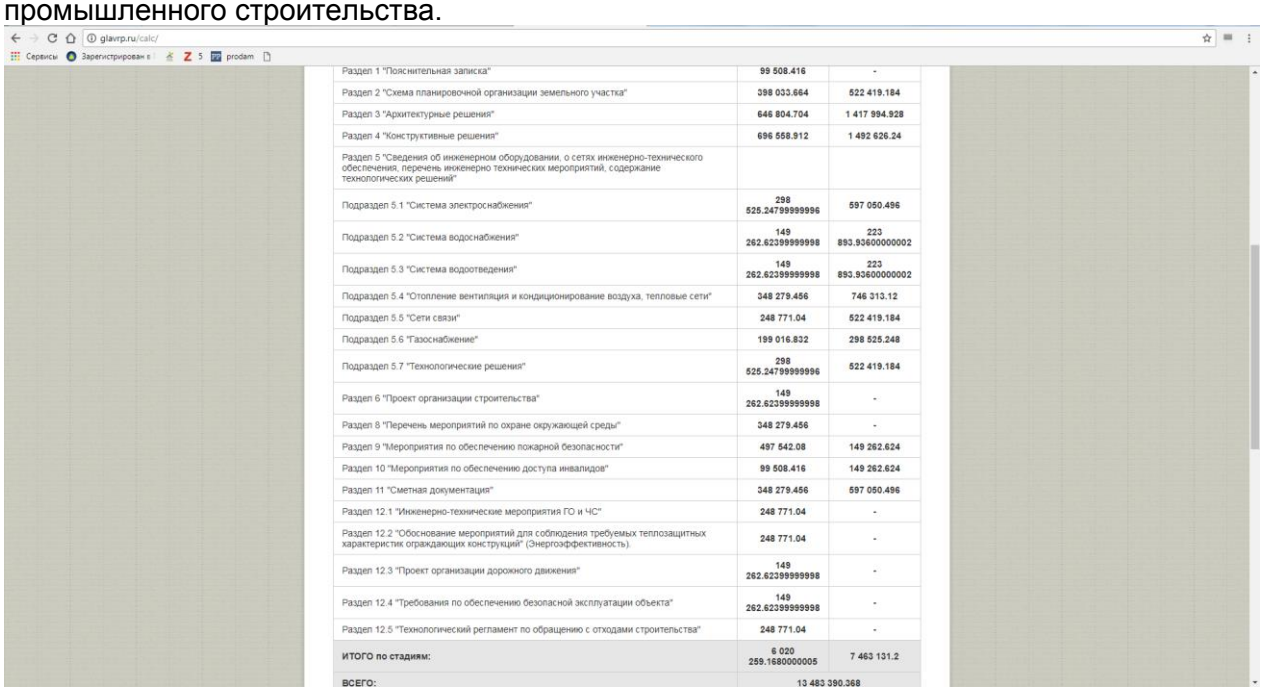
Затраты на ПИР рассчитываются на основе «Справочника базовых цен на проектные работы для строительства. Объекты жилищно-гражданского строительства», утвержденного Министерством регионального развития Российской Федерации, приказом № 260 от «28» мая 2010 г.

Однако, с целью учета среднерыночных показателей Оценщик производил расчет на основании предложений организаций, специализирующихся в данном направлении.

Основным видом деятельности проектного бюро является проектирование объектов гражданского и промышленного строительства, инженерных сетей, а также услуги по составлению и утверждению проектно-сметной документации. Проектно-конструкторское бюро может выступать как генеральный проектировщик всего строительства, а может выполнять отдельные сегменты сметно-проектной документации. Данная организация, работая на рынке архитектурно-строительных работ, должна иметь ряд допусков и сертификатов для эффективного развития бизнеса. Проектно-конструкторское бюро проводит изыскания и разработку сложных конструкций и занимается консультациями по получению всех необходимых разрешительных документов для начала строительства и введения объекта в эксплуатацию.

Имея специалистов разных областей деятельности, проектно-сметное бюро способно предоставить заказчику пакет документации, которая в состоянии существенно сократить общую стоимость строительства объекта, финансовые и материально-технические затраты. От опыта и квалификации специалистов представляющих проектное бюро зависит многое, именно поэтому, «ГлавРегионПроект» с особой тщательностью подбирает штат своих сотрудников. Все задействованные в работах по проектированию и составлению смет имеют длительный и плодотворный опыт, который измеряется десятилетиями.

Каждое московское проектное бюро сталкивается с дополнительными трудностями, навязанными "Технологическим регламентом по обращению с отходами строительства", а также другими пунктами Градостроительного кодекса. Опыт работы в таких крупных городах, как Москва, дает преимущества всем проектно-сметным бюро. «ГлавРегионПроект» успешно выполнил более 30 заказов для объектов гражданского и промышленного строительства.



Раздел 1 "Пояснительная записка"	99 508.416	-
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	398 033.664	522 419.184
Раздел 3 "Архитектурные решения"	646 804.704	1 417 994.928
Раздел 4 "Конструктивные решения"	696 558.912	1 492 626.24
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно технических мероприятий, содержание технологических решений"		
Подраздел 5.1 "Система электроснабжения"	298 525.24799999996	597 050.496
Подраздел 5.2 "Система водоснабжения"	149 262.62399999998	223 893.93600000002
Подраздел 5.3 "Система водоотведения"	149 262.62399999998	223 893.93600000002
Подраздел 5.4 "Отопление вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети"	348 279.456	746 313.12
Подраздел 5.5 "Сети связи"	248 771.04	522 419.184
Подраздел 5.6 "Газоснабжение"	199 016.832	298 525.248
Подраздел 5.7 "Технологические решения"	298 525.24799999996	522 419.184
Раздел 6 "Проект организации строительства"	149 262.62399999998	-
Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"	348 279.456	-
Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"	497 542.08	149 262.624
Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов"	99 508.416	149 262.624
Раздел 11 "Сметная документация"	348 279.456	597 050.496
Раздел 12.1 "Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС"	248 771.04	-
Раздел 12.2 "Обоснование мероприятий для соблюдения требуемых теплозащитных характеристик ограждающих конструкций" (Энергоэффективность).	248 771.04	-
Раздел 12.3 "Проект организации дорожного движения"	149 262.62399999998	-
Раздел 12.4 "Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объекта"	149 262.62399999998	-
Раздел 12.5 "Технологический регламент по обращению с отходами строительства"	248 771.04	-
ИТОГО по стадиям:	6 020 259.1680000005	7 463 131.2
ВСЕГО:	13 483 390.368	

http://glavrp.ru/calc/

Таким образом, затраты на проектно-изыскательские работы составляют 13 483 390 руб. Данная величина коррелирует с расчетными

значениями по методике, представленной выше и может быть принята к расчету.

Затраты на снос существующего здания

На земельном участке расположено здание общей площадью 948,2 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0004024:1052). Объект не используется, находится в аварийном состоянии, подлежит сносу. Приказом №498 от 29.08.2008 г. Департамента образования г. Москвы д/с №201, располагавшийся по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 исключен из реестра дошкольных образовательных учреждений. Ниже представлено описание объекта:

Наименование объекта оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5
Дата капитального ремонта	Нет данных
Функциональное назначение здания	Здание детского сада Приказом №498 от 29.08.2008 г. Департамента образования г. Москвы д/с №201, располагавшийся по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 исключен из реестра дошкольных образовательных учреждений
Текущее использование (назначение) помещений	Объект не используется, находится в аварийном состоянии, подлежит сносу
Этажность	2 этажа+подвал
Тип планировки помещения	Кабинетно-коридорная
Тип отделки	Стандартная отделка
Состояние отделки	Неудовлетворительное, проведение ремонтных работ требуется
Общая площадь здания, кв. м.	948,2
Площадь земельного участка, кв.м.	4052
Фундамент	Ленточный, бутовый
Наружные стены	Железобетонные
Проемы	Стеклопакеты деревянные, частично отсутствуют
Отделка (наружная и внутренняя)	Наружная - окрашено фасадной краской; внутренняя - краска, оштукатурено
Отопление	от ТЭЦ
Водопровод	Городской
Канализация	Центральная
Радио	Городская сеть
Телефон	от АТС
Горячее водоснабжение	от ТЭЦ

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные из открытых источников

Стоимость работ по демонтажу объектов недвижимости определялась оценщиком на основании данных компаний, занимающихся сносом зданий и сооружений в г. Москва.

Информация представлена ниже.

Таблица 8.4

Затраты на снос здания

Ссылка на источник	Затраты на снос здания, руб./куб.м.
http://stroy-investmsk.ru/uslugi/snos-i-demontazh/snos-i-demontazh-zdanij-stroenij-sooruzhenij.html	600
https://extran.ru/services/demontazh-i-snos/	400
http://demontag-c.ru/stoimost-demontazhnykh-rabot	400
http://www.tk-williams.ru/snos-i-demontazh-zdanij/	500
Среднерыночные затраты на снос здания, руб./куб.м.	***475***

Источник: данные из открытых источников

Таким образом, Оценщик принял среднее значение затрат на снос (475 руб. за куб.м).

Результаты расчета стоимости сноса объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 8.5

Расчет затрат на подготовку территории

Наименование	Строительный объем, куб.м.	Стоимость разборки конструкций, руб. за 1 куб. м.	Стоимость разборки конструкций дату оценки, руб.
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	3 270	475	1 553 086

Таким образом, затраты на снос существующего здания составят 1 553 086 руб.

Определение стоимости строительства

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат *(ПЗ),* накладных расходов *(НР)* и сметной прибыли *(СП*):

$$ССС = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общепримененимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения

$$ССС = С_{1П} \times N,$$

где $С_{1П}$ - стоимость единицы потребительских свойств;
N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типовых объектов на условия рынка и физические различия с объектами оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

Метод сравнительной единицы общепризнанный в оценочной практике. По данному методу применяются следующие источники информации:

1. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1972 г;
2. Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПС) для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции (МРР-2.1.02-97);
3. Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ.

Первые два сборника потеряли свою актуальность и практически не используются в оценочной практике, 90% расчетов всех оценочных компаний приходится на сборники КО-ИНВЕСТ. Ниже представлены вырезки из сборника.

Научное руководство изданием:

С.А. ТАБАКОВА, президент КО-ИНВЕСТ, президент Российского общества оценщиков (РОО), действительный член Международной академии инвестиций и экономики строительства (МАИЭС), канд. экон. наук

А.В. ДИДКОВСКАЯ, директор издательского департамента КО-ИНВЕСТ

Технический редактор:
В.И. ПЬЯНКОВ

Редакция:
Е.В. МАЛЫХИНА, Е.П. КУЗНЕЦОВА, Б.В. СИНЕНКО, Е.И. ФЛИШКИНА

Представленная в справочнике информация предназначается для использования при определении стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Данный справочник может быть также использован при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса, при определении предполагаемой стоимости строительства на этапе подготовки к подрядным торгам, при расчетах затрат, необходимых для проведения всех видов ремонтных работ.

При подготовке справочника использована проектно-сметная доументация, укрупненные показатели стоимости строительства, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве. Справочник рассчитан на специалистов в области оценки недвижимости и определения стоимости строительства на начальных стадиях инвестиционного процесса и проведении подрядных торгов. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, предприятиями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства, эффективности инвестиционных проектов, оценки недвижимости.

© С.А. Табакова, А.В. Дидковская, 2011

© КО-ИНВЕСТ, 2011

Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана, включена в автоматизированные системы или воспроизведена в какой-либо иной форме либо с помощью иных средств без предварительного письменного согласования с авторами, исключая использование копий отдельных страниц данного справочника в качестве источника информации для оценки согласно новым Федеральным стандартам оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 256, 255, 254. и приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010г. №508

Учитывая, что производится расчет стоимости строительства жилых зданий, следует применить Справочник Оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства «Жилые здания», М., КО-Инвест, 2016 г.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = S \times C_к, \text{где}$$

- S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем, протяженность, площадь);
- $C_к$ - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на выходы справочника Оценщика.

$$Ск = (C_c + SDC) \times K, \text{где}$$

C_c - справочный показатель стоимости;

- SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;
- К – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ типовых объектов Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Их характеристика представлена в таблице ниже.

Для наземной части:

ажность

22

ЖИЛОЙ ДОМ, 2-СЕКЦИОННЫЙ СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ С ТЕХНИЧЕСКИМ ПОДПОЛЬЕМ И ТЕХНИЧЕСКИМ ЭТАЖОМ / С РАЗМЕЩЕНИЕМ УЗЛОВ УПРАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ СЛУЖБ «ОВ» И «ВК»

Этажность: 22 • Высота, м: 2,8 | КС-3

ОПИСАНИЕ:

Количество этажей: 22
Количество квартир всего: 252 в том числе по типам
1к. шт. — 84
2к. шт. — 84
Высота этажа, м: 2,8
Средняя общая площадь, м²: 32,6
Площадь встроенных помещений, м²: 250

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Сборные железобетонные. Перегородки — сборные железобетонные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные панели с каналами для электропроводки
КРОВЛЯ — Рулонная / три слоя
ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ — Лестницы — железобетонные сборные
ПРОЕМЫ — Окна — блоки оконные и балконные из УПВХ профилей одинарной конструкции теплошумозащитные с двухкамерными стеклопакетами. Двери — входные в квартиру со сплошным заполнением щита усиленной конструкции, межкомнатные — с решетчатым заполнением щита облицованные пленкой ПХВ
ПОЛЫ — 1-й этаж — доски паркетные мозаичные по двум слоям ДВП, уложенным на битумной мастике, 2-й и выше этажи — линолеум ПВХ на вспененной основе
ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Клеевая окраска / обои / моющиеся обои / керамическая плитка
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Декоративная окраска, стальные витражи входов

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.03.001.1751	41148	8205	Standard	руб. на 1 м²	49 381

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.03.001.1751	3139,0		6048,0	5868,8	4032,0	1143,9	5671,7	7185,9	2583,5	1965,2	486,0	1146,9	1215,6	2248,9	5262,5	1382,8		49380,8
	6,36%		*12,25%*	*11,88%*	*8,17%*	*2,32%*	*11,49%*	*14,55%*	*5,23%*	*3,98%*	*0,98%*	*2,32%*	*2,46%*	*4,55%*	*10,66%*	*2,80%*		*100,00%*

Для подземной части:

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на **01.01.2016**

ПАРКИНГИ

ПАРКИНГИ ПОДЗЕМНЫЕ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ

Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3 | КС-3

ОПИСАНИЕ:

Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0074	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	Standard	руб. на 1 м³	7 529

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0074	1746,72		609,09	112,93	3681,66	331,26		11,06		13,55	66,47	218,32	15,05	180,69	389,24	62,48	90,34	7528,87
	23,20%		*8,09%*	*1,50%*	*48,90%*	*4,40%*		*0,15%*		*0,18%*	*0,88%*	*2,90%*	*0,20%*	*2,40%*	*5,17%*	*0,83%*	*1,20%*	*100,00%*

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- ✓ на отличие в объёмно-планировочных решениях;
- ✓ на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправки на отличие в объёмно - планировочных решениях применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест. *В данном случае, к объекту-аналогу поправки не применяется, так как объект-аналог подбирался с учетом указанных характеристик.*

На различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

Со=Сс*фо/фс, где:

- ✓ $С_о$ и $С_с$ – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;
- ✓ $ф_с$ и $ф_о$ – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Так как помещения жилой части будут реализовываться без отделки, то Оценщик ввел корректировку на данный параметр для наземной части. Корректировка составила (-1965,2 руб./кв.м.)

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- ✓ на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- ✓ на сейсмичность;
- ✓ на величину прочих и непредвиденных затрат;
- ✓ на региональное различие в уровне цен;
- ✓ на изменение цен после издания справочника.

Поправка на разницу в объеме принята в соответствии с таблицей 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Таблица 8.6

Поправка на разницу в объеме или площади объекта недвижимости

Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29 - 0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49 – 0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71 – 0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Ввиду несопоставимости в общей площади Оценщик вводит корректировку для наземной части. Корректирующий коэффициент 0,93.

Поправка на сейсмичность определялась в соответствии с разделом 5.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» и таблицей 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016 г.

Таблица 8.7

Поправка на разницу в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	Поправка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Таблица 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Корректировка составила 1, так как объект расположен в г. Москва, относящейся к 6 району сейсмичности.

На величину прочих и непредвиденных затрат корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

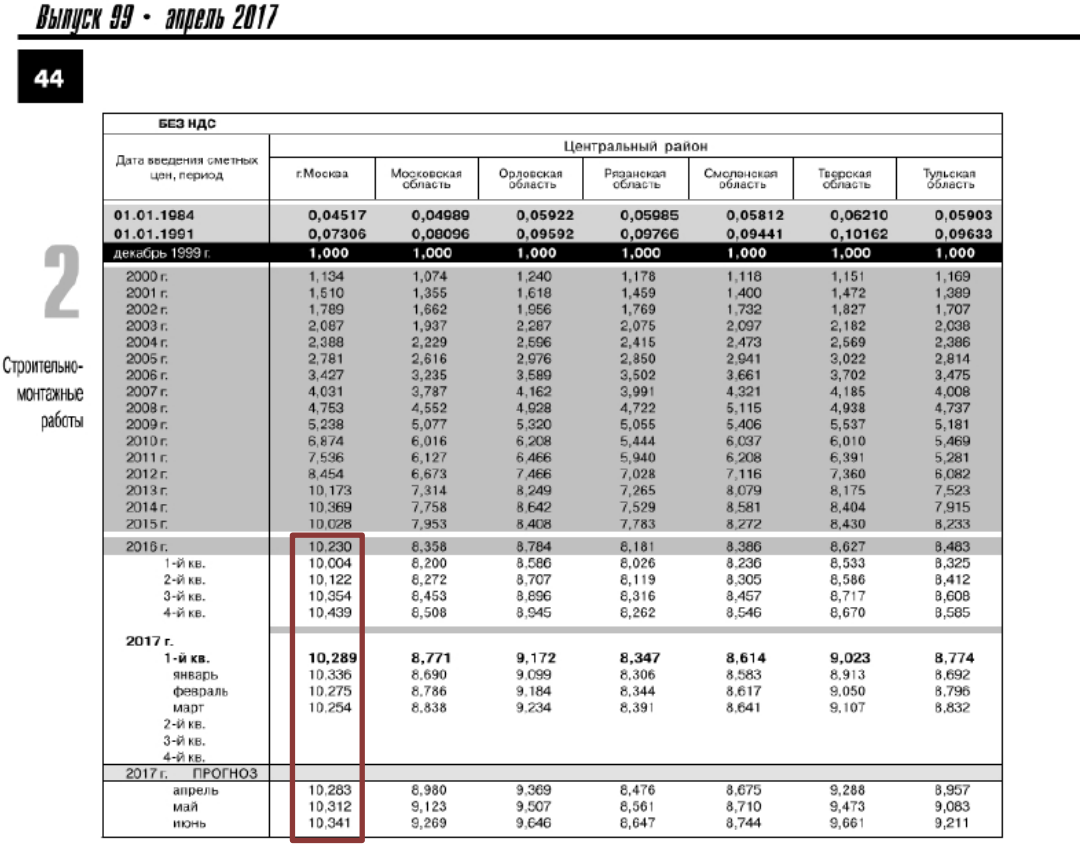
Кпз=По/Пспр, где:

- $П_о$ – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль
- $П_{спр}$-охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

На изменение цен после издания справочника и региональное различие цен. При определении стоимости замещения здания Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г. а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят на основании Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №99. Данные представлены ниже.

На изменение цен коэффициент составил 1,011:



Выпуск 99 • апрель 2017

44

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	2,696	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**
январь	10,336	8,690	9,099	8,306	8,583	8,913	8,692
февраль	10,275	8,786	9,184	8,344	8,617	9,050	8,796
март	10,254	8,838	9,234	8,391	8,641	9,107	8,832
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
апрель	10,283	8,980	9,369	8,476	8,675	9,288	8,957
май	10,312	9,123	9,507	8,561	8,710	9,473	9,083
июнь	10,341	9,269	9,646	8,647	8,744	9,661	9,211

На региональное различие цен коэффициент составил 0,915:

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.04.2017 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2*

Экономические районы, края, области	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,999	0,898	0,953	1,043	0,932	0,923	0,931	0,930	0,983	1,080
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	0,993	1,093	0,890	1,016	1,029	1,026	1,029	1,045	1,097
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,362	1,210	1,332	1,084	1,239	1,254	1,251	1,255	1,274	1,337
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,104	0,904	1,057	1,013	0,961	0,975	0,964	0,959	0,998	1,138
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,343	1,101	1,287	1,233	1,169	1,187	1,173	1,168	1,214	1,385
Вологодская область	0,896	0,773	0,830	0,833	0,803	0,815	0,817	0,849	0,833	0,849
Мурманская область *	1,344	1,197	1,385	1,076	1,256	1,271	1,258	1,236	1,286	1,318
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,023	0,960	1,036	0,877	0,995	1,001	0,988	1,012	0,994	0,997
Ленинградская область	1,051	0,944	1,119	0,812	0,981	1,003	0,991	0,994	0,997	1,000
Новгородская область	0,927	0,869	0,905	0,831	0,876	0,903	0,896	0,901	0,903	0,896
Псковская область	0,816	0,734	0,762	0,764	0,754	0,767	0,776	0,809	0,817	0,824
Центральный район										
Брянская область	0,777	0,754	0,712	0,748	0,737	0,770	0,756	0,792	0,784	0,743
Владимирская область	0,872	0,829	0,790	0,787	0,792	0,830	0,810	0,826	0,823	0,887
Ивановская область	0,961	0,861	0,880	0,875	0,857	0,860	0,851	0,880	0,901	0,869
Калужская область	0,852	0,766	0,811	0,730	0,789	0,811	0,795	0,823	0,825	0,840
Костромская область	0,758	0,676	0,682	0,665	0,701	0,728	0,719	0,758	0,727	0,730
г. Москва	1,135	1,105	1,256	0,915	1,147	1,170	1,159	1,118	1,216	1,193

Расчет затрат представлен ниже в таблице.

Таблица 8.8

Расчет затрат

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Справочная стоимость, руб.	КС	Корректировка на различия в конструктивных системах	Поправка на площадь	Поправочный климатический коэффициент	Региональный коэффициент	Индекс изменения стоимости	Затраты, руб.
Наземная часть	15 311,7	63 799	49 381	3	-1965,2*	0,93	1,00	0,915	1,011	624 507 187
Подземный паркинг	6 900,0	28 308	7 529	3	0	1,00	1,00	0,915	1,011	197 128 656
										821 635 843

Источник: расчеты Оценщика

**Так как квартиры будут реализовываться без отделки, то Оценщик вводит корректировку для удельного показателя*

Расчет затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры при реализации проектов строительства жилых и общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения (Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html).

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Эксперт счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки - расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям.

Таким образом, при использовании Справочника Эксперта для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Авторы и эксперты этих публикаций едины во мнении, что на сегодняшний день подключение к коммуникациям – одна из самых болезненных проблем для девелопера. Высокая изношенность сетей, дефицит мощностей, огромное количество инстанций и согласований заставляют застройщиков тратить на решение вопроса массу времени и денег. В среднем присоединение к сетям занимает от года до полутора и для условий, к примеру, Московского региона по данным, опубликованным в издании «Commercial Real Estate» на сегодняшний день составляет 15–20% от себестоимости проекта, а порой доходит и до 50%. При этом еще не всегда есть техническая возможность подключения.

Анализ данных о стоимости инженерного обеспечения строительства, выполнения технических условий и стоимости подключения к магистральным инженерным сетям для Московского региона (г. Москва и ближайшее Подмосковье), выполненный на основании публикаций и мнений авторитетных специалистов и участников инвестиционно-строительной деятельности, представлен в нижеследующей таблице с адресным указанием источников информации.

Таблица 8.9

Данные о стоимости выполнения техусловий и подключения к инженерным сетям

№	Источник информации	Стоимость подключения в % от стоимости строительства
1	Commercial Real Estate, http://www.cre.ru/analytics/198/, «Сеть в большом городе», 19.07.2006г.	15 - 20
2	Журнал «Аналитика рынка недвижимости», май 2006 года. http://kvadroom.ru/analytic/printarticle.phtml?a_id=212	15
3	Агентство недвижимости IBL-Realty, май 2005 г. http://www.domik.info/news/?action=show&id=267	15[4]
4	Центр «Новая политика», «Введение платы за подключение к энергосети еще больше повысит стоимость жилья», август 2006г., http://www.novopol.ru/print10967.html, "ФК-НОВОСТИ" - www.fcinfo.ru, "Ведомости", «Жилье подорожает по тарифу»	18[5]
5	Портал недвижимости http://krasnoyarsk.osean.ru, май 2006 г.	15
6	VII Международный конгресс по строительству IBC-2007, http://www.cottage.ru/news/regions/66944.html, Санкт-Петербург	21[6]
7	Ведомости, 12.03.2007г., №42 (1816), http://www.vedomosti.ru/newspaper/	20 - 22

Источник: http://www.srosovet.ru/info/materials/for_beginners/?action=itemGet&file=krasnoperov_invest.pdf

Таким образом, средневзвешенная величина затрат на инженерное обеспечение, определенная на основе обобщения всех вышеприведенных данных, равняется 17,4, а с учетом допустимых округлений составляет 17% от величины затрат на строительство объектов основного назначения. Однако, данный показатель справедлив для Москвы.

