

# **ОТЧЕТ № 85/12/18**

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,  
принадлежащего ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»**



**ЗАКАЗЧИК: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «НОК»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 04.12.2018 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 01.02.2019 г.**

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства**

**МОСКВА, 2019 г.**

01.02.2019 г.

Губайдулину Р.Н.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО****Уважаемый Руслан Наилевич!**

В соответствии с Договором №. 85/12/18 от 04.12.2018г. специалистами ООО «НОК» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН».

Оценка проведена по состоянию на 04.12.2018 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 7, Стандартами оценки НП «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки».

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 04.12.2018 г. составляет без учета НДС.

**142 474 673 (Сто сорок два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят три) руб., в том числе:**

Таблица 1. Расчет итоговой рыночной стоимости имущества

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельный участок	50:14:0050506:1082	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	32 930 521*
Объект незавершенного строительства: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест	50:14:0050506:3301	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	109 544 152
<b>Итого</b>			<b>142 474 673</b>

\*НДС не облагается

Источник: расчеты оценщика

С уважением,

Генеральный директор

ООО «НОК»

Князьков Н.А.

## Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Применяемые стандарты оценки	7
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
7. Основные факты и выводы	11
8. Общие сведения оценки	11
9. Термины и определения	13
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11. Описание объекта оценки	17
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
11.2. Сведения об износах и устареваниях	20
11.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	20
11.4. Общая информация о местоположении	21
11.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	24
11.6. Информация о текущем использовании объекта оценки	24
11.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
11.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта	24
11.9. Анализ ликвидности объекта оценки	26
12. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
12.1. 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	27
12.2. Классификация рынка недвижимости	32
12.3. Обзор рынка инвестиционной недвижимости России в 3 кв. 2018 г.	35
12.4. Анализ рынка строительство социально-культурных объектов на территории Московской области	37
12.5. Анализ рынка земельных участков Московской области	40
12.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	48
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	49
13.1. Методика оценки объектов недвижимости	49
13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке недвижимого имущества	49
14. Расчет рыночной стоимости недвижимости затратным подходом	56
14.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	56
14.2. Выбор единиц сравнения	56
14.3. Выбор объектов-аналогов	56
14.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	59
14.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	62
14.6. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	66
14.7. Определение накопленного износа	70
14.8. Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу	73
14.9. Согласование результатов оценки	77
15. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки	77
16. Декларация качества (заявление о соответствии)	78
17. Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки	80
18. Приложение 1. Фотографии Объекта оценки	82

- 
19. Приложение 2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки \_\_\_\_\_ 85
20. Приложение 3 Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки. Документы Исполнителя и оценщика \_\_\_\_\_ 94
21. Приложение 4. Копии скриншотов объектов аналогов использованных оценщиком \_\_ 98

## 1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
<b>Объект оценки</b>	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН» Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»: <b>Объект незавершенного строительства: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест, кадастровый номер 50:14:0050506:3301</b> Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-1-2-0013-15 от 26.03.2015 г. Регистрационные параметры объекта в соответствии с выпиской ЕГРН от 08.11.2018 г.: Объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест. Общая площадь 3886,5 кв.м. Этажность 3. Здание, в период проведения оценки, не введено в эксплуатацию, имеет следующие характеристики в соответствии с Положительным заключением негосударственной экспертизы №77-1-2-0013-15 от 26.03.2015 г.: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общая площадь: 3886,5 кв.м.</li> <li>2. Площадь застройки: 1 320 кв.м.</li> <li>3. Строительный объем здания: 14 111,3 куб. м.</li> <li>4. Этажность: 3 этажа с подземным этажом.</li> <li>5. Функциональное назначение: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест.</li> <li>6. Состояние внутренних помещений – без отделки.</li> <li>7. Площадь земельного участка, приходящегося на объект недвижимости для его застройки и эксплуатации, составляет 7 673 кв.м., кадастровый номер 50:14:0050506:1082 (Инвентаризационная запись №09 от 20.11.2018 г.)</li> </ol>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Заказчиком предоставлены следующие документы: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.</li> <li>2. Положительным заключением негосударственной экспертизы №77-1-2-0013-15 от 26.03.2015 г.</li> <li>3. Инвентаризационная запись №09 от 20.11.2018 г.</li> </ol>
<b>Балансовая стоимость</b>	Объект незавершенного строительства: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест, кадастровый номер 50:14:0050506:3301 - 71 484 525,76 руб. Земельный участок кад. №50:14:0050506:1082 – 347 000 000 руб.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Ограничения (обременения) имущественных прав</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В период проведения оценки в соответствии с данными Инвентаризационной записи №09 от 20.11.2018 г. установлено зарегистрированное ограничение (обременение) № 50:14:0050506:1082-50/014/2017-2 от 31.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом);</li> <li>• Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: Московская область, г. Щелково, кад. № 50:14:0050506:1082, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения дошкольного образовательного учреждения, площадь 7 673 кв. м.</li> <li>• Имущество оценивается свободным от каких бы то ни</li> </ul>