В рамках настоящего Отчета затраты на инженерное обеспечение приняты равными 17%. Данную величину Оценщик счел целесообразным использовать в качестве среднерыночного индикатора при определении стоимости замещения представленного к оценке объекта недвижимости.

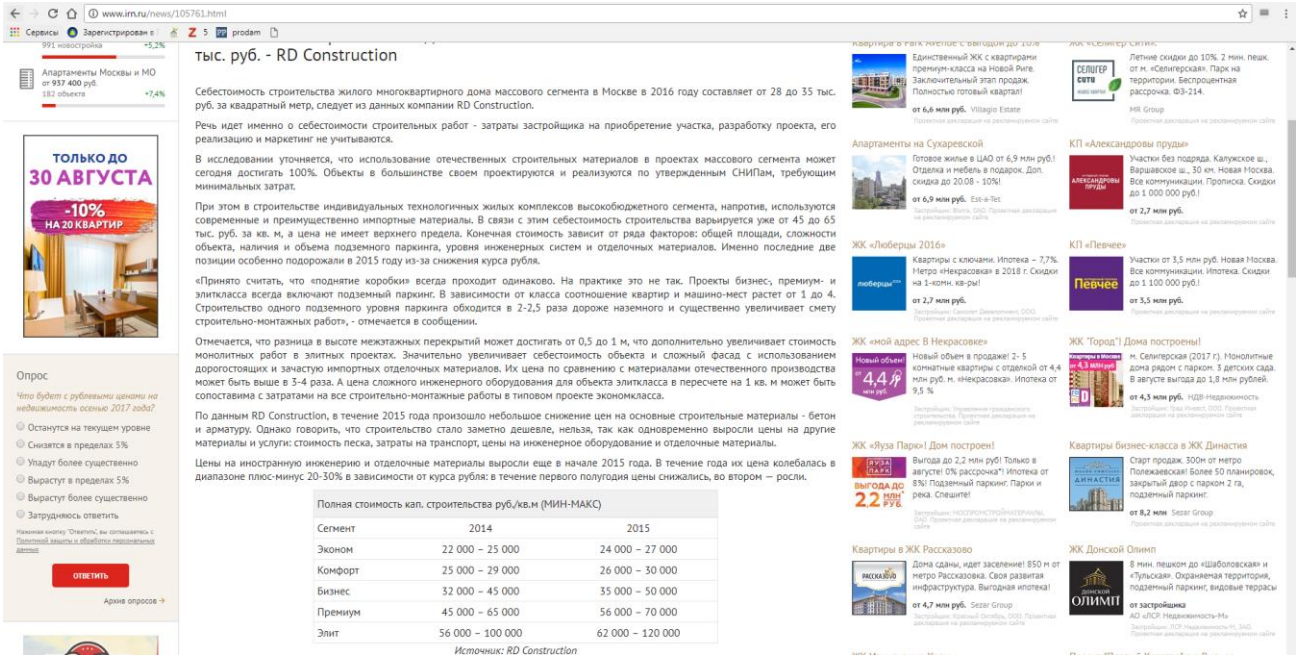
Таблица 8.10

Расчет стоимости затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры

Наименование объекта-аналога	Сметная стоимость строительства, руб.	Создание элементов инженерной инфраструктуры
Наземная часть	624 507 187	106 166 222
Подземный паркинг	197 128 656	33 511 872
Итого	***821 635 843***	***139 678 094***

Источник: расчеты Оценщика

Полученный показатель себестоимости строительства соответствует среднерыночным показателям.



тыс. руб. - RD Construction

Себестоимость строительства жилого многоквартирного дома массового сегмента в Москве в 2016 году составляет от 28 до 35 тыс. руб. за квадратный метр, следует из данных компании RD Construction.

Речь идет именно о себестоимости строительных работ - затраты застройщика на приобретение участка, разработку проекта, его реализацию и маркетинг не учитываются.

В исследовании уточняется, что использование отечественных строительных материалов в проектах массового сегмента может сегодня достигать 100%. Объекты в большинстве своем проектируются и реализуются по утвержденным СНИПам, требующим минимальных затрат.

При этом в строительстве индивидуальных технологичных жилых комплексов высокобюджетного сегмента, напротив, используются современные и преимущественно импортные материалы. В связи с этим себестоимость строительства варьируется уже от 45 до 65 тыс. руб. за кв. м, а цена не имеет верхнего предела. Конечная стоимость зависит от ряда факторов: общей площади, сложности объекта, наличия и объема подземного паркинга, уровня инженерных систем и отделочных материалов. Именно последние две позиции особенно подорожали в 2015 году из-за снижения курса рубля.

«Принято считать, что «поднятие коробки» всегда проходит одинаково. На практике это не так. Проекты бизнес-, премиум- и элиткласса всегда включают подземный паркинг. В зависимости от класса соотношение квартир и машино-мест растет от 1 до 4. Строительство одного подземного уровня паркинга обходится в 2-2,5 раза дороже наземного и существенно увеличивает смету строительно-монтажных работ», - отмечается в сообщении.

Отмечается, что разница в высоте межэтажных перекрытий может достигать от 0,5 до 1 м, что дополнительно увеличивает стоимость монолитных работ в элитных проектах. Значительно увеличивает себестоимость объекта и сложный фасад с использованием дорогостоящих и зачастую импортных отделочных материалов. Их цена по сравнению с материалами отечественного производства может быть выше в 3-4 раза. А цена сложного инженерного оборудования для объекта элиткласса в пересчете на 1 кв. м может быть сопоставима с затратами на все строительно-монтажные работы в типовом проекте экономкласса.

По данным RD Construction, в течение 2015 года произошло небольшое снижение цен на основные строительные материалы - бетон и арматуру. Однако говорить, что строительство стало заметно дешевле, нельзя, так как одновременно выросли цены на другие материалы и услуги: стоимость песка, затраты на транспорт, цены на инженерное оборудование и отделочные материалы.

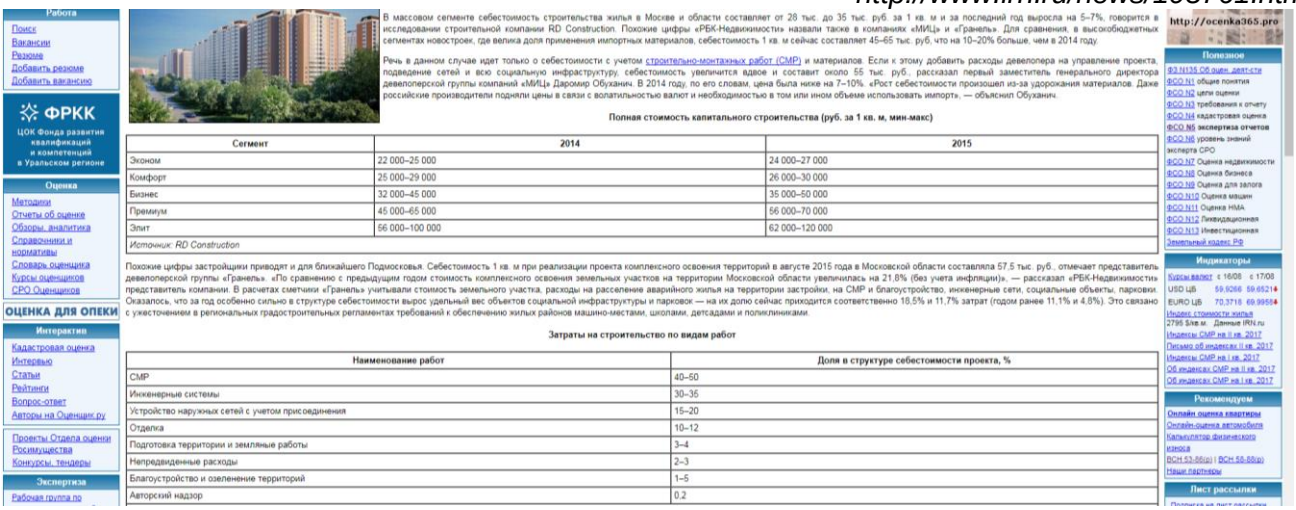
Цены на иностранную инженерию и отделочные материалы выросли еще в начале 2015 года. В течение года их цена колебалась в диапазоне плюс-минус 20-30% в зависимости от курса рубля: в течение первого полугодия цены снижались, во втором — росли.

Полная стоимость кап. строительства руб./кв.м (МИН-МАКС)

Сегмент	2014	2015
Эконом	22 000 – 25 000	24 000 – 27 000
Комфорт	25 000 – 29 000	26 000 – 30 000
Бизнес	32 000 – 45 000	35 000 – 50 000
Премиум	45 000 – 65 000	56 000 – 70 000
Элит	56 000 – 100 000	62 000 – 120 000

Источник: RD Construction

http://www.irn.ru/news/105761.html



В массовом сегменте себестоимость строительства жилья в Москве и области составляет от 28 тыс. до 35 тыс. руб. за 1 кв. м и за последний год выросла на 5–7%, говорится в исследовании строительной компании RD Construction. Похожие цифры «РБК-Недвижимости» назвали также в компаниях «МИЦ» и «Гранель». Для сравнения, в высокобюджетных сегментах новостроек, где велика доля применения импортных материалов, себестоимость 1 кв. м сейчас составляет 45–65 тыс. руб, что на 10–20% больше, чем в 2014 году.

Речь в данном случае идет только о себестоимости с учетом строительно-монтажных работ (СМР) и материалов. Если к этому добавить расходы девелопера на управление проекта, подведение сетей и всю социальную инфраструктуру, себестоимость увеличится вдвое и составит около 55 тыс. руб., рассказал первый заместитель генерального директора девелоперской группы компаний «МИЦ» Даромир Обуханич. В 2014 году, по его словам, цена была ниже на 7–10%. «Рост себестоимости произошел из-за удорожания материалов. Даже российские производители подняли цены в связи с волатильностью валют и необходимостью в том или ином объеме использовать импорт», — объяснил Обуханич.

Полная стоимость капитального строительства (руб. за 1 кв. м, мин-макс)

Сегмент	2014	2015
Эконом	22 000–25 000	24 000–27 000
Комфорт	25 000–29 000	26 000–30 000
Бизнес	32 000–45 000	35 000–50 000
Премиум	45 000–65 000	56 000–70 000
Элит	56 000–100 000	62 000–120 000

Источник: RD Construction

Похожие цифры застройщики приводят и для ближайшего Подмосковья. Себестоимость 1 кв. м при реализации проекта комплексного освоения территорий в августе 2015 года в Московской области составляла 57,5 тыс. руб., отмечает представитель девелоперской группы «Гранель». «По сравнению с предыдущим годом стоимость комплексного освоения земельных участков на территории Московской области увеличилась на 21,8% (без учета инфляции)», — рассказал «РБК-Недвижимости» представитель компании. В расчетах сметчики «Гранель» учитывали стоимость земельного участка, расходы на расселение аварийного жилья на территории застройки, на СМР и благоустройство, инженерные сети, социальные объекты, парковки. Оказалось, что за год особенно сильно в структуре себестоимости вырос удельный вес объектов социальной инфраструктуры и парковок — на их долю сейчас приходится соответственно 18,5% и 11,7% затрат (годом ранее 11,1% и 4,8%). Это связано с ужесточением в региональных градостроительных регламентах требований к обеспечению жилых районов машино-местами, школами, детсадами и поликлиниками.

Затраты на строительство по видам работ

Наименование работ	Доля в структуре себестоимости проекта, %
СМР	40–60
Инженерные системы	30–35
Устройство наружных сетей с учетом присоединения	15–20
Отделка	10–12
Подготовка территории и земляные работы	3–4
Непредвиденные расходы	2–3
Благоустройство и озеленение территорий	1–5
Авторский надзор	0,2

http://www.ocenchik.ru/docsb/2483-sebestoimost-stroitelstva-zhilya-moskve-podmoskovie.html

Общие затраты инвестора на реализацию проекта представлены ниже.

Таблица 8.11

Общие затраты инвестора на реализацию проекта

Наименование статьи затрат	Значение, руб.
Проектные и изыскательские работы	13 483 390
Снос здания, расположенного на земельном участке	1 553 086
Строительно-монтажные работы	821 635 843
Создание элементов инженерной инфраструктуры	139 678 094
Итого	***976 350 414***

Источник: расчеты Оценщика

Расходы на страхование объекта

Застройщики многоквартирных жилых домов и иной недвижимости, оказывающие свои услуги в рамках договора долевого участия, должны защищать денежные средства дольщиков. В частности, застройщики обязаны заключать договор страхования гражданской ответственности, указанный в подпункте 4 пункта 2 статьи 25.1 Закона о регистрации за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Без такого страхования невозможно зарегистрировать договор долевого участия в органах Росреестра (п. 3.1 подпункта 4 пункта 2 статьи 25.01.) Выгодоприобретателями по такому договору являются дольщики: именно они получат деньги от страховщика при наступлении страхового случая.

Таким образом, статья 25.1 Закона о регистрации предусматривает необходимость предоставления договора страхования для государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, не разделяя при этом, является ли предметом первого договора участия в долевом строительстве жилое или нежилое помещение.

Расходы на страхование объекта выплачиваются единовременным платежом, перед началом строительных работ. Согласно информации ООО «Страховая Инвестиционная Компания» [8] стоимость страхования многоквартирного жилого дома составляет:

Как рассчитывается страховой тариф и страховая премия

В Страховой Инвестиционной Компании для застройщиков предлагается два варианта тарифа:

- страхование объекта поквартирно. В этом случае для большинства застройщиков тариф составит 1,5% годовых. В течение срока строительства размер страховой премии по отношению к стоимости каждой квартиры будет постоянно снижаться.

- страхование многоквартирного дома целиком. В этом случае для большинства застройщиков тариф составит 0,75% годовых. В течение срока строительства размер страховой премии по отношению к стоимости каждой квартиры будет оставаться постоянным. Взимается аванс в размере 30% от стоимости страхования объекта.
Срока действия договора страхования равен сроку строительства. Срок строительства определяется, как правило, согласно проектной декларации.

Соответственно, расходы на страхование составляют 0,75% *(Стоимость строительства зданий и затраты на инженерную инфраструктуру).

Платежи, связанные с владением земельным участком

Отдельно от стоимости затрат на строительство объектов необходимо учесть затраты на выплату налога за земельный участок, так как в Сборнике Ко-Инвест «Общественные здания» в соответствии с пояснениями представленными в п.1, пп. 1.4. «Учитываемые затраты», стр. 9 указано, что *«…в справочных показателях стоимости общественных зданий **не учтен** ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:*

*н) плата за землю при изъятии (выкупе) **земельного участка** для строительства, а также выплата земельного налога **(аренды)** в период строительства».*

В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельный налог (далее - Налог) устанавливается НК РФ и законами указанных субъектов РФ, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и законами указанных субъектов РФ и обязателен к уплате на территориях указанных субъектов РФ (п. 1 ст. 387п. 1 ст. 387 НК РФ).

[8] Источник информации http://st-stinko.ru/tariff/

Устанавливая Налог, законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга определяют в том числе налоговые ставки в пределах, установленных главой 31 НК РФ (п. 2 ст. 387п. 2 ст. 387 НК РФ).

Так, в силу пп. 1 п. 1 ст. 394пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, ставка Налога не может превышать 0,3%. Для земельных участков, не поименованных в указанном подпункте, ставка Налога не может превышать 1,5% (пп. 2 п. 1 ст. 394пп. 2 п. 1 ст. 394 НК РФ).

На территории города Москвы Налог установлен и введен в действие ЗакономЗаконом города Москвы от 24.11.2004 N 74 "О земельном налоге" (далее - Закон N 74).

Так, ставки Налога в городе Москве установлены ст. 2ст. 2 Закона N 74 и в 2014 году составляют:

- ✓ 0,025% от кадастровой стоимости земельного участкакадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства и дачного строительства, включая земли, относящиеся к имуществу общего пользования;
- ✓ 0,1% от кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, занятых автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта и многоэтажными гаражами-стоянками, жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса), или предоставленных для жилищного строительства;
- ✓ 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Москве и используемых для сельскохозяйственного производства, а также в отношении земельных участков, предоставленных и используемых для эксплуатации объектов спорта, в том числе спортивных сооружений;
- ✓ 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка кадастровой стоимости земельного участка - в отношении прочих земельных участков.

Таким образом, в отношении земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, расположенных на территории города Москвы, применяется ставка Налога в размере 1,5% от их кадастровой стоимости.

Следовательно, затраты на оплату земельного налога составят:

422 616 468,48*1,5%= 6 339 247 руб. в год.

Распределение затрат инвестора

Фазы жизненного цикла проекта - распределение объема работ

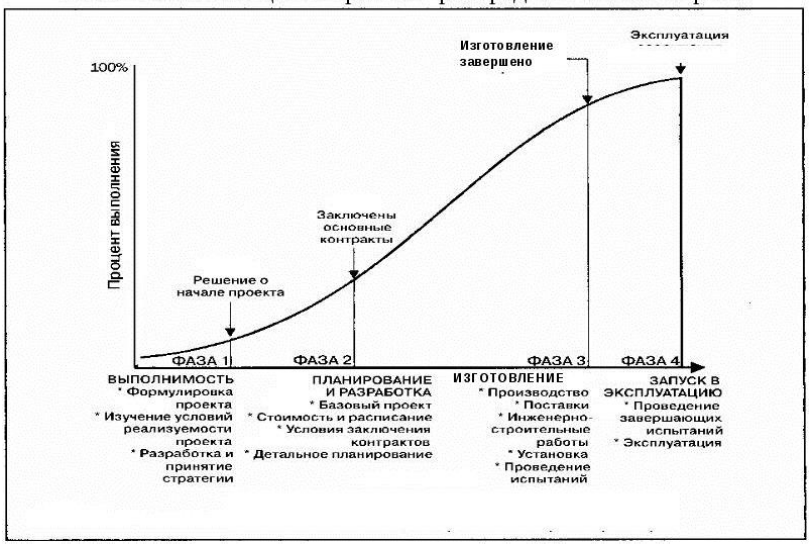


Рисунок 22

Затраты на возведение новых объектов не равномерны на всем протяжении реализации проекта. Затраты на разработку предпроектной и исходно-разрешительной документации, а также затраты на проектные и изыскательские работы Инвестор несет в подготовительный период.

С начала вовлечения оцениваемого земельного участка в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях техническим заказчиком заключается договор аренды земельного участка на период строительства, а инвестор ежемесячно осуществляет оплату аренды за пользование земельным участком.

Для начала реализации инвестиционного проекта необходимо получить проект застройки, произвести разработку проекта и рабочей документации.

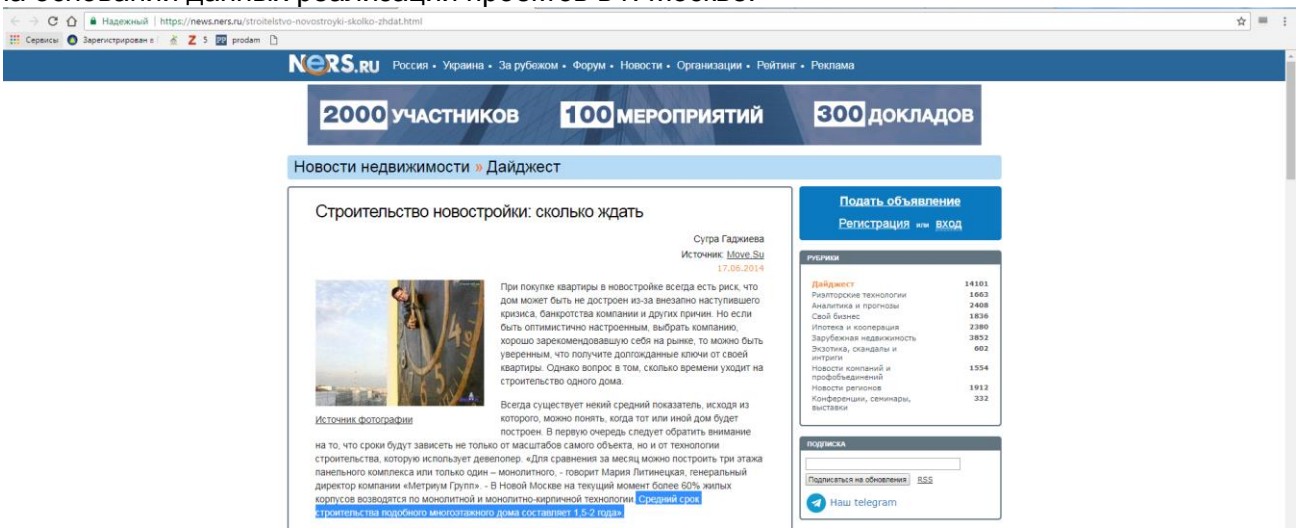
Расходы на страхование объекта выплачиваются единовременным платежом, перед началом строительных работ.

Затраты на разработку проектной и рабочей документации Инвестор несет в подготовительный период.

С начала вовлечения оцениваемого земельного участка в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях техническим заказчиком заключается договор аренды земельного участка на период строительства, а инвестор ежемесячно осуществляет оплату аренды за пользование земельным участком.

Для начала реализации инвестиционного проекта необходимо получить проект застройки, произвести разработку проекта и рабочей документации.

Продолжительность строительства на строительно-монтажные работы определялись на основании данных реализации проектов в г. Москве:



Таким образом, срок реализации проекта составит 3 года, в том числе:

- ✓ ***1 год – проектирование и изыскательские работы;***
- ✓ ***2-3 год – строительство объекта.***

Уровень затрат (соотношение) определялся на основании представленного ниже источника:

Сравнительный анализ инвестиций в новостройку на разных этапах

Обобщим приведенную выше информацию в удобном виде в таблице:

	Скидка	Длительность	Выбор квартир	Риск	Затраты на стадию
Котлован	22-25%	3-4 мес	Высокий	Высокий	15%
Каркас 1	15-22%	4-6 мес	Высокий	Умеренный	10-15%
Каркас 2	9-15%	4-6 мес	Средний	Умеренный	
Фасад	3-9%	6 мес	Ниже среднего	Умеренный	30-35%
Ввод в эксплуатацию	0-3%	2-3 мес.	Низкий	Низкий	10%

https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78

Рост цен на строительно-монтажные работы

В связи с тем, что период строительства будет растянут по времени на 4,5 года, то при расчете затрат понесенных инвестором на возведение объектов необходимо учесть рост цен на строительно-монтажные работы.

Исходя из статистических данных представленных Федеральной службой государственной статистики средний ежемесячный темп роста цен на строительно-монтажные работы в Москве составляет 1%. Для дальнейших прогнозов стоимости строительных затрат, Оценщик исходил из условия, что данная тенденция продолжиться.

Источником информации является «ПРОГНОЗ ДОЛГОСРОЧНОГО СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2030 ГОДА», подготовленный Министерством экономического развития России (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06).

Среднерыночный уровень инфляции составит 5% в год. Данная величина и была принята Оценщиком.

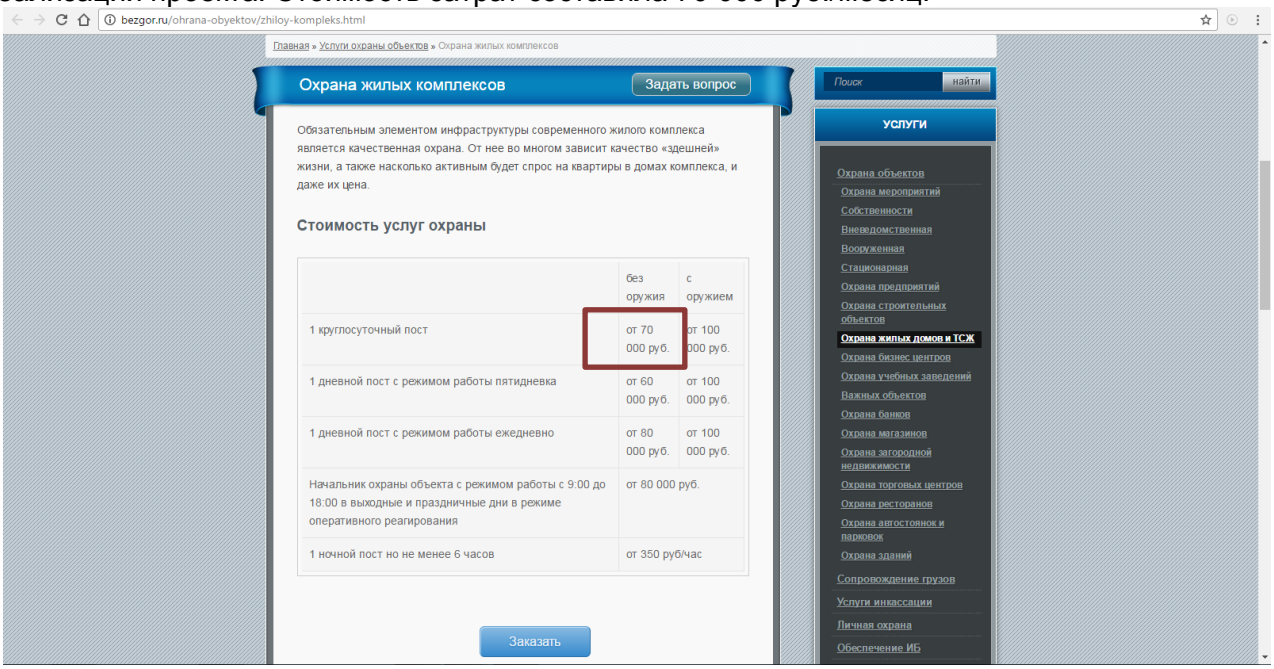
Затраты, связанные с охраной объекта

Жилой комплекс – это большое количество многоквартирных жилых сооружений, которые объединены одной общей территорией, а также несколько предприятий по обслуживанию.

Чаще всего, это элитное жилье, что имеет повышенный уровень комфорта. Одной из основных составляющих такого места считается надежная и качественная стража. Условно жилой дом можно разделить на две категории: открытый и закрытый. Разница между ними заключается в наличии ограждений и контроль всего периметра для закрытого типа.

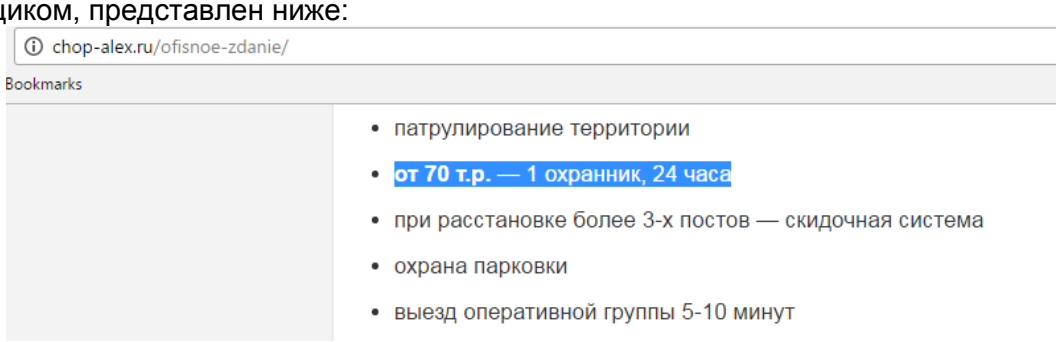
http://www.ckb99.ru/okhrana-zhilykh-kompleksov.html

Оценщик учитывает данную статью затрат, так как она является необходимой при реализации проекта. Стоимость затрат составила 70 000 руб./месяц:

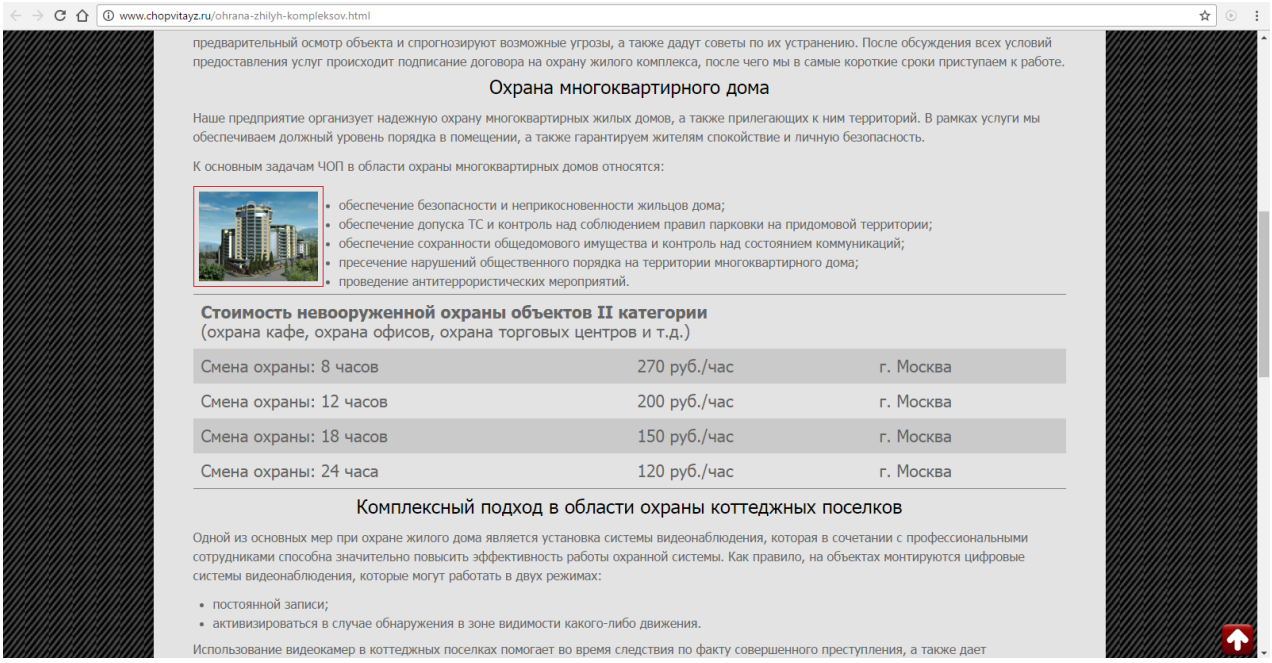


http://bezgor.ru/ohrana-obyektov/zhiloy-kompleks.html

Данный показатель соответствует среднерыночным значениям. Анализ, проведенный Оценщиком, представлен ниже:



http://chop-alex.ru/ofisnoe-zdanie/



предварительный осмотр объекта и спрогнозируют возможные угрозы, а также дадут советы по их устранению. После обсуждения всех условий предоставления услуг происходит подписание договора на охрану жилого комплекса, после чего мы в самые короткие сроки приступаем к работе.

Охрана многоквартирного дома

Наше предприятие организует надежную охрану многоквартирных жилых домов, а также прилегающих к ним территорий. В рамках услуги мы обеспечиваем должный уровень порядка в помещении, а также гарантируем жителям спокойствие и личную безопасность.

К основным задачам ЧОП в области охраны многоквартирных домов относятся:

- обеспечение безопасности и неприкосновенности жильцов дома;
- обеспечение допуска ТС и контроль над соблюдением правил парковки на придомовой территории;
- обеспечение сохранности общедомового имущества и контроль над состоянием коммуникаций;
- пресечение нарушений общественного порядка на территории многоквартирного дома;
- проведение антитеррористических мероприятий.

Стоимость невооруженной охраны объектов II категории
(охрана кафе, охрана офисов, охрана торговых центров и т.д.)

Смена охраны: 8 часов	270 руб./час	г. Москва
Смена охраны: 12 часов	200 руб./час	г. Москва
Смена охраны: 18 часов	150 руб./час	г. Москва
Смена охраны: 24 часа	120 руб./час	г. Москва

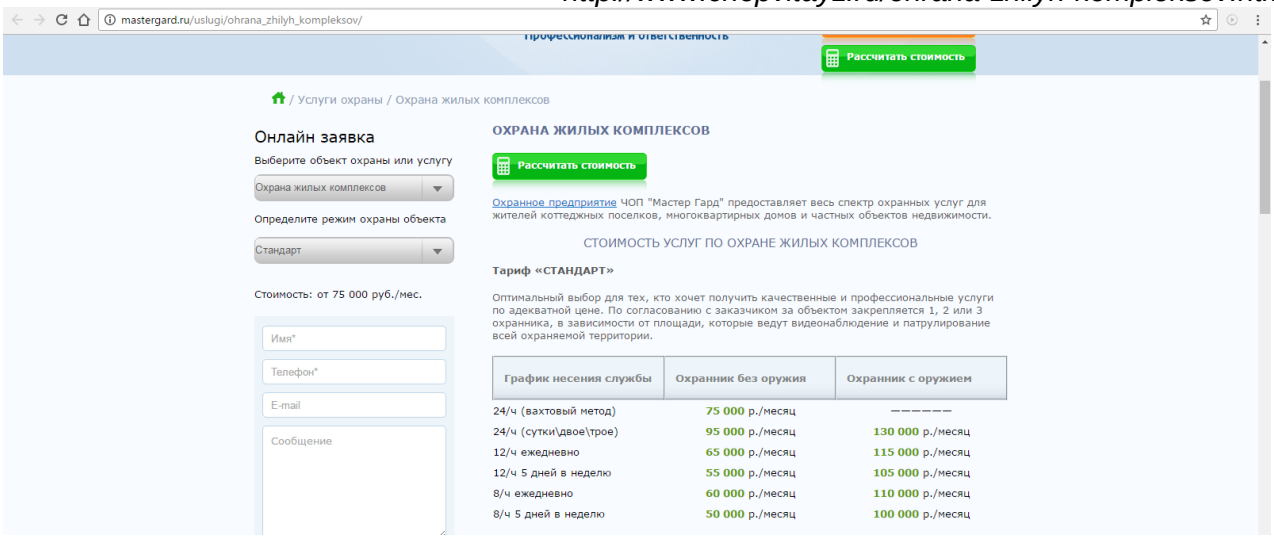
Комплексный подход в области охраны коттеджных поселков

Одной из основных мер при охране жилого дома является установка системы видеонаблюдения, которая в сочетании с профессиональными сотрудниками способна значительно повысить эффективность работы охранной системы. Как правило, на объектах монтируются цифровые системы видеонаблюдения, которые могут работать в двух режимах:

- постоянной записи;
- активизироваться в случае обнаружения в зоне видимости какого-либо движения.

Использование видеокамер в коттеджных поселках помогает во время следствия по факту совершенного преступления, а также дает

http://www.chopvitayz.ru/ohrana-zhilyh-kompleksov.html



Рассчитать стоимость

/ Услуги охраны / Охрана жилых комплексов

Онлайн заявка

Выберите объект охраны или услугу: Охрана жилых комплексов

Определите режим охраны объекта: Стандарт

Стоимость: от 75 000 руб./мес.

Имя* / Телефон* / E-mail / Сообщение

ОХРАНА ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Рассчитать стоимость

Охранное предприятие ЧОП "Мастер Гард" предоставляет весь спектр охранных услуг для жителей коттеджных поселков, многоквартирных домов и частных объектов недвижимости.

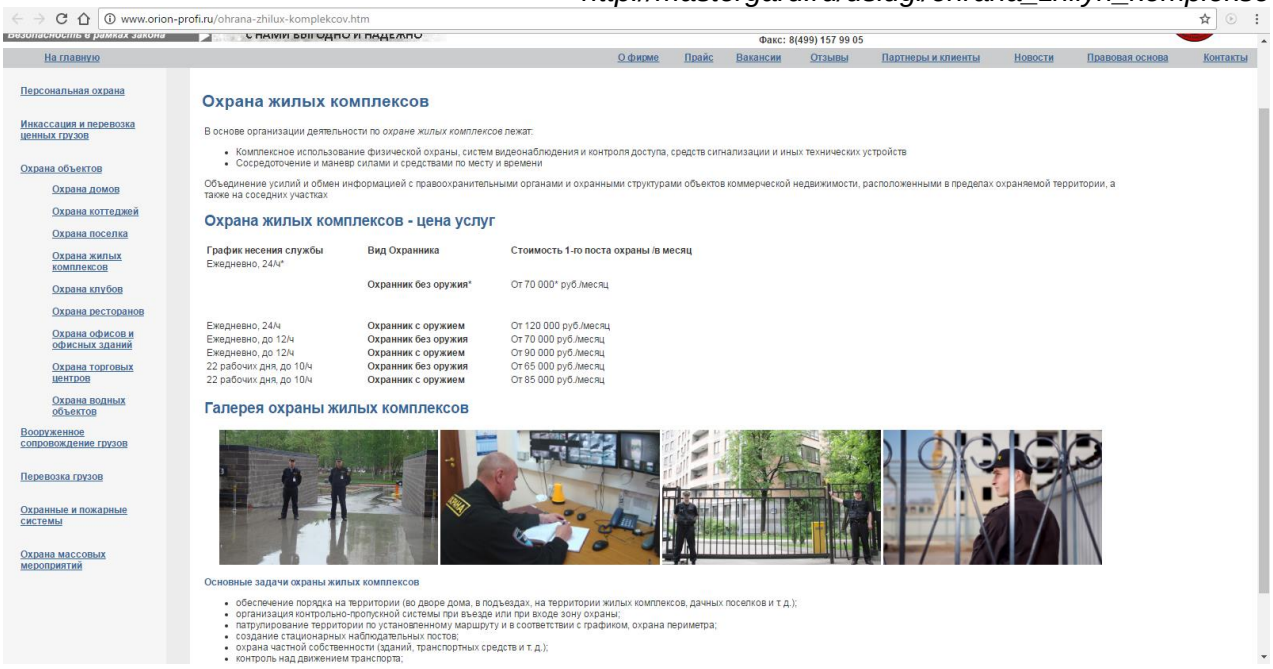
СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПО ОХРАНЕ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Тариф «СТАНДАРТ»

Оптимальный выбор для тех, кто хочет получить качественные и профессиональные услуги по адекватной цене. По согласованию с заказчиком за объектом закрепляется 1, 2 или 3 охранника, в зависимости от площади, которые ведут видеонаблюдение и патрулирование всей охраняемой территории.

График несения службы	Охранник без оружия	Охранник с оружием
24/ч (вахтовый метод)	75 000 р./месяц	-------
24/ч (сутки\двое\трое)	95 000 р./месяц	130 000 р./месяц
12/ч ежедневно	65 000 р./месяц	115 000 р./месяц
12/ч 5 дней в неделю	55 000 р./месяц	105 000 р./месяц
8/ч ежедневно	60 000 р./месяц	110 000 р./месяц
8/ч 5 дней в неделю	50 000 р./месяц	100 000 р./месяц

http://mastergard.ru/uslugi/ohrana_zhilyh_kompleksov/



Факс: 8(499) 157 99 05

На главную | О фирме | Прайс | Вакансии | Отзывы | Партнеры и клиенты | Новости | Правовая основа | Контакты

- Персональная охрана
- Инкассация и перевозка ценных грузов
- Охрана объектов
  - Охрана домов
  - Охрана коттеджей
  - Охрана поселка
  - Охрана жилых комплексов
  - Охрана клубов
  - Охрана ресторанов
  - Охрана офисов и офисных зданий
  - Охрана торговых центров
  - Охрана водных объектов
- Вооруженное сопровождение грузов
- Перевозка грузов
- Охранные и пожарные системы
- Охрана массовых мероприятий

Охрана жилых комплексов

В основе организации деятельности по *охране жилых комплексов* лежат:

- Комплексное использование физической охраны, систем видеонаблюдения и контроля доступа, средств сигнализации и иных технических устройств
- Сосредоточение и маневр силами и средствами по месту и времени

Объединение усилий и обмен информацией с правоохранительными органами и охранными структурами объектов коммерческой недвижимости, расположенными в пределах охраняемой территории, а также на соседних участках

Охрана жилых комплексов - цена услуг

График несения службы	Вид Охранника	Стоимость 1-го поста охраны /в месяц
Ежедневно, 24/ч*	Охранник без оружия*	От 70 000* руб./месяц
Ежедневно, 24/ч	Охранник с оружием	От 120 000 руб./месяц
Ежедневно, до 12/ч	Охранник без оружия	От 70 000 руб./месяц
Ежедневно, до 12/ч	Охранник с оружием	От 90 000 руб./месяц
22 рабочих дня, до 10/ч	Охранник без оружия	От 65 000 руб./месяц
22 рабочих дня, до 10/ч	Охранник с оружием	От 85 000 руб./месяц

Галерея охраны жилых комплексов

Основные задачи охраны жилых комплексов

- обеспечение порядка на территории (во дворе дома, в подъездах, на территории жилых комплексов, дачных поселков и т.д.);
- организация контрольно-пропускной системы при въезде или при входе зону охраны;
- патрулирование территории по установленному маршруту и в соответствии с графиком, охрана периметра;
- создание стационарных наблюдательных постов;
- охрана частной собственности (зданий, транспортных средств и т.д.);
- контроль над движением транспорта;

http://www.orion-profi.ru/ohrana-zhilux-komplekcov.htm

Таким образом, затраты на охрану составят в год 840 000 руб. Данный показатель и был принят Оценщиком к расчету при построении модели. Данные

затраты несет инвестор на протяжении всего строительства и в период реализации.

Календарный график реализации инвестиционного проекта построен с учетом нормативных документов, имеющихся в распоряжении оценщика (СНиП 1.04.03-85, МГСН, ФЗ №214-ФЗ и пр.).

Таким образом график затрат выглядит следующим образом:

Наименование параметров	1 год	2 год	3 год
Расходы по проекту			
Разработка проекта, проектные и изыскательские работы	100%		
Страхование строительных рисков		100%	
Снос расположенного на земельном участке здания		100%	
Строительно-монтажные работы		40,0%	60,0%
Создание элементов инженерной инфраструктуры			100,0%
Распределение капитальных вложений	**-15 036 477**	**-328 654 337**	**-632 659 600**
Разработка проекта, проектные и изыскательские работы	-13 483 390	0	0
Снос расположенного на земельном участке здания	-1 553 086	0	0
Строительно-монтажные работы	0	-328 654 337	-492 981 506
Создание элементов инженерной инфраструктуры	0	0	-139 678 094
Темп роста цен	**1,000**	**1,050**	**1,050**
Цепной индекс роста цен	1,000	1,050	1,103
Затраты на строительство с учетом роста цен	**-15 036 477**	**-345 087 054**	**-697 507 209**
Земельный налог	-6 339 247	-6 339 247	-6 339 247
Страхование строительных рисков	0	-2 464 908	-4 744 947
Затраты на охрану объекта	-840 000	-840 000	-840 000

Источник: расчеты Оценщика

8.4.1.4 Расчет поступлений от реализации проекта

Стратегия реализации площадей

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» застройщик в праве привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства любых объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения) только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и проектной декларации (не позднее чем за 14 дней до дня заключения застройщиком первого договора долевого участия) и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с типовой маркетинговой стратегией реализация жилых объектов начинается после получения разрешения на строительство и начала строительных работ.

Оценщик проанализировал данную величину. Данные представлены ниже.

Сравнительный анализ инвестиций в новостройку на разных этапах

Обобщим приведенную выше информацию в удобном виде в таблице:

	Скидка	Длительность	Выбор квартир	Риск	Затраты на стадию
Котлован	22-25%	3-4 мес	Высокий	Высокий	15%
Каркас 1	15-22%	4-6 мес	Высокий	Умеренный	10-15%
Каркас 2	9-15%	4-6 мес	Средний	Умеренный	
Фасад	3-9%	6 мес	Ниже среднего	Умеренный	30-35%
Ввод в эксплуатацию	0-3%	2-3 мес.	Низкий	Низкий	10%

https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78

Таким образом, в первый год строительства цена на квартиры ниже в среднем на 20%, во второй год строительства – в среднем на 12% ниже.

Расчет стоимости реализации площадей

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Рыночная стоимость объекта недвижимости в данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

Для расчета текущей рыночной стоимости площади, Оценщиком был проанализирован рынок продажи новостроек в районе расположения объекта.

Оценщик также проанализировал конкретные предложения по продаже квартир. Информация представлена ниже.

Таблица 8.12

Расчет рыночной стоимости квартир

Параметр сравнения	Ед. срав.	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Дата продажи		Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения	руб.	12 700 000	15 100 000	16 500 000	19 990 000	10 600 000
Общая площадь	кв.м.	64,5	56,0	58,0	88,4	36,7
Цена предложения	руб./кв.м	196 899	269 643	284 483	226 131	288 828
Местоположение		г. Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 2С1	г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к2	г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к3	г. Москва, район Пресненский, 3-я Красногвардейская ул., 3	г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к1
Описание		Отличная квартира на 3 эт. с отличными смотровыми характеристиками. Панорамные окна. Потолки 3,10 м. Квартира без отделки, линейной планировки. 6 скоростных лифтов, личная карточка на этаж, лифт в подземный паркинг. Свободные машиноместа. Своя инфраструктура в ЖК: детский сад, музей Хлеба, Фитнес-центр, социально бытовые услуги на 1 этажах. Развивающие площадки для детей, уютные двор. Входная группа с отделкой из натурального камня включает в себя ресепшен, охрану, кафетерий и зону отдыха. Ипотека, рассрочка, летние скидки сохраняются	Продается 2-комнатная квартира в ЖК "Пресненский Вал, 14". Свободная планировка квартиры, без отделки. Новый монолитный дом бизнес-класса расположен на территории охраняемого комплекса в глубине жилого квартала с подземным паркингом, теннисными кортами, кафе, детскими садами и парковой зоной. Квартира в собственности физ. лица, возможна ипотека. Оперативный показ. Лучшее предложение в комплексе.	Квартира с качественным ремонтом, 2-й высокий этаж нового дома. Тихий центр, уютный двор. Свой детский садик, рядом гимназия с углубленным изучением иностранных языков. Дом-победитель Архсовета г. Москвы. Метро "Улица 1905 года" в 5 минутах пешком, отличная инфраструктура. Свободная продажа. Быстрый выход на сделку!	Шикарный монолитно-кирпичный дом, панорамный вид из окон, замечательный подъезд и квартира, огромный холл 30 кв.м, темная комната - гардеробная 4 кв.м., 2-й этаж - уровень третьего, четвертого этажа, потолки - более 3-х метров, свободная продажа, можно использовать под офис	Продается 1-комнатная квартира в ЖК "Пресненский Вал, 14". Свободная планировка квартиры позволяет сделать просторную светлую комнату, выделенную функциональную гардеробную. Окна выходят на солнечную сторону на крышу детского сада - это отличная возможность сделать свой мини палисадник летом. Новый монолитный дом бизнес-класса расположен на территории охраняемого комплекса в глубине жилого квартала с подземным паркингом, теннисными кортами, кафе, детскими садами и парковой зоной.
Техническое состояние помещений		Без отделки	Без отделки	С отделкой, евроремонт	Без отделки	Без отделки
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/160683972/	https://www.cian.ru/sale/flat/159688344/	https://www.cian.ru/sale/flat/163285718/	https://www.cian.ru/sale/flat/38322 27/	https://www.cian.ru/sale/flat/151567587/
Скидка на торг		-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	-16%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./кв.м.		**179 178**	**245 375**	**217 459**	**205 779**	**262 834**
Удельный вес		**0,212**	**0,212**	**0,151**	**0,212**	**0,213**

Параметр сравнения	Ед. срав.	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
аналога						
Среднерыночная величина рыночной стоимости квартиры, руб./кв.м.	*222 450*					

Источник информации: расчеты Оценщика

Анализ данных из открытых источников показал, что средняя цена в новостройках в районе расположения объекта оценки составляет 222 450 руб./кв.м.

Расчет среднерыночной величины стоимости подземного паркинга представлен ниже:

Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Местоположение
https://www.cian.ru/sale/commercial/8589070/	2 000 000	12	г. Москва, район Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2
https://www.cian.ru/sale/commercial/162890156/	1 950 800	11,9	г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к1
https://www.cian.ru/sale/commercial/162890157/	2 113 700	13,7	г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к1
http://realty.dmir.ru/sale/garazh-moskva-ulica-presnenskiy-val-150529945/	1 500 000	14,0	г. Москва, м. Улица 1905 года, улица Пресненский Вал, 30
http://realty.dmir.ru/sale/garazh-moskva-ulica-presnenskiy-val-162890154/	1 803 200	11	г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к1
Среднерыночная величина рыночной стоимости парковочного места, руб.	***1 873 540***		

Источник информации: расчеты Оценщика

Из выше представленных предложений можно сделать вывод, что стоимость в новостройках района составляет:

- *Жилых объектов – 222 450 руб./кв.м. (для готовых объектов, Оценщик корректирует данный показатель относительно степени готовности);*
- *Машиноместо в подземном паркинге – 1 873 540 руб.*

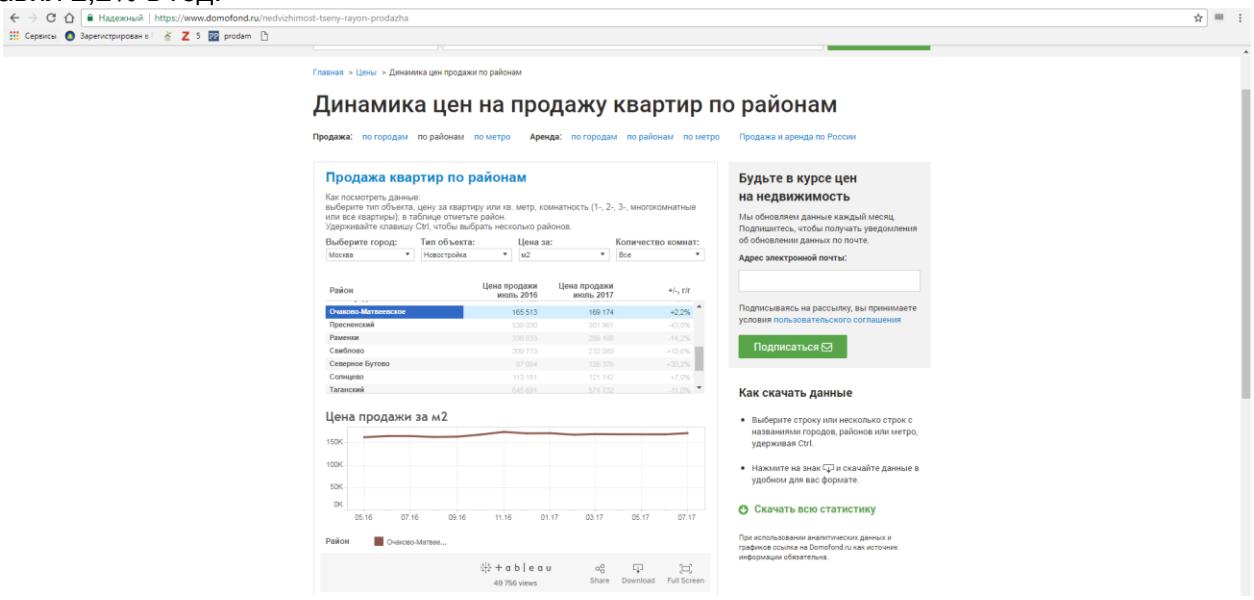
Прогноз темпа роста цен

Для расчета поступлений по проекту необходимо учесть динамику денежных потоков и рост цен на недвижимость.