Параметр	Значение
	было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
<b>Правообладатель</b>	ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН», ОГРН 1025002032890 от 22.10. 2002
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки предполагается использовать для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства
<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки</b>	Не применяются
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	В соответствии с Приложением 2 к Договору
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета.</li> <li>• Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</li> <li>• В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> </ul>

Параметр	Значение
	<ul style="list-style-type: none"> <li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</b>	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде единой величины.
<b>Дата оценки</b>	По состоянию на 04.12.2018 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	В соответствии с п. 3.1. Договора
<b>Используемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611</li> <li>Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой являются оценщики, подписавшие Отчет об оценке</li> </ul>
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b>	Представлены в Разделе 3
<b>Специальные допущения и ограничения</b>	Представлены в Разделе 3

## 2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (в действующей редакции).

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 далее по тексту «ФСО № 1»;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. далее по тексту «ФСО № 2»;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. далее по тексту «ФСО № 3»;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 далее по тексту «ФСО № 7»;

является обязательность из применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Кроме федеральных стандартов, оценщики – члены саморегулируемых организаций оценщиков, обязаны в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данных саморегулируемых организаций. Специалисты Депар-

таменты оценки, принимавшие участие в настоящей работе, являются членами Некоммерческого Партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных Стандартов Оценки и устанавливают требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности АРМО можно ознакомиться на официальном сайте АРМО: [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru).

### **3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.

- Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.

- В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследований рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщики считают эти данные и информацию достоверной и не проводят независимой проверки их точности или полноты. Оценщики не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.

- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.



- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

- Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

- Рыночная стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.

- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

**Специальные допущения и ограничения:** отсутствуют.

В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки	<b>ООО "ПКФ СТРОЙБЕТОН"</b> ОГРН 1025002032890 от 22.10. 2002 г. 141073, Московская обл., г. Королев, пр-д. Ярославский, д. 12
-----------------------------	--

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	<b>Князьков Александр Геннадьевич</b>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Общероссийской общественной организации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года, регистрационный № 0002, с местом нахождения: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва
<b>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» серия 1944-08 от 23.05.2008
<b>Выписка из реестра</b>	Князьков А.Г. включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» за регистрационным № 1326 23 мая 2008 г.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им Г.В. Плеханова ПП № 409194 от 15.12.2000 года.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 010424-1 от 12.04.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 011779-3 от 10.05.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 011743-2 от 10.05.2018 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность застрахована в СОАО «ВСК» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Период страхования с 21.04.2018 г. по 20.04.2019 г. Полис № 180D0B40R1558
<b>Местонахождение оценщика</b>	Совпадает с местонахождением Исполнителя

<b>Оценщик</b>	<b>Князьков Александр Геннадьевич</b>
<b>Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя</b>	Трудовой договор № 4 от 06.04.2016 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	22 года
<b>Почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты</b>	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, кв. 20, +7 (903) 763-94-89, knyazkov1974@rambler.ru
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим оценщик Князьков Александр Геннадьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

<b>ФИО</b>	<b>Должность</b>	<b>Степень участия</b>
Князьков Александр Геннадьевич	Начальник отдела оценки, оценщик 1 категории	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

## 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Полное наименование организации</b>	Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»
<b>Сокращенное наименование организации</b>	ООО «НОК»
<b>ИНН/КПП</b>	7725274587 / 772501001
<b>ОГРН</b>	1157746472102, присвоен 26.05.2015 года
<b>Юридический адрес</b>	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
<b>Почтовый адрес</b>	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
<b>Телефон</b>	+7 (495) 967-47-87
<b>Интернет-сайт</b>	www.valcons.ru
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Настоящим ООО «НОК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Настоящим ООО «НОК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>

объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

## 7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>							
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки		Договор на проведение оценки № 85/12/18 от 04.12.2018 г.					
Объект оценки		Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»					
Имущественные права на объект оценки		Право собственности					
Правообладатель		ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»					
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</b>							
	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Вес	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Вес	Рыночная стоимость объекта <input type="checkbox"/> о затратному подходу	Вес	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. без НДС <sup>1</sup>
Объект незавершенного строительства: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест, кадастровый №50:14:0050506:3301	обоснованный отказ	-	обоснованный отказ	-	109 544 152	1	109 544 152
Земельный участок кад. №50:14:0050506:1082	обоснованный отказ	-	32 930 521	обоснованный отказ	-		32 930 521 <sup>2</sup>
Итого							142 474 673
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>							
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>		<b>142 474 673 (Сто сорок два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят три)</b>					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений					

## 8. Общие сведения оценки

### Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № 85/12/18 от 04.12.2018 г.

Дата оценки - 04.12.2018 г.

Дата составления отчета - 01.02.2019 г.

<sup>1</sup> С учетом целей оценки для определения рыночной стоимости для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства - стоимость объекта (ов) оценки определена без учета НДС

<sup>2</sup> Примечание: В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)»

### **Задачи оценки**

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **Определение вида оцениваемой стоимости**

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

**Данная оценка стоимости производится** для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

**Объектом оценки** выступают объекты недвижимого имущества. Имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

**Согласно Договору, на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта.**

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

## Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 9. Термины и определения

### Оценка:

Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.

1. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.
2. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

**Оценщики** – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. 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.

**Принципы оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом накопленного износа. 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;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки;

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

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

**Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

**Срок экспозиции** Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса).

**Право собственности** означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Общая долевая собственность** (согласно 244-й статье ГК РФ) — это некоторое имущество, которым владеют двое и более лиц. Ее объектом может быть в том числе и недвижимость. Есть общая долевая собственность и совместная. В первом случае собственники разделяют имущество в фиксированных долях. Во втором объект общей собственности — неразделенный.

**Право аренды земельного участка** (Земельный кодекс РФ, ст.22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

**GBA (Gross building area)**<sup>3</sup> - общая площадь построенного здания. Данная величина обычно не используется в целях аренды.

**GLA (Gross leasable area)**<sup>4</sup> – общая арендная площадь.

## 10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоустанавливающие, право-подтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах рыночной стоимости Объекта оценки
2	Данные о местонахождении	Правоустанавливающие, право-подтверждающие документы -	Описание количественных и качественных характеристик

<sup>3</sup> Стандарты БОМА (BOMA) в России, <http://boma-russia.ru>.

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
		Предоставлены Заказчиком оценки	Объекта оценки и учет в расчетах его рыночной стоимости
3	Состояние	Данные Задания на Оценку	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки и учет в расчетах его рыночной стоимости
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a> , <a href="http://www.arendator.ru/articles/160738-investicionnyj_rynok_nedvizhimosti_rossii_i_kvartal_2018/">http://www.arendator.ru/articles/160738-investicionnyj_rynok_nedvizhimosti_rossii_i_kvartal_2018/</a> <a href="http://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/bolee-70-socialnykh-obektov-postroyat-v-podmoskove-v-2019-godu">http://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/bolee-70-socialnykh-obektov-postroyat-v-podmoskove-v-2019-godu</a> , <a href="http://msk.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/17-08-2018-12-27-13-35-obektov-sotsialnoy-infrastruktury-vveli-v-ekspl">http://msk.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/17-08-2018-12-27-13-35-obektov-sotsialnoy-infrastruktury-vveli-v-ekspl</a> , а также др. источники, указанные по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о ценах предложенный имущества, аналогичного оцениваемому, на дату оценки	Ссылки на источник приведены в соответствующих разделах Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов в рамках доходного подхода
6	Количественные параметры корректировок	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга Сборник КО-ИНВЕСТ-2016 Общественные здания. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017. Данные сайта Statrielt по состоянию на 01.10.2018 г.	Проведение расчетов в рамках затратного и сравнительного подходов к оценке

#### Источники обзорной аналитической и статистической информации:

- <https://kupizemli.ru>;
- <https://www.gdeetotdom.ru/>;
- <https://zдание.info>;
- <https://www.avito.ru/>.

#### Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки:

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком.



Таблица 9. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.
2	Положительным заключением негосударственной экспертизы №77-1-2-0013-15 от 26.03.2015 г.
3	Инвентаризационная запись №09 от 20.11.2018 г.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

## **11. Описание объекта оценки**

### **11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1". Характеристики имущества представлены далее.

Таблица 10. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ОКС.

Наименование объекта	Тип объекта	Назначение	Кадастровый номер	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства	Нежилое здание	Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест	50:14:0050506:3301	Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	71 484 525,76

Источник: данные Заказчика

Таблица 11. Основные количественные характеристики объектов оценки ОКС

Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Строительный объем, куб.м.
Объект незавершенного строительства	50:14:0050506:3301	3886,5	-	1320	3/1	14 111,3

Источник: Проектная документация и сведения, предоставленные Заказчиком

Таблица 12. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки ОКС.

Наименование объекта	Кадастровый номер	Стены	Конструктивные элементы	Отделка	Инженерные коммуникации
Объект незавершенного строительства	50:14:0050506:3301	Кирпичные	Фундамент бетонный, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, кровля рулонная, полы бетонные	Состояние внутренних помещений – без отделки	Водоснабжение и канализация, электроснабжение и освещение слаботочные системы - не подключены.

Источник: Проектная документация и сведения, предоставленные Заказчиком

Таблица 13. Состояние объектов оценки ОКС

Наименование объекта	Кадастровый номер	Год постройки	Износ по данным ТП	Состояние объекта по данным визуального осмотра
Объект незавершенного строительства	50:14:0050506:3301	В период проведения оценки объект не введен в эксплуатацию	н/д	Внешнее состояние объекта оценки – хорошее, внутреннее состояние помещений – без отделки

Источник: Проектная документация и сведения, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра

Таблица 14. Характеристика земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект

Наименование объекта	Назначение	Кадастровый номер	Адрес	Права	Правоподдерживающие документы	Общая площадь, кв.м. <sup>4</sup>	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок	Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: под иными объектами специального назначения по документу: для размещения дошкольного образовательного учреждения	50:14:0050506:1082	Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	№ 50:14:0050506:330 1-50/014/2018-1 от 08.11.2018 г.(собственность)	Инвентаризационная запись №09 от 20.11.2018 г.	7673	34 250 046,83	347 000 000

<sup>4</sup> Указывается вся площадь участка по данным <https://rosreestr.ru>

## 11.2. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_{\text{н}}=1-(1-D_{\text{ф}}) \times (1-D_{\text{фун}}) \times (1-D_{\text{в}}),$$

где:

$D_{\text{н}}$  – накопленный износ;

$D_{\text{ф}}, D_{\text{фун}}, D_{\text{в}}$  – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

В рамках данного отчета величина износа определена в Разделе 14.7 «Определение накопленного износа» и составляет:

- надземная часть - 3,97%,
- подземная часть 5%.

## 11.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

### Определение имущественных прав

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1".

Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав на него, приводит только ключевые моменты.

Основанием для возникновения прав являются Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г. и Инвентаризационная запись №09 от 20.11.2018 г.

В соответствии с представленными документами субъектом права на объекты недвижимости из состава объекта оценки является: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН», ОГРН 1025002032890 от 22.10. 2002.

### Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На основании Инвентаризационной записи №09 от 20.11.2018 г. установлено ограничение (обременение) на земельный участок с кад. №50:14:0050506:1082, общей площадью 7 673 кв.м. - запрещение сделок с имуществом.

Таблица 15. Информация о правах, обременениях (ограничениях права) объектов оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Права	Ограничения (обременения) права <sup>5</sup>	Правоподтверждающие документы <sup>6</sup>
Земельный участок с кад. №50:14:0050506:1082, общая площадь 7 673 кв.м.	50:14:0050506:1082	№ 50:14:0050506:33 01-50/014/2018-1 от 08.11.2018 г. (собственность)	№ 50:14:0050506:1082-50/014/2017-2 от 31.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом); Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: Московская область, г. Щелково, кад.№ 50:14:0050506:1082, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения дошкольного образовательного учреждения, площадь 7 673 кв. м)	Инвентаризационная запись № 09 от 20.11.2018 г.