Для расчета поступлений по проекту необходимо учесть динамику денежных потоков и рост/спада цен на недвижимость.

Существуют различные мнения и прогнозы относительно того, как будет развиваться ситуация на рынке недвижимости.

Средний темп падения цен на жилую недвижимость в районе расположения объекта составил 2,2% в год:

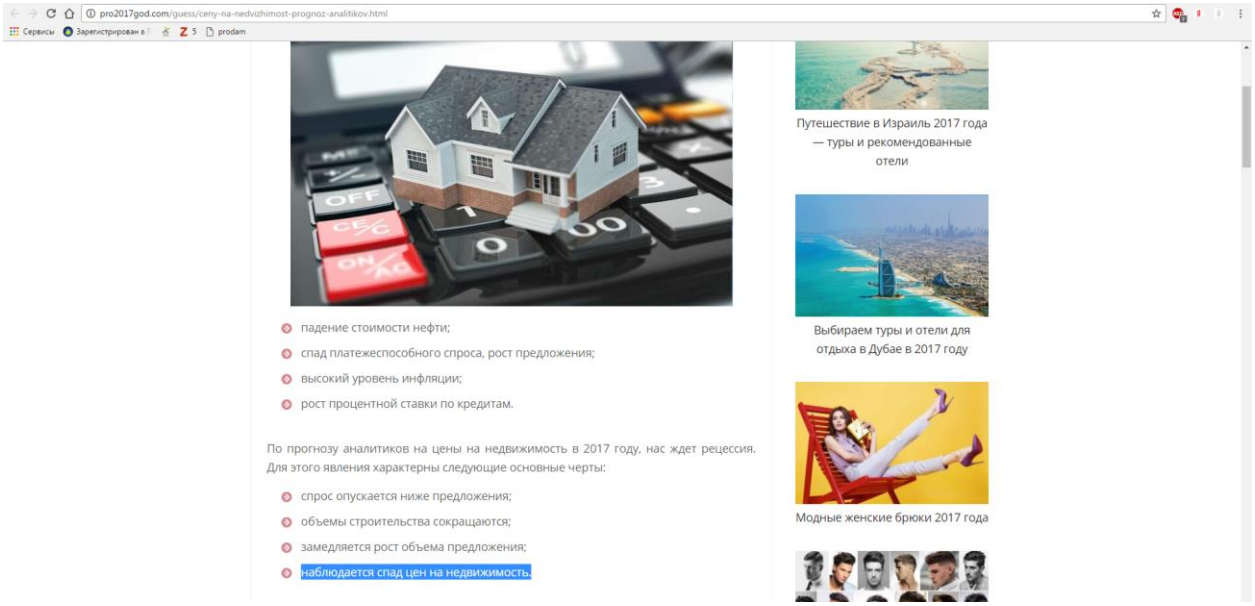


http://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-rayon-prodazha

В 2008-2010 году ситуация на рынке была аналогичной:

http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/msk_res_2010_q1.pdf

Прогнозы специалистов сходятся во мнении относительного того, что до стабилизации на рынке необходим период в 2-3 года.



- падение стоимости нефти;
- спад платежеспособного спроса, рост предложения;
- высокий уровень инфляции;
- рост процентной ставки по кредитам.

По прогнозу аналитиков на цены на недвижимость в 2017 году, нас ждет рецессия. Для этого явления характерны следующие основные черты:

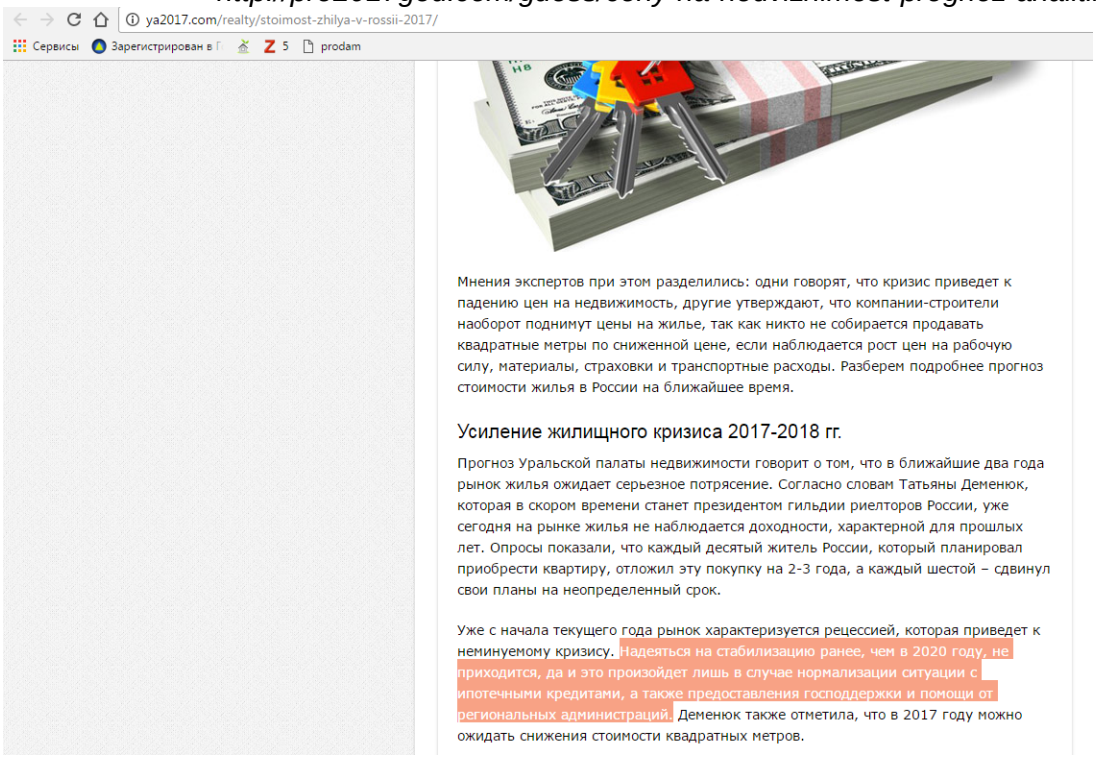
- спрос опускается ниже предложения;
- объемы строительства сокращаются;
- замедляется рост объема предложения;
- наблюдается спад цен на недвижимость.

Путешествие в Израиль 2017 года — туры и рекомендованные отели

Выбираем туры и отели для отдыха в Дубае в 2017 году

Модные женские брюки 2017 года

http://pro2017god.com/guess/ceny-na-nedvizhimost-prognoz-analitikov.html



Мнения экспертов при этом разделились: одни говорят, что кризис приведет к падению цен на недвижимость, другие утверждают, что компании-строители наоборот поднимут цены на жилье, так как никто не собирается продавать квадратные метры по сниженной цене, если наблюдается рост цен на рабочую силу, материалы, страховки и транспортные расходы. Разберем подробнее прогноз стоимости жилья в России на ближайшее время.

Усиление жилищного кризиса 2017-2018 гг.

Прогноз Уральской палаты недвижимости говорит о том, что в ближайшие два года рынок жилья ожидает серьезное потрясение. Согласно словам Татьяны Деменюк, которая в скором времени станет президентом гильдии риелторов России, уже сегодня на рынке жилья не наблюдается доходности, характерной для прошлых лет. Опросы показали, что каждый десятый житель России, который планировал приобрести квартиру, отложил эту покупку на 2-3 года, а каждый шестой – сдвинул свои планы на неопределенный срок.

Уже с начала текущего года рынок характеризуется рецессией, которая приведет к неминуемому кризису. Надеяться на стабилизацию ранее, чем в 2020 году, не приходится, да и это произойдет лишь в случае нормализации ситуации с ипотечными кредитами, а также предоставления господдержки и помощи от региональных администраций. Деменюк также отметила, что в 2017 году можно ожидать снижения стоимости квадратных метров.

Сценарий – «реалистичный», вступает в силу при темпе роста доходов населения в 3-4% и денежном объеме ипотечного кредитования на уровне прогноза АИЖК. Здесь спрос устойчиво превышает предложение, однако речь идет лишь о спросе на дешевое малогабаритное жилье. Цены растут на 4-5% в год. В целом, рынок стабилен, находится в состоянии, близком к стагнации. Реалистичный сценарий не обеспечивает достаточно высокой доходности инвестиционно-строительных проектов, что может снизить активность девелоперов и потребовать дополнительной поддержки со стороны государства. Похожая ситуация наблюдалась совсем недавно, в 2011-2012 годы.

http://tcenavoprosa.ru/construction/new_detail.php?ID=6318

На основании выше представленных фактов Оценщик принимает следующую модель для расчета:

1 период +2,2%;
2 период +2,2%;
3 период +2,2%;
4 период +2,2%;
5 период +2,2%.

Налоговое окружение

НДС

Инвестиционные вложения на строительство жилых домов рассчитывались с учетом НДС. Реализация жилых помещений согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ освобождается от налога на добавленную стоимость, т.е. имеет место осуществление операций необлагаемых НДС. НДС не подлежит вычету в части расходов, связанных с освобождаемой от НДС деятельностью, а относится на затраты по производству и реализацией. Таким образом, сумма налога на добавленную стоимость по жилым домам подлежит списанию на расходы за тот же период, в котором списываются в дебет счета 20 полученные материалы, принятые работы и услуги.

Налог на прибыль не учитывается согласно выбранной модели денежного потока, в соответствии с чем, применяется ставка дисконтирования, учитывающая данную модель денежного потока.

Расходы на рекламу

В качестве затрат на реализацию Оценщик рассматривает услуги риэлтерских компаний и частных риелторов – данная практика является типичной для рынка недвижимости.

Чем больше временных и трудовых затрат требует от риэлтора сделка, тем больше она будет стоить. Например, цена оформления сделки по продаже ликвидной однокомнатной квартиры доступнее, чем стоимость услуги по сопровождению неравноценного обмена загородного дома на пятикомнатную квартиру через куплю-продажу.

От параметров недвижимости зависят ее стоимость, простота оформления документов при совершении любых сделок, сроки поиска покупателей при продаже и т. д. Поэтому и расчет стоимости услуг риелтора всегда осуществляется с учетом ликвидности объекта, наличия у него обременений и других характеристик.

Оценщиком был проанализирован рынок предложений агентств, а также частных риэлторов по ставкам вознаграждения за продажу земельного участка. Результаты анализа представлены ниже.

4.	**Объекты недвижимости**	
4.1.	Стандартные объекты (новые, немного б/у): квартиры, небольшие магазины, рестораны, кафе, парикмахерские и прочие объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания населения	**2 - 4**
4.2.	Нестандартные объекты - квартиры в плохом состоянии, коммерческая недвижимость (в местах с высокой плотностью застройки — то же - с низкой плотностью застройки)	**4 - 7**

Используемая информация:

'/statrielt.ru/index.php/ocenka/57-otsenka/stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/534-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye

В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает величину в размере 3% от стоимости реализованного имущества.

Расчет поступлений по проекту представлен ниже.

Таблица 8.13

Расчет поступлений по проекту

Наименование параметров	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Итого
Расходы по проекту							
Страхование строительных рисков		100%					**100%**
Снос здания, расположенного на земельном участке		100%					**100%**
Строительно-монтажные работы		40,0%	60,0%				**100%**
Распределение капитальных вложений	**-15 036 477**	**-328 654 337**	**-632 659 600**				**-976 350 414**
Разработка проекта, проектные и изыскательские работы	-13 483 390	0	0				**-13 483 390**
Снос здания, расположенного на земельном участке	-1 553 086	0	0				**-1 553 086**
Строительно-монтажные работы	0	-328 654 337	-492 981 506				**-821 635 843**
Создание элементов инженерной инфраструктуры	0	0	-139 678 094				**-139 678 094**
Налог на земельный участок	-6 339 247	-6 339 247	-6 339 247	-6 339 247	-6 339 247	-6 339 247	**-31 696 235**
Страхование строительных рисков	0	-2 464 908	-4 744 947				**-7 209 855**
Затраты на охрану объекта	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	**-4 200 000**
Темп роста цен	**1,000**	**1,050**	**1,050**	**1,050**	**1,050**		
Цепной индекс роста цен	1,000	1,050	1,103	1,158	1,216		
Затраты на строительство с учетом роста цен	**-15 036 477**	**-345 087 054**	**-697 507 209**				**-1 057 630 739**
Поступления по проекту							
Доля реализуемых площадей (помещений), %							
Жилые площади	0%	20%	20%	20%	20%	20%	**100%**
Машиноместа	0%	0%	0%	30,0%	30,0%	40,0%	**100%**
Объем реализуемых площадей (помещений), кв.м. (м/м)							
Жилые площади, кв.м.	0,00	1837,40	1837,40	1837,40	1837,40	1837,40	**9 187,0**
Машиноместа, м/м	0	0	0	39	39	51	**129**
Темп роста цен на жилые помещения, паркинг	1,0000	1,0220	1,0220	1,0220	1,0220	1,0500	
Цепной индекс роста цен	1,0000	1,0220	1,0445	1,0675	1,0909	1,1455	
Стоимость реализации	222 450						
Коэффициент понижения стоимости от степени готовности	0,75	0,80	0,88	1,00	1,00	1,00	
Жилые площади	166 838	181 875	204 464	237 457	242 681	248 020	
Машиноместа	1 873 540	1 914 758	1 956 883	1 999 934	2 043 933	2 088 899	
Поступления по проекту, руб.	**0**	**334 178 073**	**375 682 990**	**514 301 988**	**525 616 632**	**562 246 986**	**2 312 026 668**
Жилые площади	0	334 178 073	375 682 990	436 304 563	445 903 263	455 713 135	**2 047 782 024**
Машиноместа	0	0	0	77 997 425	79 713 368	106 533 851	**264 244 644**
Расходы на маркетинг	**0**	**-10 025 342**	**-11 270 490**	**-15 429 060**	**-15 768 499**	**-16 867 410**	**-69 360 800**
Денежные потоки	**-22 215 724**	**-30 578 478**	**-345 018 903**	**491 693 681**	**502 668 886**	**538 200 329**	**1 134 749 792**

Источник: расчеты Оценщика

8.4.1.5 Определение ставки дисконтирования

Первый шаг при оценке эффективности инвестиционного периода – *оценка стоимости денег во времени.* Для этого применяют метод дисконтирования, текущих расходов по проекту с изменениями, вызванными инфляцией, процентами по банковским вкладам и т.п. Рассматривают два случая: будущую ценность сегодняшних средств и сегодняшнюю ценность будущих поступлений.

Процесс дисконтирования означает приведение стоимости будущих денежных потоков к их стоимости в настоящее время. Необходимость дисконтирования диктуется тем, что «сегодняшний» рубль (или доллар) дороже «завтрашнего» не только потому, что инфляция снижает его покупательную способность, но и потому, что инвестированный сегодня рубль (или доллар) завтра принесет конкретную прибыль. Коэффициент дисконтирования (ставка дисконта) используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконтирования должна превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженных с инвестированием в данный инвестиционный проект.

Пересчет текущей и будущей сумм в эквивалентные стоимости путем дисконтирования позволяет определить ценность проекта на основании текущих и будущих затрат и результатов. Затраты и результаты, подсчитанные за каждый год жизни проекта, дисконтируются, а затем суммируются для получения общего показателя ценности проекта.

Ставка дисконтирования используется для оценки эффективности вложений. С экономической точки зрения ставка дисконтирования - это норма доходности на вложенный капитал, требуемая инвестором.

Одним из наиболее распространенных на практике способов определения ставки дисконтирования является кумулятивный метод оценки премии за риск. В основе этого метода лежат предположения о том, что:

- ✓ если бы инвестиции были безрисковыми, то инвесторы требовали бы безрисковую доходность на свой капитал (то есть норму доходности, соответствующую норме доходности вложений в безрисковые активы);
- ✓ чем выше инвестор оценивает риск проекта, тем более высокие требования он предъявляет к его доходности.

Исходя из этих предположений при расчете ставки дисконтирования необходимо учесть так называемую «премию за риск».

Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для рассматриваемого проекта, прочие премии.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где r - *ставка дисконтирования;*
Y_{rf} - *безрисковая ставка;*
Y_r - *премия за риск инвестирования в недвижимость;*
Y_L - *премия за риск ликвидности;*
Y_{fm} - *премия за риск инвестиционного менеджмента.*

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

Обоснование выбора безрисковой ставки

При расчете ставки дисконтирования в процессе оценки используется ряд методик, большинство из которых, по сути, предусматривает корректировку безрисковой ставки доходности до величины, учитывающей рискованность вложений в тот или иной актив.

Так, в модели кумулятивного построения, используемой при оценке бизнеса, это выражается в применении 7 надбавок (за размер компании, ее финансовое состояние и т.д.), в

модели оценки капитальных активов (CAPM) это выражается в добавлении скорректированной на коэффициент "бета" среднерыночной премии и иных поправок.

В модели кумулятивного построения, используемой при оценке недвижимости, безрисковая ставка изменяется в сторону увеличения на размер поправок по инвестиционному менеджменту, риску инвестирования в конкретный объект, низкой ликвидности.

Таким образом, очевидно, что правильность выбора адекватного показателя в качестве безрисковой ставки значительно влияет на конечный результат производимых в процессе оценки расчетов.

Для принятия того или иного показателя в качестве безрисковой ставки доходности (Rf) необходимо определиться, какой актив возможно считать безрисковым. К подобным активам следует относить такие инструменты, которые удовлетворяют некоторым условиям:

1. доходности по которым определены и известны заранее;
2. вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
3. продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со "сроком жизни" оцениваемого предприятия.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- ✓ Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
- ✓ Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR);
- ✓ Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR);
- ✓ Ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- ✓ Государственные облигации РФ.

Рассмотрим подробнее каждый из перечисленных инструментов.

1. Ставки по депозитам Сбербанка РФ и других надежных российских банков

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с тем, что, во-первых, риск вложений в данные финансовые институты выше, чем риск вложения в государственные ценные бумаги, а, во-вторых, длительность сроков, на которые принимаются депозиты крайне непродолжительны (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов. Тем не менее, в оценочной практике встречаются случаи использования ставок по депозитам в качестве безрисковых. Чаще всего они находят применение при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

К банкам высшей группы надежности (А3) относится только Сбербанк РФ. В категорию А2 (очень высокая группа надежности) входит Внешторгбанк. Место в категории А1 (высокая группа надежности) заняли Альфа-Банк, Банк Москвы, Газпромбанк и МДМ-Банк".

Наименование банка	Наименование вклада	Срок депозита, лет	Годовая ставка в рублях	Годовая ставка в валюте
Сбербанк РФ	"Срочный пенсионный вклад"	2	9,50%	
	"Юбилейная рента Сбербанка России"	2		7,50%
	"Особый Сбербанка России на 2 года"	2	7,50%	7,50%
Внешторгбанк	"Внешторгбанк - Срочный (новый)"	2	9,60%	7,80%
Альфа-Банк	Срочный	2	9,50%	7,50%
Банк Москвы	Московский муниципальный	1,5	8,70%	6,80%
Газпромбанк	"Газпромбанк-Накопительный Плюс"	1	9,50%	6,00%
МДМ-банк	Доверие	2	9,00%	7,00%
Средняя ставка			9,04%	7,16%

Источник информации: http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1324-kursovaya-rabota

Средняя годовая доходность по депозитам всех шести перечисленных банков составляет 9,04% в рублях и 7,16% в валюте.

Оценка состояния банковского сектора России рейтинговыми агентствами представлена на официальном сайте Министерства Финансов РФ. Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's на момент написания данной работы определяет рейтинги двадцати шести Российских кредитных организаций. При этом самый высокий уровень, достигнутый Внешторгбанком, зафиксирован на отметке " BBB " (достаточная способность своевременно и полностью выполнять свои долговые обязательства, однако более высокая чувствительность к воздействию неблагоприятных перемен в коммерческих, финансовых и экономических условиях).

Международное агентство Fitch Ratings определяет рейтинг тридцати восьми российских банков. Наиболее высокий ранг " BBB " (достаточная способность своевременно и полностью выполнять свои долговые обязательства, однако более высокая чувствительность к воздействию неблагоприятных перемен в коммерческих, финансовых и экономических условиях) присвоен Внешторгбанку, Внешэкономбанку и Сбербанку РФ.

Международное рейтинговое агентство Moody's определяет рейтинги пятидесяти восьми российских банков. Наиболее надежными с точки зрения возврата долгосроных депозитов признаются Внешэкономбанк, Внешторгбанк, Газпромбанк. Однако рейтинги и указанных банков находятся на уровне среднего качества кредитной надежности - Baa 2 (Эмитенты или долговые обязательства с рейтингом Baa представляют средний уровень кредитоспособности среди эмитентов в стране)

Исходя из вышесказанного очевидно, что целесообразность использования депозитных ставок российских банков крайне сомнительна.

2. Доходность по финансовым инструментам развитых стран

Теперь остановимся на рассмотрении финансовых инструментов развитых стран. Отказ от использования ставки LIBOR (L ondon Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги.

При расчете средних величин безрисковой доходности также существует ряд альтернатив - можно рассчитать как простую среднеарифметическую, так и средневзвешенную. Причем удельный вес каждой величине анализируемого периода присваивается исходя из временной удаленности данного показателя - чем удаленнее та или иная дата от момента оценки, тем меньший удельный вес ей присваивается. Последний метод представляется мне наиболее целесообразным, поскольку он полнее отражает реалии рыночной ситуации, тенденции к изменению безрисковых ставок. Тем не менее, в практике находят применение оба метода.

3. Ставки по межбанковским кредитам РФ

Всего на российском финансовом рынке рассчитывается ряд таких ставок, среди которых наиболее распространенными являются MIBID, MIBOR и MIACR.

Рассмотренные ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

4. Ставка рефинансирования Центрального банка РФ

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования.

Ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитного регулирования, с помощью которого центральный банк воздействует на ставки межбанковского рынка, а также на ставки по кредитам и депозитам, которые предоставляют кредитные организации юридическим и физическим лицам.

Ставка рефинансирования применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств.

В соответствии с действующим законодательством срок предоставления кредитов Банка России не может превышать 180 дней. Таким образом, применение данного

инструмента в целях определения безрисковой доходности также нецелесообразно в силу его краткосрочности. Кроме того, данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов. И, наконец, ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

5. *Доходность по государственным облигациям РФ*

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

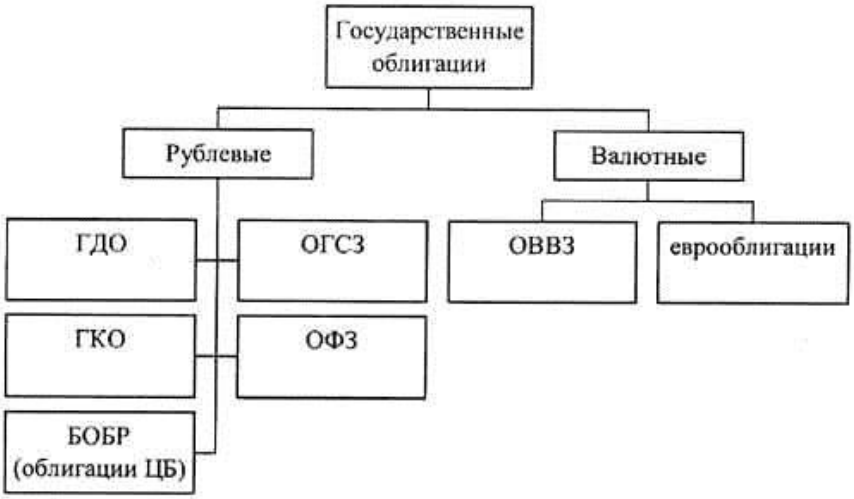


Рисунок 23. Государственные облигации

Данный класс облигаций включает в себя финансовые инструменты трех видов: ОФЗ-ПК, ОФЗ-ПД и ОФЗ-ФД.

Наибольшим суверенным рейтингом из перечисленных инструментов обладают государственные ценные бумаги, номинированные в иностранной валюте, и, прежде всего, еврооблигации. Котировки данных ценных бумаг поступательно растут. В настоящее время именно еврооблигации России являются наиболее разумным финансовым инструментом для определения безрисковой ставки. Среди всех отечественных аналогов они обладают максимальным объемом выпуска (36,4 млрд. долларов США), наличием большого количества разнообразных траншей и легкостью получения необходимой информации об их доходности. Кроме того, даже в связи с августовским кризисом 1998 года, по данному виду ценных бумаг дефолт не объявлялся.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (rp) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода) , тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта экспертизы.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийный сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- ✓ привлечение пользователей;

- ✓ оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- ✓ обеспечение осуществления платежей;
- ✓ организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объекта недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта экспертизы принимается собственником объекта экспертизы лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения:

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - *премия за риск ликвидности;*
Y_{rf} - *безрисковая ставка;*
L - *типичный период экспозиции объекта экспертизы (в месяцах);*
Q - *количество месяцев в году.*

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- ✓ увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- ✓ максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- ✓ повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;
- ✓ обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;
- ✓ поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Эксперт счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Эксперт счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.14

Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloite. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса

Оценщик при расчете ставки дисконтирования учитывали вид рассчитанного денежного потока.

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице.

Таблица 8.15

Расчет ставки дисконтирования

Фактор	Значение, %	Примечание
Безрисковая	8,1290%	Безрисковая ставка дохода соответствующая доходности к погашению рублевых облигаций РФ ОФЗ-46020-АД со сроком погашения в 2036 году, сложившаяся на дату оценки. Источник: http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp
Премия за риск рынка недвижимости	3,7400%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД.
Премия за риск ликвидности	4,7419%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных рассматриваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 7 месяцев.
Премия за риск инвестиционного менеджмента	6,0000%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом экспертизы – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Эксперт определил как «средний».
Итого	***22,6109%***	

Источник: расчеты Оценщика

Экспорт найденных данных в формат MS Excel

Облигация, выпуск ▲	Дата погаш.	Дата оферты	Дюрац. дней	Дюрац. модиф.	Цена, % ном./чист.	Цена, % ном./гряз.	Дох-ть эфф., % год.	Торги, сделок	Торги, млн. руб	Спред, бп	Расчет к оферте
ОФЗ-24018-ПК	27.12.2017		140	0,3545	100.883	102.087	8.189	349	1676.1539		Нет
ОФЗ-25081-ПД	31.01.2018		175	0,4439	99.232	99.351	8.014	3	251.1263		Нет
ОФЗ-26204-ПД	15.03.2018		211	0,5357	99.839	102.839	7.913	133	238.416		Нет
ОФЗ-26205-ПД	14.04.2021		1170	2,9701	99.434	101.766	7.927	49	5.3167		Нет
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027		2406	6,1168	103.532	107.44	7.766	179	86.4446		Нет
ОФЗ-26208-ПД	27.02.2019		528	1,3404	99.608	102.916	7.92	82	7.0223		Нет
ОФЗ-26209-ПД	20.07.2022		1533	3,8927	99.414	99.706	7.895	69	200.0673		Нет
ОФЗ-26210-ПД	11.12.2019		795	2,0177	97.894	98.937	7.948	40	1.0249		Нет
ОФЗ-26211-ПД	25.01.2023		1683	4,2723	96.595	96.729	7.927	52	1.2627		Нет
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028		2735	6,9556	96.188	96.323	7.728	69	167.6139		Нет
ОФЗ-26214-ПД	27.05.2020		939	2,3826	96.469	97.696	7.976	70	61.5369		Нет
ОФЗ-26215-ПД	16.08.2023		1764	4,4804	96.582	99.804	7.868	60	1.9953		Нет
ОФЗ-26216-ПД	15.05.2019		609	1,5456	98.21	99.752	7.948	44	85.8669		Нет
ОФЗ-26217-ПД	18.08.2021		1251	3,1735	98.823	102.275	8	83	552.4866		Нет
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031		3078	7,8176	106.599	109.533	7.871	87	570.7654		Нет
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026		2380	6,0455	100.251	103.075	7.858	39	325.4813		Нет
ОФЗ-26220-ПД	07.12.2022		1622	4,1171	98.331	99.466	7.937	14	49.534		Нет
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033		3274	8,3042	98.532	102.224	8.016	183	2031.6705		Нет
ОФЗ-26222-ПД	16.10.2024		2048	5,1969	96.115	98.021	7.967	71	3188.806		Нет
ОФЗ-29011-ПК	29.01.2020		175	0,4759	104.623	104.823	0.753	343	3546.2374		Да
ОФЗ-46005-АД	09.01.2019		518	1,364	94.572	94.572	4.044				Нет
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025		1719	4,5144	129.777	139.175	4.324				Нет
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029		2729	7,0526	110.127	113.021	6.013				Нет
ОФЗ-46014-АД	29.08.2018		281	0,7102	99.059	102.146	8.396	9	0.3046		Нет
ОФЗ-46018-АД	24.11.2021		1097	2,7832	96.3	97.547	7.986	10	22.4821		Нет
ОФЗ-46019-АД	20.03.2019		397	1,0072	93.899	94.668	7.985	8	3.1433		Нет
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036		3550	8,9948	89.931	93.24	8.129	36	1.455		Нет
ОФЗ-46021-АД	08.08.2018		360	0,9135	97.35	97.35	7.968	43	16.3158		Нет
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023		1711	4,3384	90.016	90.361	8.052	7	0.0234		Нет
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026		1339	3,3864	99.99	100.124	8.329	1	0.0044		Нет

http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdate=09.08.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt

8.4.1.6 Расчет рыночной стоимости на основе доходного подхода

При прогнозировании денежного потока следует учитывать, что предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение финансового года, поэтому дисконтирование денежных потоков проводится для середины периода.

В связи с тем, что все объекты строительства будут реализованы в течении прогнозного периода, стоимость реверсии будет равна 0.

На основании рассчитанных данных о доходах и расходах смоделированы денежные притоки и оттоки от инвестиционного и операционного вида деятельности для Инвестора, оценены чистые дисконтированные денежные потоки с учетом ставки дисконтирования.

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками произведем расчет рыночной стоимости объектов оценки в табл.

Таблица 8.16

Расчет рыночной стоимости объекта

Наименование параметров	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Итого
Поступления по проекту, руб.	**0**	**334 178 073**	**375 682 990**	**514 301 988**	**525 616 632**	**562 246 986**	**2 312 026 668**
Жилые площади	0	334 178 073	375 682 990	436 304 563	445 903 263	455 713 135	**2 047 782 024**
Машиноместа	0	0	0	77 997 425	79 713 368	106 533 851	**264 244 644**
Расходы на маркетинг	**0**	**-10 025 342**	**-11 270 490**	**-15 429 060**	**-15 768 499**	**-16 867 410**	**-69 360 800**
Денежные потоки	**-22 215 724**	**-30 578 478**	**-345 018 903**	**491 693 681**	**502 668 886**	**538 200 329**	**1 134 749 792**
Ставка дисконтирования	22,6109%	22,6109%	22,6109%	22,6109%	22,6109%	22,6109%	
Фактор времени	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	
Дисконтный множитель	0,9031	0,7366	0,6007	0,4899	0,3996	0,3259	
Дисконтированные денежные потоки	**-20 063 001**	**-22 522 788**	**-207 262 170**	**240 903 239**	**200 863 431**	**175 401 657**	**367 320 368**
Рыночная стоимость объекта: **1. Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5;** **2. Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5.**	**367 320 368**						

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2 Определение рыночной стоимости здания на основе затратного подхода

8.4.2.1 Методология затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма справедливой стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK}, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости *D* вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя *Pr*.

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

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя их вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + \mathrm{V_{BR}} \times (1 + \mathrm{Pr}) \times (1 - \mathrm{AD}),$$

где: V_{CA} – справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ объекта оценки, %;

Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.2.2 Определение затрат на замещение объекта оценки

Затраты на замещение с учетом накопленного износа объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$СЗ = ПС - И_н, \text{ где}$$

- ✓ СЗ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;
- ✓ ПС – затраты на замещение;
- ✓ $И_н$ – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ=СС+ПП+НДС,$$

где:

- ✓ *СС* – сметная стоимость строительства;

- ✓ *ПП* – прибыль предпринимателя (застройщика);
- ✓ *НДС* – налог на добавленную стоимость.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки приведена в *таб. 8.17.*

Таблица 8.17

Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источник: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общепримениимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 куб. м. строительного объема оцениваемого здания.

Для оценки стоимости замещения в рамках затратного подхода в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборника:

- ✓ КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016 г.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

Св=(Сбаз+SDC)×K×N×ДКИ×Кпредп×Кндс, где:

- ✓ $С_в$- стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- ✓ $С_{баз}$- справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- ✓ SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;

- ✓ К- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- ✓ N- количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ✓ ДКИ- коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- ✓ $К_{предп}$- коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- ✓ К ндс – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе объекта-аналога в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 8.18

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Объекты архитектурного наследия. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2011г. таблица 1.1.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ типовых объектов Оценщиком был отобран наиболее сопоставимый объект-аналог. Его характеристика представлена в таблице ниже.

Таблица 8.19

Краткое описание объектов-аналогов для расчета стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Наименование объекта оценки	Код объекта-аналога	Единица измерения	Справочная стоимость, руб./куб.м.	КС
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	ruO3.04.000.0079	1 куб.м.	9 395	1

Источник: Справочники КО – ИНВЕСТ, данные из открытых источников

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- ✓ на отличие в объёмно-планировочных решениях;
- ✓ на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправки на отличие в объёмно - планировочных решениях применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест. В данном случае, к объекту-аналогу поправки не применяется, так как объект-аналог подбирался с учетом указанных характеристик.

На различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

Со=Сс*фо/фс, где:

- ✓ $С_о$ и $С_с$ – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;
- ✓ $ф_с$ и $ф_о$ – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

По данному параметру корректировка не вводилась ввиду отсутствия различий.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- ✓ на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- ✓ на сейсмичность;
- ✓ на величину прочих и непредвиденных затрат;
- ✓ на региональное различие в уровне цен;
- ✓ на изменение цен после издания справочника.

Поправка на разницу в объеме принята в соответствии с таблицей 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016 г.

Таблица 8.20

Поправка на разницу в объеме или площади объекта недвижимости

Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29 - 0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49 – 0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71 – 0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,24 – 2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Источник: Таблица 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Ввиду сопоставимости в общей площади оцениваемого объекта и объекта-аналога, Оценщик не вводит корректировку.

Поправка на сейсмичность определялась в соответствии с разделом 5.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» и таблицей 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016 г.

Таблица 8.21

Поправка на разницу в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	Поправка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,36

Источник: Таблица 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Корректировка составила 1, так как объект оценки расположен в г. Москва, относящейся к 6 району сейсмичности.

На величину прочих и непредвиденных затрат корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

Кпз=По/Пспр, где:

- $П_о$ – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль
- $П_{спр}$-охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

На изменение цен после издания справочника и региональное различие цен. При определении стоимости замещения здания Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г. а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят на основании Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №99. Данные представлены ниже.

На изменение цен коэффициент составил 1,011:

Выпуск 99 • апрель 2017

44

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**
январь	10,336	8,690	9,099	8,306	8,583	8,913	8,692
февраль	10,275	8,786	9,184	8,344	8,617	9,050	8,796
март	10,254	8,838	9,234	8,391	8,641	9,107	8,832
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
апрель	10,283	8,980	9,369	8,476	8,675	9,288	8,957
май	10,312	9,123	9,507	8,561	8,710	9,473	9,083
июнь	10,341	9,269	9,646	8,647	8,744	9,661	9,211

На региональное различие цен коэффициент составил 1,105:

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.04.2017 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона: в безкаркасных системах	в каркасных системах	стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,999	0,898	0,953	1,043	0,932	0,923	0,931	0,930	0,983	1,080
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	0,993	1,093	0,890	1,016	1,029	1,026	1,029	1,045	1,097
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,362	1,210	1,332	1,084	1,239	1,254	1,251	1,255	1,274	1,337
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,104	0,904	1,057	1,013	0,961	0,975	0,964	0,959	0,998	1,138
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,343	1,101	1,287	1,233	1,169	1,187	1,173	1,168	1,214	1,385
Вологодская область	0,696	0,773	0,830	0,833	0,803	0,815	0,817	0,849	0,833	0,849
Мурманская область *	1,344	1,197	1,385	1,076	1,256	1,271	1,258	1,236	1,286	1,318
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,023	0,960	1,036	0,877	0,995	1,001	0,988	1,012	0,994	0,997
Ленинградская область	1,051	0,944	1,119	0,812	0,981	1,003	0,991	0,994	0,997	1,000
Новгородская область	0,927	0,869	0,905	0,831	0,876	0,903	0,896	0,901	0,903	0,896
Псковская область	0,816	0,734	0,762	0,764	0,754	0,767	0,776	0,809	0,817	0,824
Центральный район										
Брянская область	0,777	0,754	0,712	0,748	0,737	0,770	0,756	0,792	0,784	0,743
Владимирская область	0,872	0,829	0,790	0,787	0,792	0,830	0,810	0,826	0,823	0,887
Ивановская область	0,961	0,861	0,880	0,875	0,857	0,860	0,851	0,880	0,901	0,889
Калужская область	0,852	0,766	0,811	0,730	0,789	0,811	0,795	0,823	0,825	0,840
Костромская область	0,756	0,676	0,682	0,665	0,701	0,728	0,719	0,758	0,727	0,730
г. Москва	1,135	1,105	1,256	0,915	1,147	1,170	1,159	1,118	1,216	1,193

Расчет затрат на замещение представлен ниже в таблице.

Таблица 8.22

Расчет затрат на замещение в рамках затратного подхода

Наименование объекта	Справочная стоимость, руб.	Корректировка на различия в конструктивных системах	Поправка на строительный объем/площадь	Поправочный климатический коэффициент	Региональный коэффициент	Индекс изменения стоимости	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	9 395	0	1,00	1,0	1,105	1,011	34 312 149

Источник: расчеты Оценщика

Определение затрат на инженерное обеспечение (дополнительные косвенные издержки)

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме (n_1%) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1\% \times ССС.$$

Самым популярным является комплекс Справочников оценщика (КО-Инвест), которые позволяют производить расчеты по определению потребности в денежных средствах или инвестициях, необходимых для строительства объектов различного назначения.

Так как все необходимые затраты включены в справочный показатель Оценщик принимает ДКИ в размере 0%.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- ✓ Экономические и политические факторы;
- ✓ Социальные и региональные факторы;
- ✓ Предпринимательский фактор;
- ✓ Фактор условий строительства.

Так как объект не является доходным, то Оценщик принимает величину прибыли предпринимателя равной 0%.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 8.23

Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение в рамках затратного подхода

Наименование объекта оценки	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.	Коэффициент прибыли предпринимателя	Итого затраты на воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Затраты на инженерное обеспечение	Затраты на замещение/воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение без НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	34 312 149	1,00	34 312 149	0	34 312 149

Источник: расчеты Оценщика

Определение величины накопленного износа

Устаревание *(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2013).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;

- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}),$$

где:

AD – *накопленный износ, %;*
D – *физический износ, %;*
FO – *функциональное устаревание, %;*
EO – *экономическое устаревание, %.*

Физический износ*(deterioration)* – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание*(functional obsolescence)* – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов *(МСО 2013).*

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание*(external obsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту *(МСО 2013).*

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Сведения о накопленном износе представлены в разделе 6.4.1 настоящего Отчета.

Стоимость оцениваемого объекта с учётом накопленного износа по состоянию на дату проведения оценки рассчитывается по формуле:

$$С = С_в \times (1-И_{накопл})$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

Таблица 8.24

Расчет рыночной стоимости объекта оценки без учета прав на земельный участок

Наименование объекта оценки	Затраты на замещение/ на дату проведения оценки, руб.	Физический износ (D)	Функциональное устаревание (FO)	Внешнее устаревание (EO)	Накопленный износ (AD)	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	34 312 149	90%	0%	0%	90%	3 431 215

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2.3 Заключение о рыночной стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного и затратного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

Таблица 8.25

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1. *Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5;* 2. *Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5.*	***367 320 368*** ***(триста шестьдесят семь миллионов триста двадцать тысяч триста шестьдесят восемь)***
В том числе:	
Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5	*363 889 153*
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	*3 431 215*

Источник: расчеты Оценщика

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки *- получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.*

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

При проведении оценки использовался один подход – доходный при оценке земельного участка и затратный – при оценке здания.

Согласование рыночной стоимости Объекта оценки выполнено в таблице:

Таблица 9.1

Согласование результатов

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес подхода	-	-	1,00
Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5	Не применялся	Не применялся	363 889 153
Рыночная стоимость, руб.	**363 889 153**		
Удельный вес подхода	1,00	-	-
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	3 431 215	Не применялся	Не применялся
Рыночная стоимость, руб.	**3 431 215**		

9.1 Заключение о рыночной стоимости

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 августа 2017 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004024:32 общей площадью 4 052 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, вл. 38, стр. 5	***363 889 153 (триста шестьдесят три миллиона восемьсот восемьдесят девять тысяч сто пятьдесят три)***
Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004024:1052 общей площадью 948,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5	***3 431 215 (три миллиона четыреста тридцать одна тысяча двести пятнадцать)***
Итого	***367 320 368 (триста шестьдесят семь миллионов триста двадцать тысяч триста шестьдесят восемь)***

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»:
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.

«05» октября 2017 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. № 327);
8. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
13. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 открытый рынок 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.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию «РАО ЮФО» по адресу: г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 68.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению **Плешкина Андрея Михайловича**
(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**
(Ф.И.О. Оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО «РАО ЮФО» « 28 » октября 2014 года за регистрационным номером № **00484**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-082449/16

«21» декабря 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Плешкин Андрей Михайлович** Паспортные данные: **4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004**
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«01» января 2017 года** по **«31» декабря 2017 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **30.12.2016 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-3/16 от 11.11.2016 г.).

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Алешкину (фамилия, имя, отчество)
Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с „14" мая 2012 г. по „26" декабря 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ЧОУ ВПО
„Московский государственный (полное наименование образовательного учреждения дополнительного профессионального образования)
открытый университет строительной стоимости
по программе „Оценка стоимости (наименование программы дополнительного профессионального образования)
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от „24" декабря 2012
удостоверяет право (соответствие квалификации) Алешкина
(фамилия, имя, отчество)
Андрея Михайловича
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии (директор)

Город Москва 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

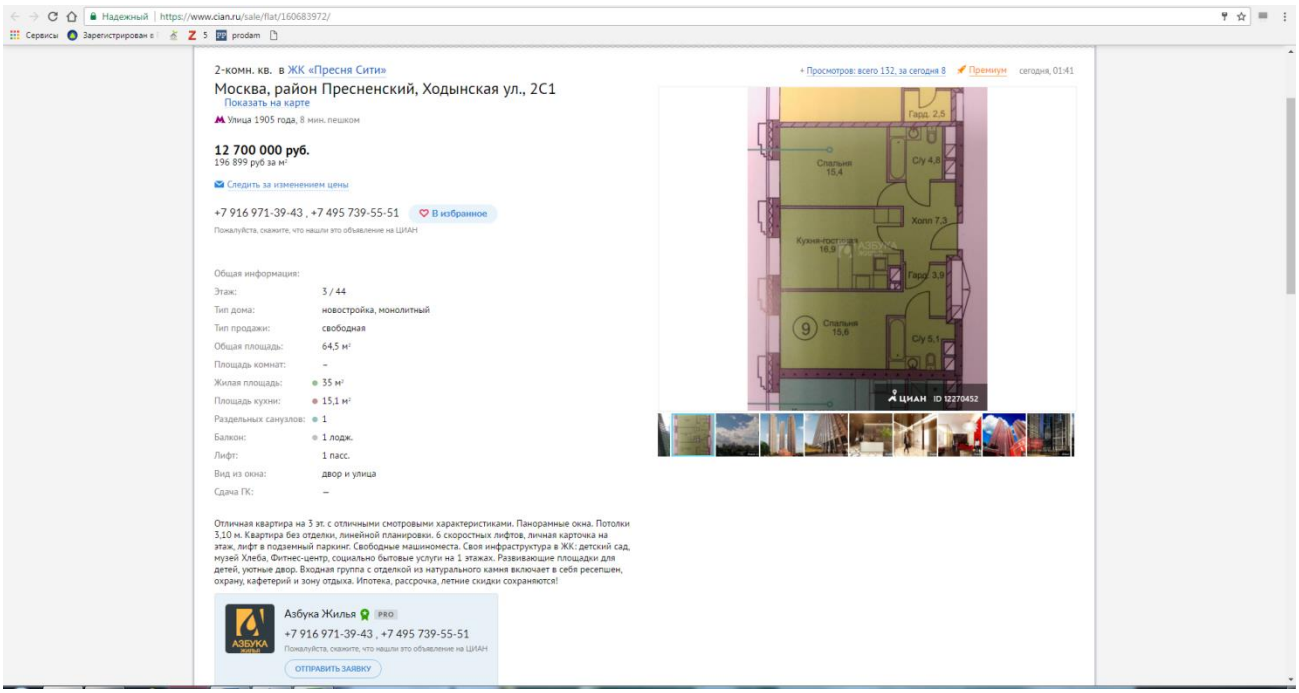
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-333/12

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №3

Копии информационно-аналитического материала



2-комн. кв. в ЖК «Пресня Сити»

Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 2С1

Показать на карте

Улица 1905 года, 8 мин. пешком

12 700 000 руб.

196 899 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 916 971-39-43 , +7 495 739-55-51 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 132, за сегодня 8 Премиум сегодня, 01:41

Общая информация:

Этаж:	3 / 44
Тип дома:	новостройка, монолитный
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	64,5 м²
Площадь комнат:	–
Жилая площадь:	35 м²
Площадь кухни:	15,1 м²
Раздельных санузлов:	1
Балкон:	1 лодж.
Лифт:	1 пасс.
Вид из окна:	двор и улица
Сдача ГК:	–

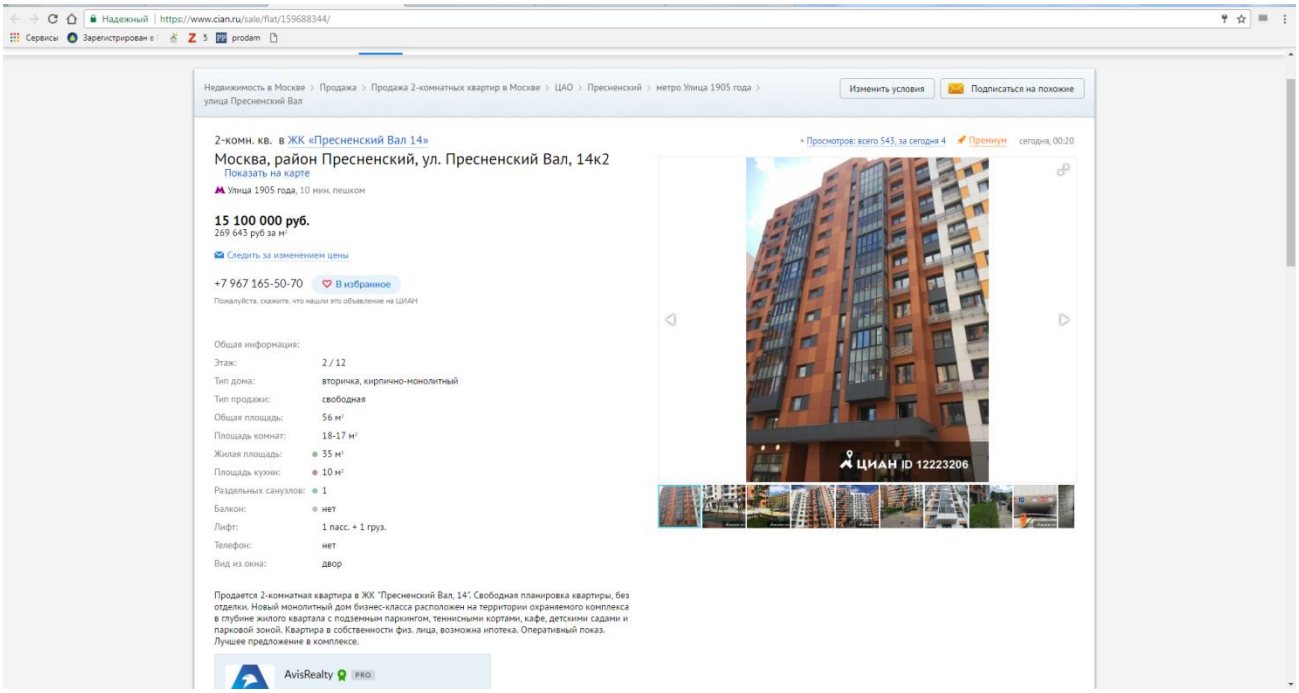
Отличная квартира на 3 эт. с отличными смотровыми характеристиками. Панорамные окна. Потолки 3,10 м. Квартира без отделки, линейной планировки. 6 скоростных лифтов, личная карточка на этаж, лифт в подземный паркинг. Свободные машиноместа. Своя инфраструктура в ЖК: детский сад, музей Хлеба, Фитнес-центр, социально бытовые услуги на 1 этажах. Развивающие площадки для детей, уютные двор. Входная группа с отделкой из натурального камня включает в себя ресепшен, охрану, кафетерий и зону отдыха. Ипотека, рассрочка, летние скидки сохраняются!

Азбука Жилья PRO

+7 916 971-39-43 , +7 495 739-55-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЦАО › Пресненский › метро Улица 1905 года › улица Пресненский Вал

Изменить условия Подписаться на похожие

2-комн. кв. в ЖК «Пресненский Вал 14»

Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к2

Показать на карте

Улица 1905 года, 10 мин. пешком

15 100 000 руб.