Источник: Правоустанавливающие документы, данные портала <https://rosreestr.ru>

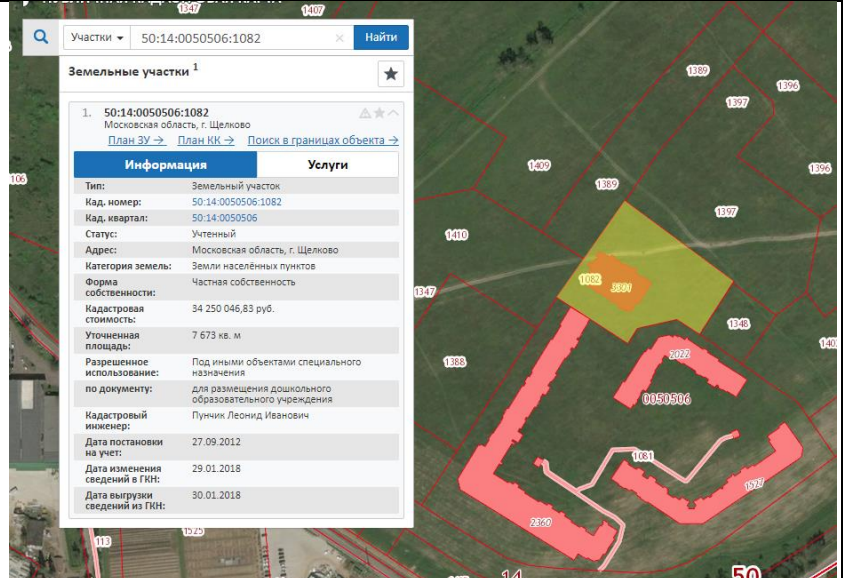
Обременения на здание не зарегистрированы.

Перечень и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в Приложении к настоящему Отчету. Описание характеристик Объекта оценки и его местоположения приведено далее по тексту.

#### 11.4. Общая информация о местоположении

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1".

Таблица 16. Сведения о территориальных границах земельных участков, на которых расположены оцениваемые объекты

Наименование объекта	Кадастровый номер	Данные публичной кадастровой карты																																
Земельный участок	50:14:0050506:1082	 <p><b>Информация</b></p> <p>1. 50:14:0050506:1082 Московская область, г. Щелково</p> <p>План ЗУ → План НК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Над. номер:</td> <td>50:14:0050506:1082</td> </tr> <tr> <td>Над. квартал:</td> <td>50:14:0050506</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, г. Щелково</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>34 250 046,83 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>7 673 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Под иными объектами специального назначения</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>для размещения дошкольного образовательного учреждения</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>Пунчик Леонид Иванович</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td> <td>27.09.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГКН:</td> <td>29.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГКН:</td> <td>30.01.2018</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Над. номер:	50:14:0050506:1082	Над. квартал:	50:14:0050506	Статус:	Учтенный	Адрес:	Московская область, г. Щелково	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	34 250 046,83 руб.	Уточненная площадь:	7 673 кв. м	Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения	по документу:	для размещения дошкольного образовательного учреждения	Кадастровый номер:	Пунчик Леонид Иванович	Дата постановки на учет:	27.09.2012	Дата изменения сведений в ГКН:	29.01.2018	Дата выгрузки сведений из ГКН:	30.01.2018
Информация	Услуги																																	
Тип:	Земельный участок																																	
Над. номер:	50:14:0050506:1082																																	
Над. квартал:	50:14:0050506																																	
Статус:	Учтенный																																	
Адрес:	Московская область, г. Щелково																																	
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																	
Форма собственности:	Частная собственность																																	
Кадастровая стоимость:	34 250 046,83 руб.																																	
Уточненная площадь:	7 673 кв. м																																	
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения																																	
по документу:	для размещения дошкольного образовательного учреждения																																	
Кадастровый номер:	Пунчик Леонид Иванович																																	
Дата постановки на учет:	27.09.2012																																	
Дата изменения сведений в ГКН:	29.01.2018																																	
Дата выгрузки сведений из ГКН:	30.01.2018																																	

Источник: составлено Оценщиком

**Примечание:** Согласно Грибовскому С. В. «Оценка стоимости недвижимости» (стр. 284) под условно свободным земельным участком подразумевается, что земельный участок признается свободным от каких – либо его улучшений, в том числе инженерных сетей и коммуника-

<sup>5</sup> Оценка проводится с учетом сделанных допущений относительно зарегистрированных ограничений (обременений) права

<sup>6</sup> Или иной правоподтверждающий документ

ций. Таким образом, оценка земельного участка в случае наличия на нем улучшений производится без учета зданий и сооружений, выявленных на участке.