269 643 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 967 165-50-70 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

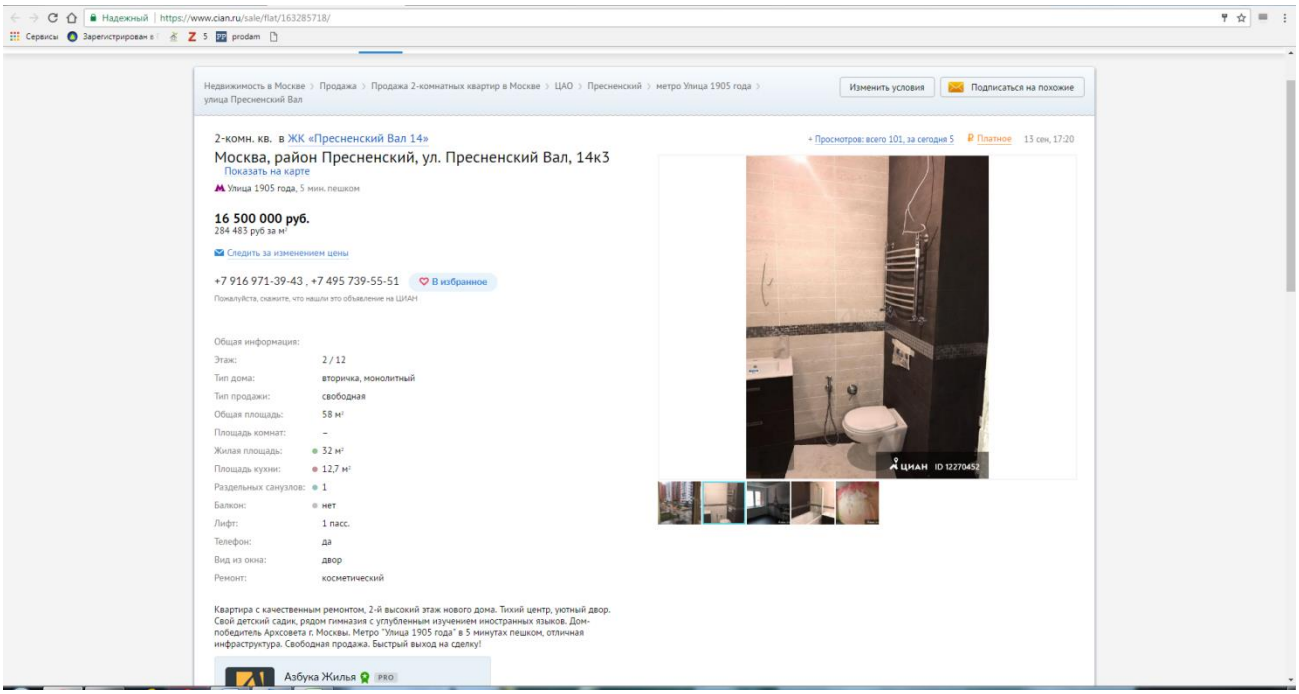
Просмотров: всего 543, за сегодня 4 Премиум сегодня, 00:20

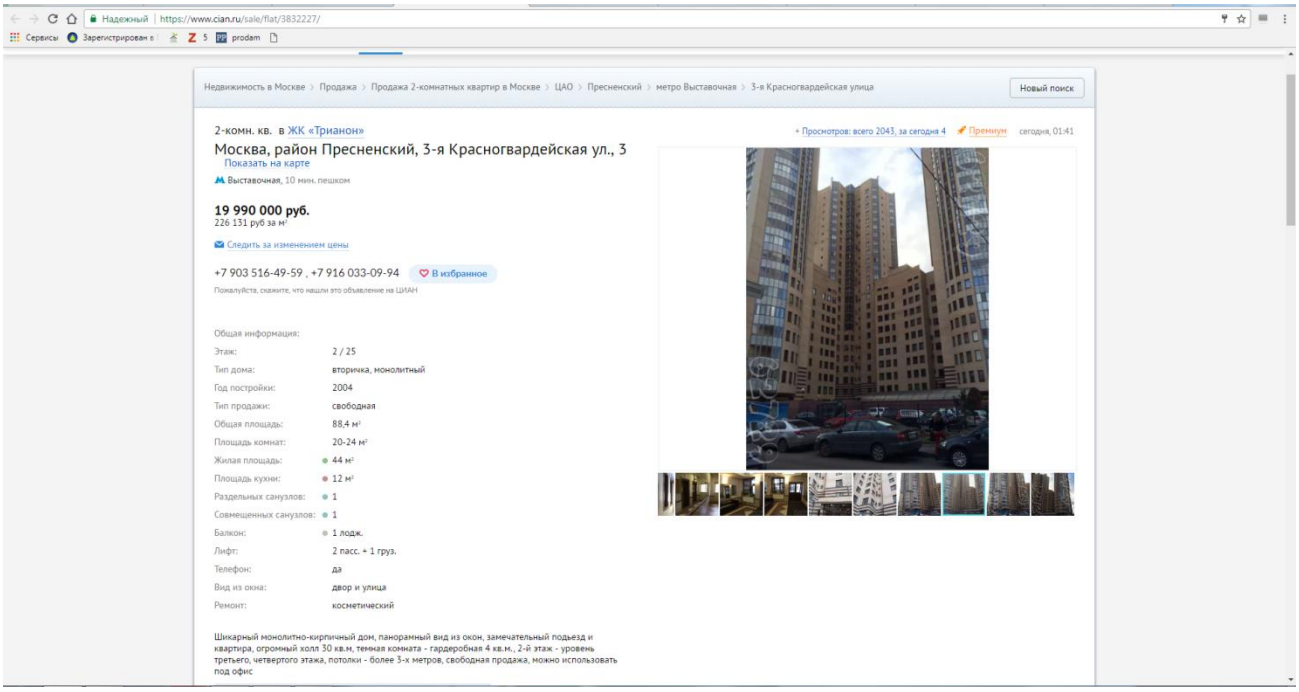
Общая информация:

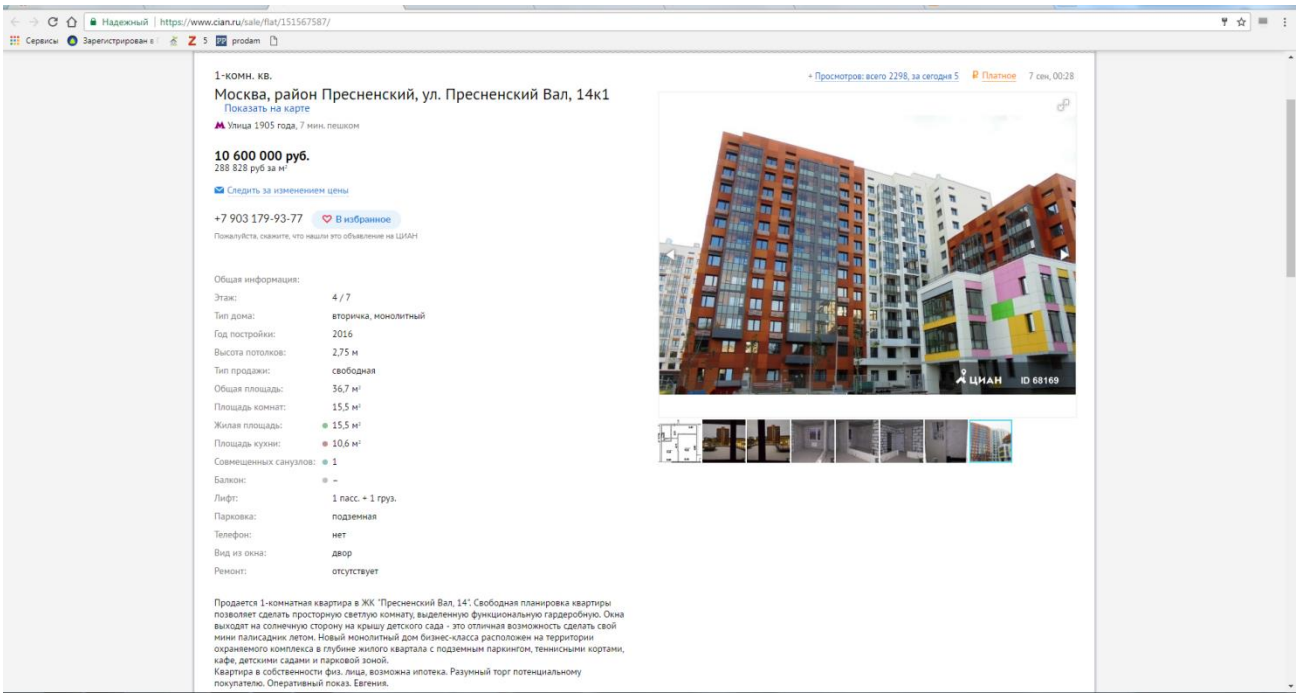
Этаж:	2 / 12
Тип дома:	вторичка, кирпично-монолитный
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	56 м²
Площадь комнат:	18-17 м²
Жилая площадь:	35 м²
Площадь кухни:	10 м²
Раздельных санузлов:	1
Балкон:	нет
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Телефон:	нет
Вид из окна:	двор

Продается 2-комнатная квартира в ЖК "Пресненский Вал, 14". Свободная планировка квартиры, без отделки. Новый монолитный дом бизнес-класса расположен на территории охраняемого комплекса в глубине жилого квартала с подземным паркингом, теннисными кортами, кафе, детскими садами и парковой зоной. Квартира в собственности физ. лица, возможна ипотека. Оперативный показ. Лучшее предложение в комплексе.

AvisRealty PRO


Надежный | https://www.cian.ru/sale/flat/163285718/
Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЦАО › Пресненский › метро Улица 1905 года › улица Пресненский Вал
Изменить условия
Подписаться на похожие
2-комн. кв. в ЖК «Пресненский Вал 14»
Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к3
Показать на карте
Улица 1905 года, 5 мин. пешком
16 500 000 руб.
284 483 руб за м²
Следить за изменением цены
+7 916 971-39-43 , +7 495 739-55-51
В избранное
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
+ Просмотров: всего 101, за сегодня 5
Платное
13 сен, 17:20
ЦИАН ID 12270452
Общая информация:
Этаж: 2 / 12
Тип дома: вторичка, монолитный
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 58 м²
Площадь комнат: –
Жилая площадь: 32 м²
Площадь кухни: 12,7 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: нет
Лифт: 1 пасс.
Телефон: да
Вид из окна: двор
Ремонт: косметический
Квартира с качественным ремонтом, 2-й высокий этаж нового дома. Тихий центр, уютный двор. Свой детский садик, рядом гимназия с углубленным изучением иностранных языков. Дом-победитель Архсовета г. Москвы. Метро "Улица 1905 года" в 5 минутах пешком, отличная инфраструктура. Свободная продажа. Быстрый выход на сделку!
Азбука Жилья
PRO


Надежный | https://www.cian.ru/sale/flat/3832227/
Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЦАО › Пресненский › метро Выставочная › 3-я Красногвардейская улица
Новый поиск
2-комн. кв. в ЖК «Трианон»
Москва, район Пресненский, 3-я Красногвардейская ул., 3
Показать на карте
Выставочная, 10 мин. пешком
19 990 000 руб.
226 131 руб за м²
Следить за изменением цены
+7 903 516-49-59 , +7 916 033-09-94
В избранное
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
+ Просмотров: всего 2043, за сегодня 4
Премиум
сегодня, 01:41
Общая информация:
Этаж: 2 / 25
Тип дома: вторичка, монолитный
Год постройки: 2004
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 88,4 м²
Площадь комнат: 20-24 м²
Жилая площадь: 44 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Совмещенных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: 2 пасс. + 1 груз.
Телефон: да
Вид из окна: двор и улица
Ремонт: косметический
Шикарный монолитно-кирпичный дом, панорамный вид из окон, замечательный подъезд и квартира, огромный холл 30 кв.м, темная комната - гардеробная 4 кв.м., 2-й этаж - уровень третьего, четвертого этажа, потолки - более 3-х метров, свободная продажа, можно использовать под офис



1-комн. кв.

Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к1

Показать на карте

Улица 1905 года, 7 мин. пешком

10 600 000 руб.

288 828 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 903 179-93-77 В избранное

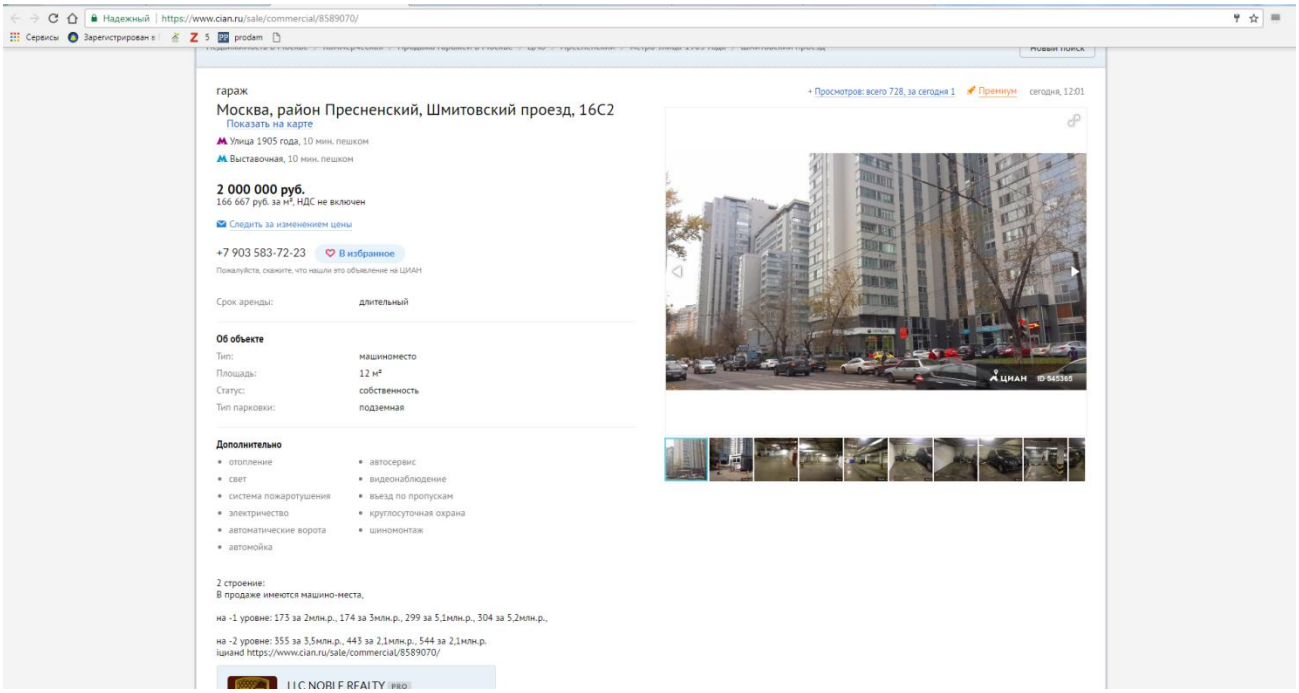
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

+ Просмотров: всего 2298, за сегодня 5 Платное 7 сен, 00:28

Общая информация:

Этаж:	4 / 7
Тип дома:	вторичка, монолитный
Год постройки:	2016
Высота потолков:	2,75 м
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	36,7 м²
Площадь комнат:	15,5 м²
Жилая площадь:	15,5 м²
Площадь кухни:	10,6 м²
Совмещенных санузлов:	1
Балкон:	–
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Парковка:	подземная
Телефон:	нет
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует

Продается 1-комнатная квартира в ЖК "Пресненский Вал, 14". Свободная планировка квартиры позволяет сделать просторную светлую комнату, выделенную функциональную гардеробную. Окна выходят на солнечную сторону на крышу детского сада - это отличная возможность сделать свой мини палисадник летом. Новый монолитный дом бизнес-класса расположен на территории охраняемого комплекса в глубине жилого квартала с подземным паркингом, теннисными кортами, кафе, детскими садами и парковой зоной.
Квартира в собственности физ. лица, возможна ипотека. Разумный торг потенциальному покупателю. Оперативный показ. Евгения.



гараж

Москва, район Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2

Показать на карте

Улица 1905 года, 10 мин. пешком

Выставочная, 10 мин. пешком

2 000 000 руб.

166 667 руб. за м², НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 903 583-72-23 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

+ Просмотров: всего 728, за сегодня 1 Премиум сегодня, 12:01

Срок аренды:	длительный

Об объекте

Тип:	машиноместо
Площадь:	12 м²
Статус:	собственность
Тип парковки:	подземная

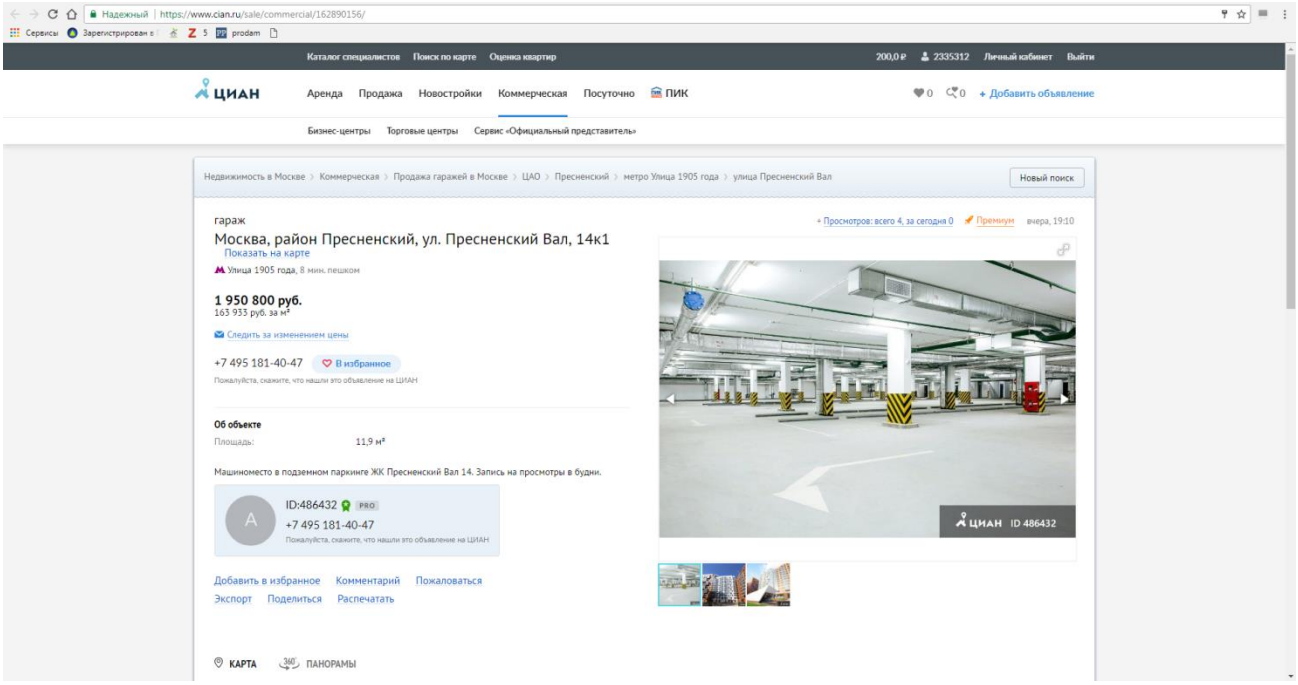
Дополнительно

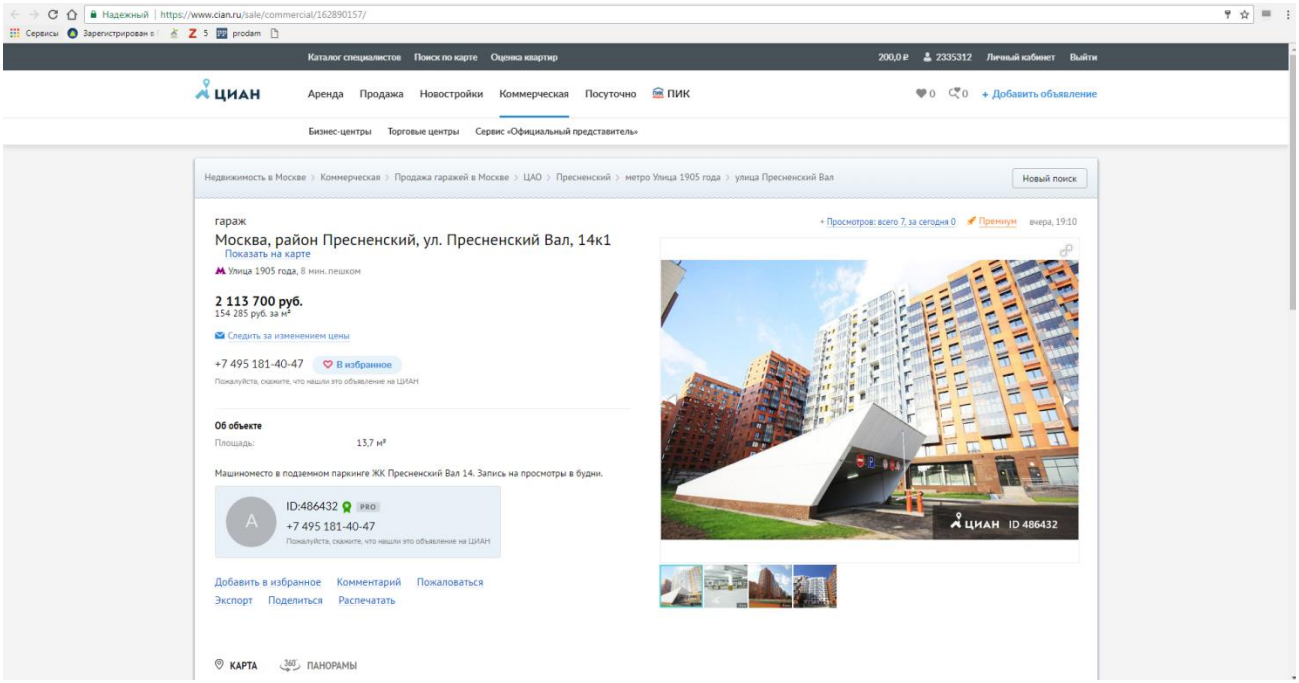
- отопление
- свет
- система пожаротушения
- электричество
- автоматические ворота
- автомойка
- автосервис
- видеонаблюдение
- въезд по пропускам
- круглосуточная охрана
- шиномонтаж

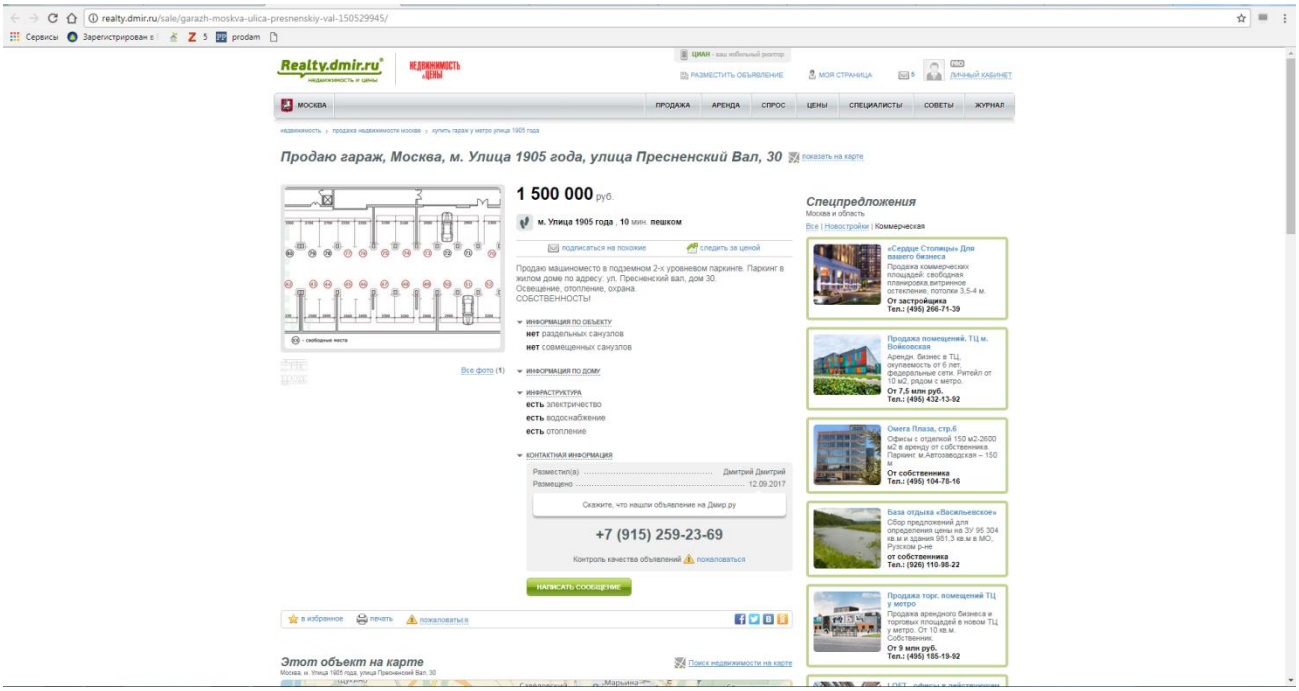
2 строение:
В продаже имеются машино-места,

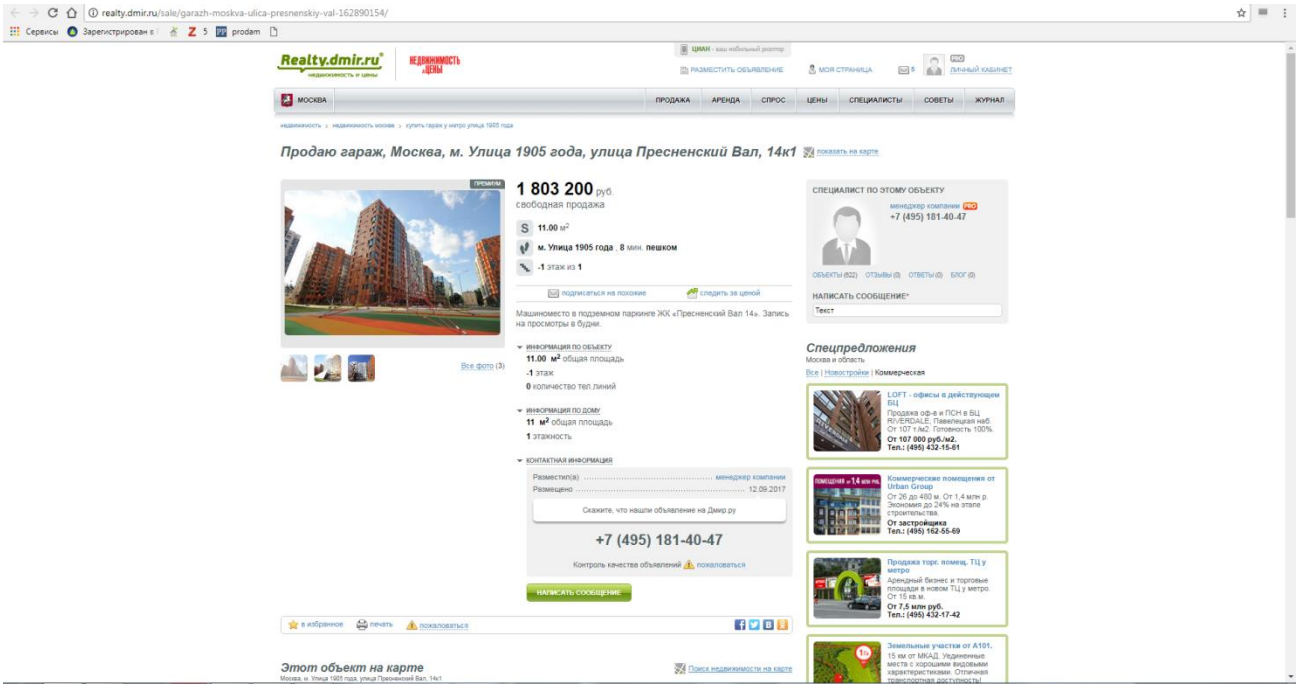
на -1 уровне: 173 за 2млн.р., 174 за 3млн.р., 299 за 5,1млн.р., 304 за 5,2млн.р.,

на -2 уровне: 355 за 3,5млн.р., 443 за 2,1млн.р., 544 за 2,1млн.р.
ішанd https://www.cian.ru/sale/commercial/8589070/


https://www.cian.ru/sale/commercial/162890156/
ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК
Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»
Недвижимость в Москве › Коммерческая › Продажа гаражей в Москве › ЦАО › Пресненский › метро Улица 1905 года › улица Пресненский Вал
Новый поиск
гараж
Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к1
Показать на карте
Улица 1905 года, 8 мин. пешком
1 950 800 руб.
163 933 руб. за м²
Следить за изменением цены
+7 495 181-40-47
В избранное
Об объекте
Площадь: 11,9 м²
Машиноместо в подземном паркинге ЖК Пресненский Вал 14. Запись на просмотры в будни.
ID:486432 PRO
+7 495 181-40-47
Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать
КАРТА ПАНОРАМЫ
ЦИАН ID 486432


https://www.cian.ru/sale/commercial/162890157/
ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК
Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»
Недвижимость в Москве › Коммерческая › Продажа гаражей в Москве › ЦАО › Пресненский › метро Улица 1905 года › улица Пресненский Вал
Новый поиск
гараж
Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14к1
Показать на карте
Улица 1905 года, 8 мин. пешком
2 113 700 руб.
154 285 руб. за м²
Следить за изменением цены
+7 495 181-40-47
В избранное
Об объекте
Площадь: 13,7 м²
Машиноместо в подземном паркинге ЖК Пресненский Вал 14. Запись на просмотры в будни.
ID:486432 PRO
+7 495 181-40-47
Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать
КАРТА ПАНОРАМЫ
ЦИАН ID 486432


realty.dmir.ru/sale/garazh-moskva-ulica-presnenskiy-val-150529945/
Realty.dmir.ru
Продаю гараж, Москва, м. Улица 1905 года, улица Пресненский Вал, 30
1 500 000 руб.
м. Улица 1905 года , 10 мин. пешком
Продаю машиноместо в подземном 2-х уровневом паркинге. Паркинг в жилом доме по адресу: ул. Пресненский вал, дом 30.
Освещение, отопление, охрана.
СОБСТВЕННОСТЬ!
+7 (915) 259-23-69
Спецпредложения
Этот объект на карте


realty.dmir.ru/sale/garazh-moskva-ulica-presnenskiy-val-162890154/
Realty.dmir.ru
Продаю гараж, Москва, м. Улица 1905 года, улица Пресненский Вал, 14к1
1 803 200 руб.
свободная продажа
11.00 м²
м. Улица 1905 года , 8 мин. пешком
-1 этаж из 1
Машиноместо в подземном паркинге ЖК «Пресненский Вал 14». Запись на просмотры в будни.
+7 (495) 181-40-47
Спецпредложения
Этот объект на карте

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Временный управляющий ОАО "КОНСТРУКТОР-ИНЖЕНЕР-ТЕХНОЛОГ"

Собранию кредиторов
ОАО "КОНСТРУКТОР-ИНЖЕНЕР-ТЕХНОЛОГ"

Анализ финансового состояния ОАО "КОНСТРУКТОР-ИНЖЕНЕР-ТЕХНОЛОГ" и Заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства

Исполнитель: ООО АК «Русфинэксперт»

Москва, 2017г.

Учётная политика Должника ведётся в соответствии с законодательством РФ (учётная политика – это способ ведения бухгалтерского и налогового учета Должника).

Характеристика структур

Документооборот внутри предприятия Должника ведётся в соответствии с законодательством РФ.

Внутренний контроль внутри предприятия Должника осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

Информации о системе страхования предприятия Должника нет.

Информации об особенностях внутренней и производственной структуры Должника нет.

Все виды деятельности Должника

Основная деятельность Должника состояла в о реализации проекта строительства жилого дома по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5. История проекта приведена далее:

1. 14 сентября 2004 г. заключен инвестиционный контракт №1 на строительство 18 этажного жилого дома с 2-х уровневой подземной автостоянкой между ОАО «РЖД» (заказчик) и ОАО «К.И.Т» (застройщик-инвестор).

2. 12 ноября 2004 г. выпущено Распоряжение Правительства Москвы №2277-РП «О разработке предпроектной документации для строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5, на месте подлежащего сносу нежилого строения №5 общей площадью 948,2 м², на участке площадью 4 052 кв. м., принадлежащего ОАО «Российские железные дороги» согласно Инвест-контракту заключенному между ОАО «РЖД» (заказчик) и ОАО «К.И.Т» (застройщик-инвестор).

3. Распоряжение Правительства Москвы №2277-РП от 12.11.2004 г. о разработке предпроектной документации для строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: ул. Пресненский вал д. 38 стр. 5 (ЦАО), продлено распоряжением от 29.12.2006 г. №2860-РП и распоряжением от 31.12.2009 г. № 3434-РП; действующее до настоящего времени.

4. Инвестором - застройщиком ОАО «К.И.Т.» выполнены архитектурно - строительные проработки (буклет) и согласованы в установленном порядке: с Районным архитектором, Управой района «Пресненский», АПУ ЦАО, НИиПи Генплана, УКБ Москомархитектуры, центром визуально-ландшафтного анализа, ГОУП г. Москвы, ЭКОС, Префектурой ЦАО, регламентной комиссией Москомархитектуры.

5. НИиПИ Генплана разработано градостроительное обоснование (г. о.) по размещению дома на этом участке, в установленном порядке получены согласования: с Районным архитектором, Управой района «Пресненский», АПУ ЦАО, УГСЭН, УГОЧС г. Москвы, УГИБДД г. Москвы, ОГИБДД ЦАО г. Москвы, УКТО Москомархитектуры, ГУОП, ДПиООС. Заключение №32-05/310 от 02.09.2005 г.

6. Разработан эскиз №1 и согласован с Районным архитектором, Управой района «Пресненский», ОПС «Мосгоргеотреста», АПУ ЦАО, НИиПИ Генплана, ГУОП, Префектурой ЦАО, ТОРЗ ЦАО.

7. В связи с выпуском Постановления Правительства Москвы от 14.02.2006 г. №104-ПП «О развитии системы дошкольного образования в г. Москве» Префектом ЦАО г. Москвы была рассмотрена возможность сохранения целевого использования

здания и земельного участка бывшего д/с №201 принадлежащего на праве собственности ОАО «РЖД». В своем письме от 27.03.2006 г. №07-15-402/6 на имя Первого заместителя Мэра в Правительстве Москвы Л.И. Швецовой, Префектом ЦАО С.Л. Байдаковым выражено согласие о дальнейшей разработке предпроектной документации для строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5 и определено обременение инвестору – выполнить за счет собственных средств ремонтно – восстановительные работы здания и территории соседнего Государственного образовательного учреждения, расположенного по адресу: Пресненский вал, д. 36, принадлежащего Центральному окружному управлению Департамента образования г. Москвы, сданного в аренду и используемого не по назначению.

Это обременение было учтено в проекте Распоряжения Правительства Москвы «О реализации проекта строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5»., находящегося на согласовании и подписи в Правительстве Москвы.

8. Было подготовлено обращение ОАО «РЖД» в Правительство Москвы за подписью Вице-президента Атькова О.Ю. по вопросу определения размера компенсации заказчиком и инвестором за существующую социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру по инвестиционному проекту строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр.5.

Получено заключение Мосинвестконтроля от 24.09.2007 г. № 01-01-12-2135/7-1 за подписью Председателя Комитета Рябинина А.В. о том, что у Правительства Москвы отсутствуют правовые основания требовать с ОАО «РЖД» уплаты компенсации за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру при реализации данного инвестиционного проекта.

Получен ответ от Департамента экономической политики и развития г. Москвы ДАР/7-11251 от 12.11.2007г. за подписью руководителя Департамента Оглоблиной М.Е., о том, что по докладной записке Комплекса экономической политики и развития г. Москвы Мэром Лужковым Ю.М. принято решение (№4-19-17678/7 от 09.10.2007 г.) не взимать с инвестора платеж за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру при реализации данного инвестиционного проекта.

9. Получено заключение Москомархитектуры (№01-01-3430-05/301-06 от 05.03.2007 г.) о соответствии размещаемого объекта требованиям и регламентам использования территории, которое и согласовано: с Районным архитектором, УГПН, МЦПБ, ГОиЧС, Москомземом, ДГМИ, ГУОП, ДПиООС.

10. 09 августа 2007 г. в Управе района «Пресненский» прошла встреча с жителями и заинтересованными организациями по информированию их о проекте строительства жилого дома по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5. Высказанные жителями замечания учтены при разработке ИРД.

11.Разработана исходно-разрешительная документация, выдан Акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта для осуществления строительства, регистрационный №77 ГК 3.1.22.004090 от 17.05.2007 г.

12.В соответствии с новым заключением Управления по обеспечению мероприятий гражданской защиты г. Москвы, а также с уточненным НИиПИ градостроительным обоснованием по размещению объекта без строительства защитного сооружения гражданской обороны выдан новый Акт разрешенного использования участка

территории градостроительного объекта для строительства, регистрационный №77 ГК/3.1.22.006047 от 11.03.2008 г.

13. Заказчиком ОАО «РЖД» внесены изменения в кадастровый план земельного участка №77:01:04024:032 выписка от 19.10.2007 г. 77-5/07-19446 графа 9 разрешенное использование/назначение/: Для осуществления строительства 18 этажного жилого дома с подземной автостоянкой.

14. Учитывая социальную значимость объекта для очередников жилплощади, линейных работников МЖД и РЖД, ОАО «К.И.Т.» согласно п. 3.2.3. Инвест-контракта и согласно просьбе ОАО «РЖД» приобрело за счет собственных средств и средств Внешэкономбанка в домах более низкой категории и передало ОАО «РЖД» в собственность 29 квартир общей площадью 3 243,9 кв.м., что является 93,8 % доли ОАО «РЖД» в проекте строительства жилого дома по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5. Оставшаяся площадь 643,8 кв.м. (6,2 %) ОАО «РЖД» получает в строящемся доме по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5, данные права зафиксированы по сделке мены прав этой площади на здание, д/сада площадью 948,2 кв.м., переданное в собственность ОАО «К.И.Т. по этому же адресу.

Право собственности на здание ОАО «К.И.Т.» зарегистрировало 14.08.2007 г. свидетельство 77 АЖ 102569.

15. Распоряжением Президента ОАО «РЖД» В.И. Якунина №979р от 29.05.2007 г. в собственность ОАО «К.И.Т.» передан земельный участок по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 площадью 4 052 кв.м.

Право на земельный участок ОАО «К.И.Т.» зарегистрировало 30.01.2008 г. свидетельство 77 АЖ 176132. Назначение земельного участка: (вид разрешенного использования – осуществление строительства 18-ти этажного жилого дома с подземной автостоянкой).

16. Регламентной комиссией у Главного архитектора г. Москвы рассмотрены материалы точечной застройки для подготовки Акта разрешенного использования участка территории градостроительных объектов и выдано заключение, что «Размещение объекта на данном участке соответствует действующим градостроительным и техническим регламентам», протокол №3 от 25.01.2008 г.

17. В соответствии с письмом заместителя Префекта ЦАО Федорова С.Ю. Межведомственной комиссией размещение объекта признается точечной застройкой. Протокол №19 от 28.028.2009 г.

18. Приказом №498 от 29.08.2008 г. Департамента образования г. Москвы д/с №201, располагавшийся по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 исключен из реестра дошкольных образовательных учреждений.

19. В соответствии с письмом (от 15.11.2007 г. №25.06-1201/4-0-16) Первого заместителя Мэра Москвы Правительства Москвы Ресина В.И. в Правительство и департаменты Правительства г. Москвы подготовлен и согласован проект Распоряжения Правительства Москвы «О реализации проекта строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5 (ЦАО)» с Префектурой ЦАО Байдаковым С.Л., заместителями Мэра Москвы в Правительстве Москвы, Росляком Ю.В.,Швецовой Л.И., Силкиным В.Н., соответствующими Департаментами, Москомархитектурой,, кроме Москонтроля, позиция которого основывалась на том: «что размещение дома не соответствует градостроительным регламентам, так как территория предполагаемого строительства отнесена по функциональному назначению к учебно-

воспитательной зоне и предлагает внести соответствующие изменения в Генеральную схему градостроительного зонирования, либо учесть эти изменения в правилах землепользования и застройки». (письмо Москонтроля №01-01-12-2135/07 от 16.10.2008 г.). Москонтроль не учел, что на основании разработанного НИиПИ Генплана г. Москвы градостроительного обоснования (№32-05/310 от 02.09.2005 г.) размещения объекта на данной территории учтено в составе проектов Актуализированного Генерального плана г. Москвы и Правил землепользования и застройки в г. Москве со следующими параметрами: индекс территориальной зоны: 20-2002 (территориальная зона жилых домов многоквартирного вида);параметры территориальной подзоны: высота не более 74 метров, плотность не более 49 тыс. м²/га.(справка НИиПИ генплана №200-02-3467/9-(0)-1 от 27.05.2009 г.

20. Закон города Москвы «О Генеральном плане города Москвы» принят Мосгордумой 05 мая 2010 г., в составе которого учтен проект строительства жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5 с параметрами: индекс территориальной зоны: 20-2002 (территориальная зона жилых домов многоквартирного вида);параметры территориальной подзоны: высота не более 74 метров, плотность не более 49 тыс. м²/га.

21. Согласно Кадастровой выписке о земельном участке из Государственного кадастра недвижимости №77/501/09-67951 от 07.10.2009 г. Земельный участок площадью 4 052 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0004024:32 находится в собственности ОАО «К.И.Т.». Свидетельство серии 77 АЖ №176132.

Разрешенное использование: для осуществления строительства 18-этажного жилого дома с подземной автостоянкой.

22. 19.10.2010 г. было дано поручение вр.и.о. Мэра В.И. Ресина предусматривающее выпуск распоряжения Правительства Москвы о строительстве жилого дома на земельном участке по ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5 в соответствии с разработанной градостроительной документацией; организационные мероприятия по проведению ремонтно-восстановительных работ соседнего не действующего детского сада по адресу: ул. Пресненский вал, д. 36 А с внесением необходимых изменений в распоряжение Правительства Москвы от 16.08.2010 г. № 1697-РП (копия прилагается).

23. 08.12.2010 г. ОАО «К.И.Т.» обращается в префектуру ЦАО с просьбой (письмо № 53) поддержать наше предложение в Правительстве Москвы при рассмотрение вопроса о строительстве жилого дома по адресу: ул. Пресненский вал д.38 стр. 5 на Градостроительно-земельной комиссии города Москвы и выразило свое согласие по строительству на участке, находящемся у него в собственности, жилого дома с 2-х уровневой автостоянкой и встроено-пристроенным дошкольным учреждением.

24. С момента принятия Градостроительно-земельной комиссией г. Москвы решения о прекращении реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома по адресу: ЦАО, Пресненский вал д. 38 стр. 5 (протокол № 4 от 10.12.2010 г. п. IX) в адрес Мэра Москвы были направлены обращения: Президента ОАО «РЖД» Якунина В.И. (исх. № 97 от 11.01.2011 г.); Председателя Внешэкономбанка Дмитриева В.А. (исх. № 4020/110000-ВД от 25.11.2010 г., № 323/010002-ВД от 14.09.2011 г.); ОАО «К.И.Т.» (исх. № 34/1 от 19.07.2011 г.) о положительном решении вопроса по строительству жилого дома по вышеуказанному адресу.

ОАО «К.И.Т.» так же направило просьбу в адрес Заместителя Мэра Хуснулина М.Ш. (исх. № 01 от 9.02.2011 г.) о положительном решении вопроса строительства жилого дома по

адресу: Пресненский вал д.38 стр. 5, при этом брало на себя обязательства, в целях компенсации городу за исключенное из реестра дошкольного образовательного учреждения (ДОУ), находившееся ранее по этому адресу, произвести за счет своих средств, реконструкцию соседнего, недействующего детского сада, принадлежащего городу с увеличением количества посадочных мест в нем на 50% или построить равноценное ДОУ по иному адресу в ЦАО г. Москвы.

Однако позиция города после всех обращений не изменилась, интерес города к участку, принадлежащему ОАО «К.И.Т.», как объекту строительства на нем детского сада сохранился.

В результате было сделано предложение ОАО «К.И.Т.» от имущественного земельного комплекса города (Зам. Мэра Сергунина Н.А.), о возврате к схеме мены земельными участками. ОАО «К.И.Т.» был предложен участок, расположенный по адресу: Б. Серпуховская ул. вл. 46 корп. 15, площадью0,96 гапротив0,4052 га, находящегося в собственности ОАО «К.И.Т.». В предложенной схеме мены имеются существенные расхождения с ранее (в2010 г.) утвержденной городом схемы мены:

Так, земельный участок, предлагаемый к мене городом, передавался ОАО «К.И.Т.» не в собственность, а в краткосрочную аренду на 6 лет с выдачей утвержденного Москомархитектурой города ГПЗУ на строительство жилого дома по адресу: Б. Серпуховская ул. д. 46 корп. 15 со следующими сравнительными параметрами (письмо МКА № 001-02-8192/11-1 от 18.11.2011 г.):

	Б. Серпуховская вл. 46. корп. 15	**Пресненский вал вл. 38, стр. 5**
Общая площадь объекта	42 200 кв.м.	22 211, 7 кв.м.
в том числе наземная часть	24 440 кв.м.	14 341 кв.м.
подземная часть (автостоянка)	17 000 кв.м.	6 900 кв.м.
в том числе с пристроенным детским садом	1180 кв.м.	
количество квартир	277	64
количество машиномест	303 м/м	129 м/м

Также необходимо отметить, что для участка по Б. Серпуховской ул. вл. 46 стр. 15 был разработан мастерской Моспроект-13, проект строительства жилого дома с подземной стоянкой со следующими параметрами:

общая площадь квартир	- 15172,6 кв.м.
жилая площадь	- 8521,4 кв.м.
количество квартир	- 277
подземная автостоянка	303 м/м
Детский сад встроенный	1180 кв.м.

Данный проект был разработан по заказу Департамента жилищной политики г. Москвы и прошел Московскую государственную экспертизу, получено соответствующее заключение.

Передача в аренду земельного участка ОАО «К.И.Т.» под строительство, накладывает на ОАО «К.И.Т.» дополнительные финансовые издержки: так плата за аренду земельного участка, на период строительства, может составить более 100 млн. рублей.

Решением Арбитражного суда г. Москвы 23.08.2011 дело А 40-38003/11 146-258 отказано в удовлетворении заявления ОАО «Конструктор-Инженер-Технолог» к Правительству Москвы и Комитету по архитектуре т градостроительству г. Москвы о признании незаконным бездействия Правительства Москвы, выразившегося в невыпуске до 01.09.2009 г. распорядительного документа об утверждении акта разрешенного использования участка – АРИ от 22.02.2008 г. за № А-5305MD1, участка градостроительного объекта по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, владение 38, строение 5, а также выразившееся в отказе в подготовке и выдаче градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) на градостроительный объект по адресу: г. Москва, ул. Пресненский вал, владение 38, строение 5, в соответствии с Градостроительным обоснованием и технико-экономическими показателями вышеуказанного АРИ, в период с 23.07.2010 года по настоящее время, которое нарушает права и законные интересы истца – ОАО «К.И.Т.» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности; о признании незаконным решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы о признании нецелесообразным реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома по адресу: улица Пресненский вал, владение 38, строение 5 (ЦАО) – Протокол заседания Градостроиельно-земельной комиссии города Москвы № 4 от 10.12.2010 года (раздел IX) и возложении обязанности устранить допущенные нарушения.

Девятый Арбитражный Апелляционный суд 05.12.2011 г. постановил:

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 23.08.2011 г. по делу А40-38003/11-146-258 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Многократные встречи и совещания в Департаменте имущества существенно не изменили позицию города в данном вопросе. Предложения вернуться к варианту строительства ОАО «К.И.Т.» жилого дома по адресу: Пресненский вал д.38 стр. 5 не нашли поддержки, что подтверждается очередным решением Градостроительно-земельной комиссии от 13.10.2011 г. протокол № 43 на которой рассмотрен вопрос предоставления ОАО «К.И.Т.» «компенсационного участка» для строительства жилого дома по адресу Б. Серпуховская ул. вл. 46 корп. 15 и снятии с участка обременения, так как в здании находящимся на участке предлагаемом к мене, ООО «Декстрин» имеет в собственности 1442 кв.м. производственных площадей, вывод собственника из этого здания город до настоящего момента не завершил.

12.01.2012 г. ОАО «К.И.Т.» обратилось с письмом в управу Пресненского района г. Москвы с просьбой поддержать проект строительства жилого дома по адресу: Пресненский вал д. 38 стр.5, предусматривающего строительство ДОУ. За счет собственных средств, по иному адресу в Пресненском районе. Данное обращение не нашло поддержки.

28.05.2012 г. на Рабочей группе ГЗК по вопросам градостроительной деятельности был рассмотрен вопрос «о проекте градостроительного плана земельного участка по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5. (Протокол №25, п.15 от 28.05.2012 г.).

Дано поручение Комитету г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Тимофееву К.П.) провести совещание с ОАО «К.И.Т.» по данному вопросу с предложением выкупа у ООО «Декстирин» части помещений, расположенных по адресу: Б. Серпуховская ул., д.46,

корп. 16 и внести вопрос на рассмотрение Рабочей группы о возможном строительстве жилого дома с ДОУ по адресу: Б. Серпуховская ул., д. 46. стр. 15

Совещание назначено на 15.08.2012 г.

16.08.2012 г. состоялось совещание в Комитете г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства «Москомстройинвест» о реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома по адресам: Пресненский вал., д. 38, стр. 5 или по Б. Серпуховской ул., д. 46, стр. 15.

Учитывая, что ОАО «К.И.Т.» не проявило заинтересованности строительства ДОУ на участке, находящемся у него в собственности (Пресненский вал, д. 38, стр. 5), и выразило желание строительства жилого дома или жилого дома с встроенным ДОУ по любому из вышеперечисленных адресов.

Решили:

Представить вопрос на рассмотрение Рабочей группы Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы с предложением о прекращении инвестиционного проекта и признанием утратившим силу регламентирующего распоряжения Правительства города Москвы.

Учитывая вышеизложенное, для продолжения проекта необходимо просить Правительство г. Москвы:

- внести вопрос на рассмотрение Рабочей группы комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы (ГЗК) для утверждения технико-экономических показателей объекта жилого дома по адресу: ул. Пресненский вал д.38 стр. 5, согласно разработанной исходно-разрешительной документации и АРИ;
- дать поручение Москомархитектуре внести изменения в проект Правил землепользования и застройки города Москвы, предусматривающее изменение назначения земельного участка с участка учебно-воспитательного вида на участок жилых домов многоквартирного вида, а также выпустить ГПЗУ на строительство жилого дома по адресу: ул. Пресненский вал, д. 38, стр. 5.

Для чего необходимо будет произвести следующие мероприятия:

№ п/п	Мероприятие	Время выполнения	Стоимость работ (млн. руб.)
1 Этап: Получение решения Регламентной комиссии и подготовка проекта ГПЗУ.			
1.1.	Получение поручения Мэра города на выполнение Концепции застройки территории с проектом ГПЗУ и указанием предоставления материалов для рассмотрения на ГЗК (Собянин С.С.)	0,5 мес.	
1.2.	Выполнение концепции застройки территории с разработкой Обосновывающих материалов для подготовки ГПЗУ и для		По отдельному договору с

Страница №42 из 68

	внесения правок в ПЗЗ. Выполнение транспортной схемы обеспеченности Объекта (Мавлютов Э.Ф.)	2,5 мес.	НииПИ Генплана
1.3.	Получение Поручения Хуснуллина М.Ш. В адрес Москоархитектуры и Префектуры СВАО о проработке вопроса возможности строительства Объекта.	0,5 мес.	
1.4.	Проведение согласования материалов п.п. 1.1. в городских и архитектурных инстанциях города, в объеме, необходимом для предоставления на Регламентную комиссию Архитектурного Совета г. Москвы (в дальнейшем-Регламент).	1,5 мес.	
1.5.	Представление градостроительных материалов главному архитектору города с выработкой схемы дальнейших действий (МКА)	0,5 мес.	
1.6.	Представление предпроектных материалов и правок в ПЗЗ депутатам Мосгордумы с получением письма-заключения депутатов в адрес Правительства Москвы о целесообразности внесения поправок в ПЗЗ по строительству Объекта.	1 мес.	
1.7.	Прохождение Регламента с получением решения о необходимости внесения правок в Правила землепользования и застройки г. Москвы, одобрением ТЭПов объекта и о подготовке проекта ГПЗУ (Куренной А.М.)	1 мес.	
1.8.	Представление градматериалов в Комплексе экономической политики (Шаронов А.В.)	0,5 мес.	
1.9.	Представление градостроительных материалов в Градостроительном комплексе и Департаменте градостроительной политики (Левкин С.И.)	0,5 мес.	
1.10.	Подготовка проекта ГПЗУ, отражающего требованиям Заказчика (МКА)	1 мес.	
При параллельном выполнении работ по ряду пунктов, общий срок I Этапа составляет **5 месяцев**			
2 Этап. Получение решения Градостроительно-Земельной комиссии г. Москвы (далее-ГЗК) и получение Градостроительного плана земельного участка (далее ГПЗУ).			
2.1.	Рассмотрение материалов корректировки ПЗЗ и проекта ГПЗУ на «Рабочей группе Москомархитектуры по подготовке проектов ГПЗУ». (Шевоцуков П.А.)	0,5 мес.	
2.2.	Рассмотрение материалов корректировки ПЗЗ и проекта ГПЗУ в «Комитете города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов». (Тимофеев К.П.)	1 мес.	
2.3.	Представление всех ранее полученных заключений и предложений на Рабочей группе Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы по вопросам градостроительной деятельности. (Хуснуллин М.Ш.)	1 мес.	
2.4.	Рассмотрение материалов корректировки ПЗЗ и проекта ГПЗУ на заседании ГЗК с получением поручения в адрес Москомархитектуры об оформлении ГПЗУ и о внесении правок в ПЗЗ. (Собянин С.С., Поляков Е.Н.)	1 мес.	

2.5.	Выпуск Приказа Москомархитектуры об утверждении ГПЗУ. (МКА)	1 мес.	
2.6.	Получение ГПЗУ и его регистрации в службе городского кадастра. (МКА)	0,5 мес.	
При параллельном выполнении работ по ряду пунктов, общий срок II Этапа составляет **3 месяца**			

Выводы:

Хозяйственная деятельность Должника велась в соответствии с нормами делового оборота, не имеет противоречий с нормами законодательства Российской Федерации.

Операции не соответствующих нормам и обычаям делового оборота не выявлены, проверка соответствия применяемых цен рыночным так же не выявила нарушений.

Расчет финансового результата деятельности по указанному направлению приведен в подразделе «Влияние на финансовое состояние Должника».

Ухудшение экономической деятельности Должника связано с финансово-экономическим кризисом в России, начавшимся в 2014 году, а так же в связи с невозможностью реализовать проект строительства жилого дома по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5 так как продление разрешения на строительство не представляется возможным.

С учетом негативных финансовых показателей и практически полным отсутствием деятельности в периоде анализа, аудитор считает нецелесообразным продолжение осуществляемого направления (вида) деятельности.

Анализ рынков, на которых осуществляется деятельность Должника

Основные поставщики (счет 60)

Поставщик	Долг на 01.01.13		Увеличение долга	Погашение долга	Долг на 31.12.15	
	Долг	Аванс			Долг	Аванс
Декастиль			52 000 000	42 000 000	10 000 000	
ХОУП-СТРОЙ ООО	58 291				58 291	
РЕЕСТР ОАО			125 276	113 894	11 382	
Вокком Системз			48 364	44 230	4 134	
АРТ-СТУДИЯ "КОЛОРИТ"			750	750		
Аудит Груп			85 000	85 000		
Банк Русский Стандарт			240	240		
Вологжанин			25 000	25 000		
Гефест			4 500 000	4 500 000		
Дел Фин ООО			2 542 552	2 542 552		
Интерфакс			713	713		
Консалт СГТ			3 370 000	3 370 000		
Матвеев Сергей Владимирович			34 700	34 700		
МГТС ОАО			13 440	13 440		
МОНОЛИТСТРОЙ			2 600 000	2 600 000		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 05.08.2017 № 00-00-4001/5487/2017-0769

На основании запроса от 02.08.2017, поступившего на рассмотрение 02.08.2017, сообщаем, что правообладателю

открытое акционерное общество "конструктор-инженер-технолог", ИНН: 7736153672, ОГРН: 1027739167818 в период с 01.01.2014 по 02.08.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0004024:1052
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Пресненский, ул Пресненский Вал, д 38, строен 5
		Площадь:	948, 2 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.08.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/018/2007-663
		основание государственной регистрации:	Договор мены здания на имущественные права между ОАО “Российские железные дороги” и ОАО “Конструктор-Инженер-Технолог” от “29” июня 2007г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	

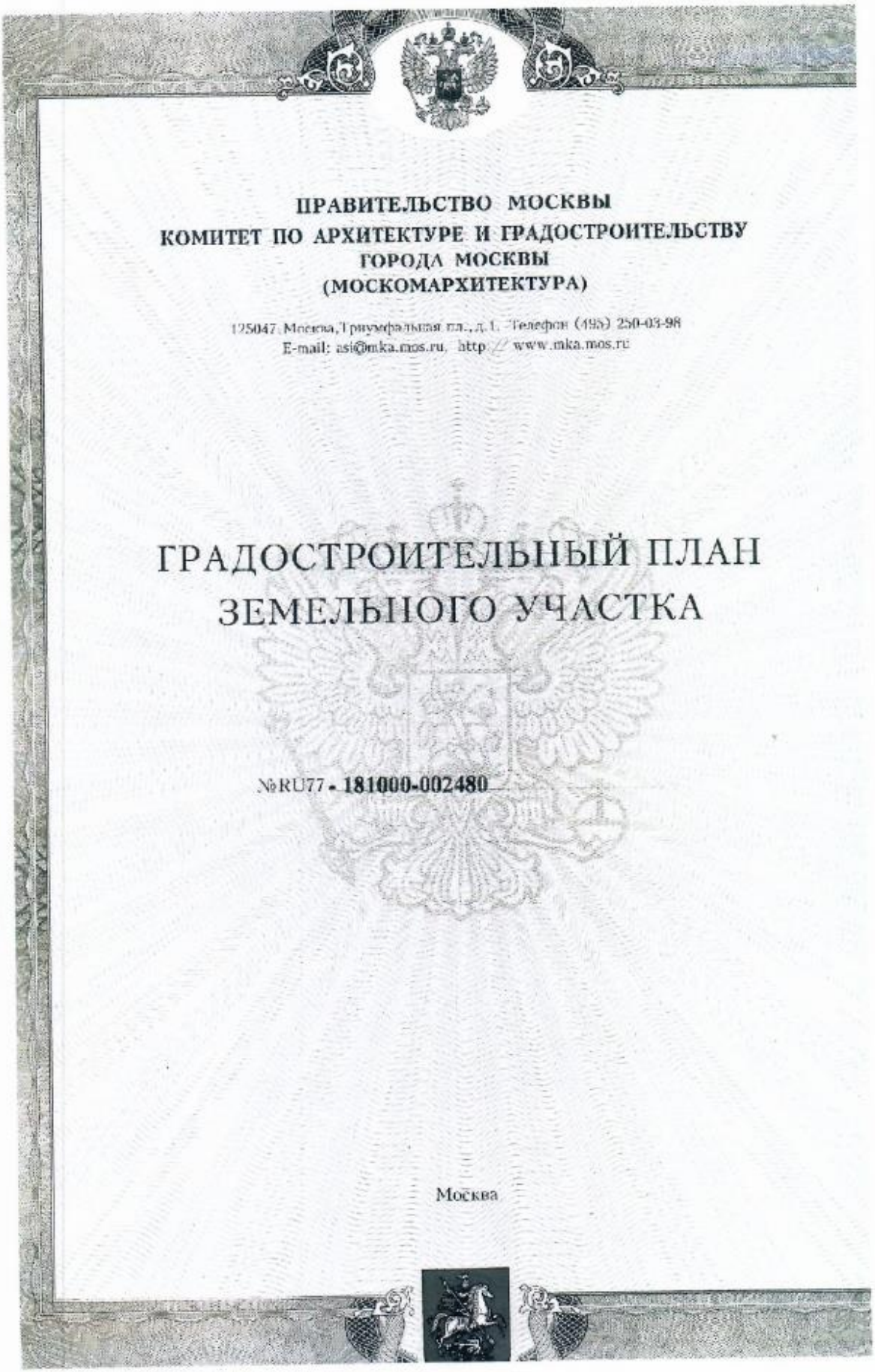
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Оъявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Пресненский Вал, д.38, стр.5, кад.№ 77:01:0004024:1052, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, Сведения отсутствуют - этажный, общая площадь 948, 2 кв. м, инв.№ 0/17:205:001, лит. 17:205:001
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2015-266/1
		1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Пресненский Вал, д.38, стр.5, кад.№ 77:01:0004024:1052, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, Сведения отсутствуют - этажный, общая площадь 948, 2 кв. м, инв.№ 0/17:205:001, лит. 17:205:001
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-43/1
		1.3.3.	вид:	Ипотека, площадью: 948.2 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ
			номер государственной регистрации:	77-77-14/015/2008-021
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		77:01:0004024:32
		Назначение объекта недвижимости:		для осуществления строительства 18-этажного Жилого дома с подземной автостоянкой

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	г Москва, ул Пресненский Вал, вл 38, стр 5
		Площадь:	4052 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.01.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-14/017/2007-683
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 09.11.2007 к договору аренды земельного участка (с изменениями от 24.11.2006, от 25.12.2006) от 25.08.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Оъявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Пресненский Вал, вл.38, строен.5, кад.№ 77:01:0004024:32, Земельный участок Категория земель - земли населенных пунктов Вид разрешенного использования - осуществление строительства 18-ти этажного жилого дома с подземной автостоянкой Площадь: 4052 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2015-265/1

		2.3.2.	вид:	Ипотека, ВЕСЬ ОБЪЕКТ Земельный участок
			номер государственной регистрации:	77-77-14/015/2008-21
		2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Пресненский Вал, вл.38, строен.5, кад.№ 77:01:0004024:32, Земельный участок Категория земель - земли населенных пунктов Вид разрешенного использования - осуществление строительства 18-ти этажного жилого дома с подземной автостоянкой Площадь: 4052 кв. м
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-44/1
3.	Получатель выписки:			Перец Владимир Александрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством РоссийскойФедерации.

Государственный регистратор		Зимарева Валентина Владимировна
(полное наименование должности)	(подпись, М.П.)	



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

125047, Москва, Триумфальная пл., д.1, Телефон (495) 250-03-98
E-mail: asi@mka.mos.ru, http // www.mka.mos.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77 - 181000-002480

Москва

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-181000-002480

И С О Г Д	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № 453000-08-84562 от 13.11.2010 г. Подпись

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ***Открытого акционерное общества "Конструктор-Инженер-Технолог" от 23.07.2010 № 26***

Местонахождение земельного участка: ***г. Москва, внутригородское муниципальное образование Пресненское, улица Пресненский Вал, вл. 38, стр. 5***

Кадастровый номер земельного участка: ***77:01:0004024:32***

План подготовлен: ***Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы***

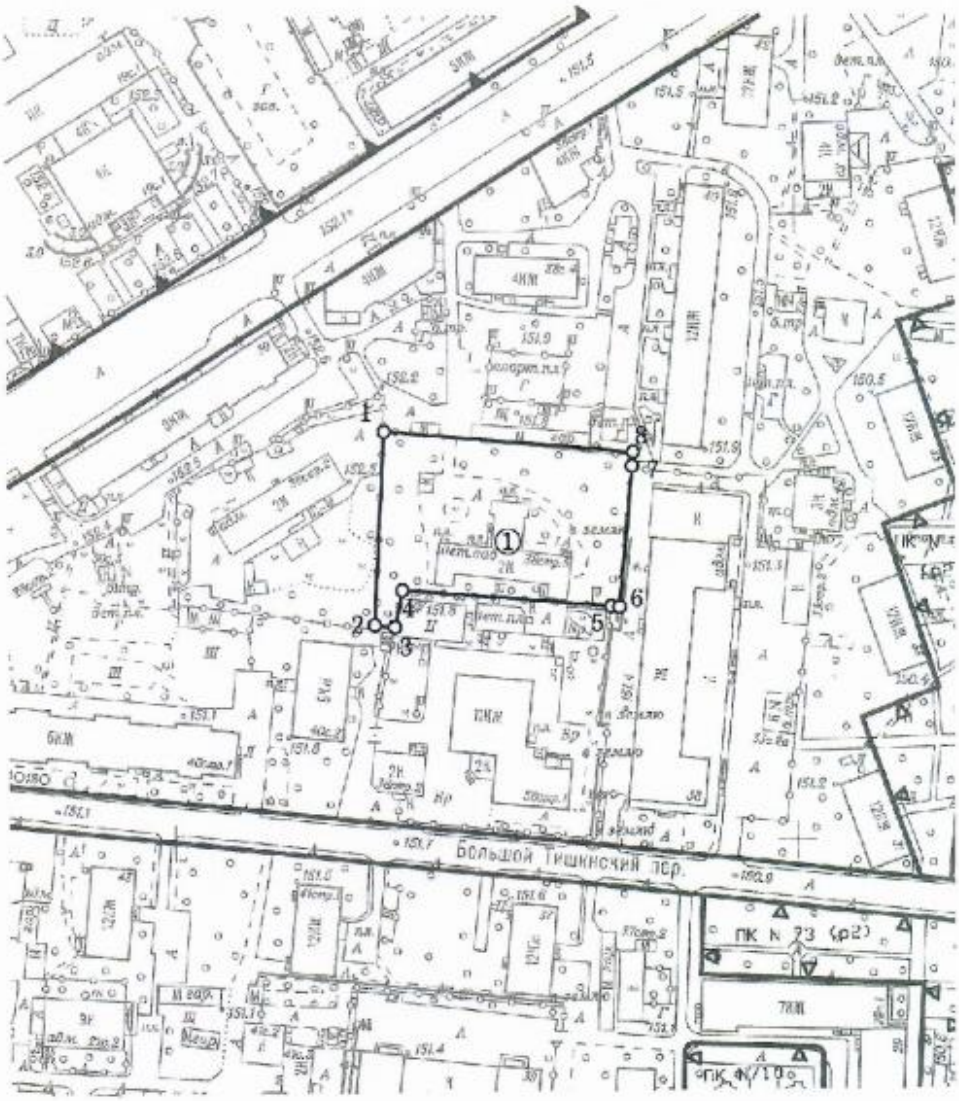
Представлен: ***Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы***

Первый заместитель председателя
Москомархитектуры

М.П. ***П. А. Шевоцуков***

Утвержден: ***приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 01.11.2010 № 1811.***

1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО



Площадь земельного участка : 4052 кв.м (0.4052 га)
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической осно
выполненной ГУП "Мосгоргеотрест" в 2008 году
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 29.07.2010
ГУП "ИПЦ Москомархитектуры" (Службой градостроительной информации)

RU77-181000-002480

ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N точ.	x (м)	y (м)	N точ.	x (м)	y (м)
1	11531.11	4467.90	5	11474.67	4540.58
2	11469.20	4464.50	6	11474.44	4543.26
3	11468.64	4471.02	7	11519.49	4547.52
4	11480.29	4473.43	8	11523.96	4547.85

Условные обозначения

Границы земельного участка

Красные линии улично-дорожной сети

Границы территорий природного комплекса Москвы, не являющихся особо охраняемыми

Границы производственных зон

Примечание:

1. Земельный участок расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя N001 и в границах зоны регулирования застройки N001, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998г. N545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)".
2. В соответствии со ст. 36 п. 3 Федерального Закона от 25.06.2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" земляные работы на данной территории проводятся при наличии в проекте проведения таких работ раздела об обеспечении сохранности объектов археологического наследия - Проекта организации археологических работ".

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	улица Пресненский Вал, вл.38, стр.5			
Ген. директ	Диденко О.В.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела	Гаврилов Д.М.					1	1
Глав.спец.	Заряпская Т.						
Норм.конт.	Амельченко А.			Чертеж градостроительного плана М 1:2000	Служба градостроительной информации ГУП "ИПЦ Москомархитектуры"		

2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления: ***градостроительный регламент не установлен.***

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

- основные виды: ***градостроительным регламентом не установлены;***
- условно разрешенные виды: ***градостроительным регламентом не установлены;***
- вспомогательные виды: ***градостроительным регламентом не установлены.***

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Разрешенное использование земельного участка:
основные виды разрешенного использования:

- ***объекты дошкольного воспитания;***
- ***объекты начального и среднего общего образования;***
- ***объекты дошкольного, начального и среднего общего образования с постоянным проживанием;***
- ***учебно-производственные комбинаты;***

условно разрешенные виды использования:

- ***не установлены;***

вспомогательные виды разрешенного использования:
объекты:

- ***технологически связанные с основными видами разрешенного использования;***
- ***необходимые для обслуживания пользователей объектов с основными видами разрешенного использования;***

RU77-181000-002480

– ***необходимые для инженерно-технического обеспечения объектов с основными видами разрешенного использования.***

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

не установлены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Размер (м)		Площадь (кв.м)
	минимальный	максимальный	
	не установлены		***не установлена***

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - ***49,6%***

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – ***смотри «Иные показатели».***

Иные показатели:

		min	max
3.1	Площадь естественных поверхностей земельного участка (кв.м)	*1216*	-
3.2	Площадь поверхностей земельного участка с искусственным покрытием (кв.м)	-	*1216*
3.3	Площадь земельного участка в габаритах цокольной части зданий, наземных сооружений и их частей (кв.м) – всего, ...	-	*2008*
3.3.1	- с высотой не более 15м (1-4 этажа)	-	*2008*
	- с высотой не более 10м (1-2 этажа)	-	*2008*
	- с высотой 10-15м (3-4 этажа)	-	*703*
3.4	Площадь помещений наземной части застройки (кв. м)**	-	*1506*

Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.

RU77-181000-001488

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

4.1. Объект капитального строительства:

№ 1** (на чертеже ГПЗУ)* ***Пресненский Вал ул., д.38, стр.5

Регистрация в Адресном реестре: ***№ 1004869 от 14.11.2003;*** учетный номер: ***02100959;*** площадь застройки: ***660 кв. м;*** общая площадь: ***948,2 кв. м;*** класс: ***нежилое;*** этажность (подземная): ***2(1);*** материал стен: ***кирпичный;*** год постройки: ***1937;*** учётный городской квартал БТИ: ***633.***

Данные подготовлены по материалам выписки из технического паспорта на здание (строение) ***от 27.10.2009 № 633/11, выданной Центральным БТИ*** по состоянию ***на 04.10.2007.***

4.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, ***не имеется.***

5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: ***в соответствии с действующими техническими условиями эксплуатирующих организаций.***

6. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные ***ГУП "НИиПИ Генплана Москвы", Управления Роснедвижимости по городу Москве, Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД).***

RU77-181000-002480

1. Информация предоставлена на основании:

1.1. Постановления Правительства Москвы от 12.11.2002 № 925-ПП "О градостроительном плане развития территории Пресненского района на период до 2020 года".

1.2. Распоряжения Правительства Москвы от 16.08.2010 №1697-РП "О внеочередных мерах по ликвидации очередности в государственные дошкольные образовательные учреждения системы Департамента образования города Москвы в 2010-2011 гг."

2. Виды разрешенного использования земельного участка и требования к параметрам объекта капитального строительства определены в соответствии со следующими характеристиками и параметрами планируемого развития, установленными постановлением Правительства Москвы от 12.11.2002 № 925-ПП.

- Функциональное назначение участка – участок учебно-воспитательного вида
- Строительное назначение участка – участок низкоплотной застройки с высотой не более 10м или 1-2 этажа
- Ландшафтное назначение участка – участок контрастный застроенный

3. В случае, если в состав частей застройки входят нормативно необходимые объекты вспомогательных видов разрешенного использования, то указанная в составе "иных показателей" предельная площадь помещений соответствующего вида может быть увеличена до нормативно необходимой величины при условии сохранения всех прочих предельных показателей, указанных в п.п. 3.1-3.4.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции подземных сооружений или подземных частей иных объектов капитального строительства градостроительным планом земельного участка не устанавливаются.

** В состав указанных помещений не входят помещения тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых и иных шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов, проветриваемых подполий, чердаков, технических подполий и технических чердаков, иных помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в т. ч. внеквартирных коммуникаций, а так же портики, крыльца, наружные открытые лестницы.

В случае, если площадь перечисленных помещений, установленная проектной документацией, составляет менее 25% суммарной поэтажной площади наземной части застройки в габаритах наружных стен, то предельные параметры застройки, указанные в п. 3.4, могут быть увеличены путем умножения на коэффициент равный отношению разности между 1,0 и долей перечисленных помещений, установленной проектной документацией, к 0,75.

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

"08" октября 2009г № 77/501/09-68407

1	**Кадастровый номер** 77:01:0004024:32	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3

Общие сведения

4	Предыдущие номера: —	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007
5	—	
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Пресненский Вал, вл 38, стр 5	
8	Категория земель:	

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: для осуществления строительства 18-этажного Жилого дома с подземной автостоянкой						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: —						
11	Площадь: 4052 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 239171123.4	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 59025.45	14	Система координат: СК кадастрового округа

15	Сведения о правах:			
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ
	Открытое акционерное общество "Конструктор-Инженер-Технолог"	Собственность	—	Свидетельство о государственной регистрации права №175903 Свидетельство о государственной регистрации права №176132

16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0004024:32 равнозначен кадастровому номеру 77:01:04024:032		
17	—		
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

И.о. заместителя начальника отдела
(наименование должности)

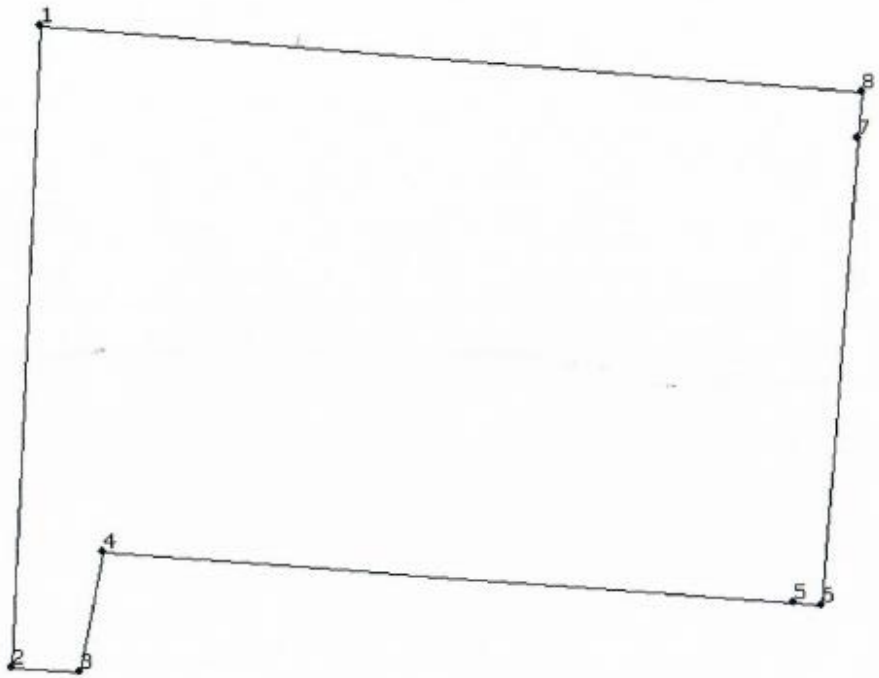
М. П. (подпись)

Д. А. Молоденков
(инициалы, фамилия)

06. 10. 2009

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

"08" октября 2009г № 77/501/09-68407

1	Кадастровый номер 77:01:0004024:32	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:600		Условные знаки		

И.о. заместителя начальника отдела
(наименование должности)

М. П. (подпись)

Д. А. Молоденков
(инициалы, фамилия)

08. 10. 2009

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"08" октября 2009г № 77/501/09-68407

1	Кадастровый номер 77:01:0004024:32			2 Лист № 3	3 Всего листов: 3
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**				
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "Конструктор-Инженер-Технолог"

И.о. заместителя начальника отдела
(наименование должности)

М. П. (подпись)

Д. А. Молоденков
(инициалы, фамилия)

08. 10. 2009