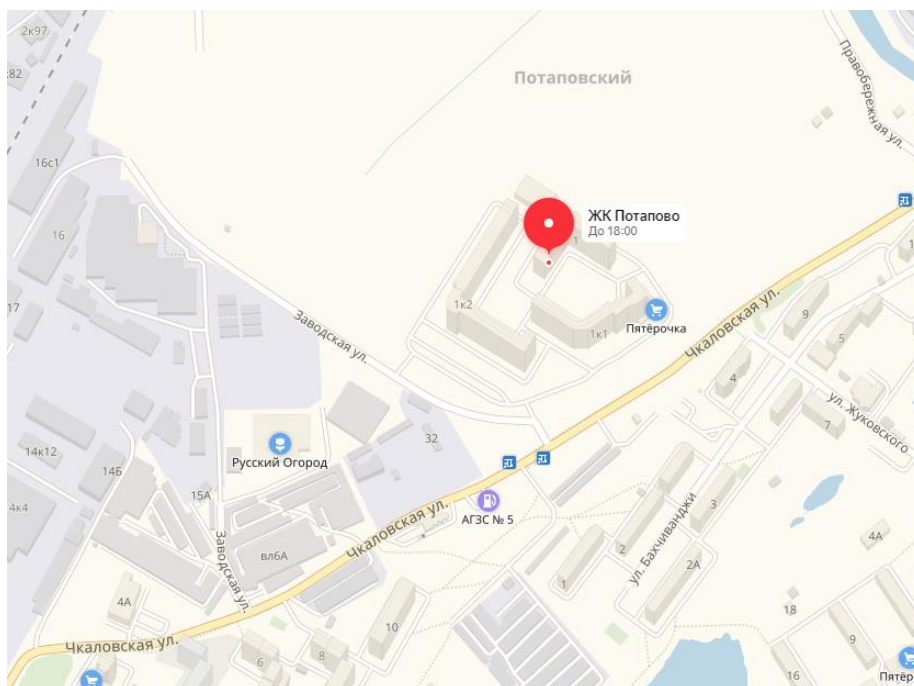


Рисунок 1. Общее местоположение Объектов оценки



Рисунок 2. Частное местоположение Объектов оценки

Таблица 17 Описание местоположения объектов<sup>7</sup>

<b>Характеристика локального местоположения объекта оценки</b>	
Локальное местоположение объектов оценки	Объект оценки расположен в границах земельного участка, выделенного для размещения объектов специального назначения (по документу: для размещения дошкольного образовательного учреждения).
Социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки	Инфраструктура социальных объектов – относительно развитая
Благоустройство территории	Территория не огорожена, благоустроена

<sup>7</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps>, <https://ru.wikipedia.org/wiki>, данные визуального осмотра

Характеристика локального местоположения объекта оценки	
История	
Наличие инженерной инфраструктуры	Информация о наличии коммуникаций на земельном участке, на котором размещен объект оценки, Заказчиком не предоставлена.
Транспортная доступность	Транспортная доступность к объектам удовлетворительная. Подъезд к объектам возможен по ул. Заводская, ул. Чкалова. Остановка общественного транспорта «Гаражи» расположена 5-7 минут пешком.
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность транспортного движения - средняя
Вид подъездных путей	Покрытие подъездных путей - асфальтовая дорога, находится в хорошем состоянии.
Условия окружающей среды	Уровень находится в пределах среднего уровня по населенному пункту
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Историческая и культурная значимость	Объект оценки не представляет исторической и культурной ценности

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1".

### Описание г. Щелково<sup>8</sup>

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

Население — 125 634 чел. (2018). Площадь города — 52 км<sup>2</sup>.

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

Таблица 18. Численность населения

Численность населения										
1852 <sup>[8]</sup>	1859 <sup>[9]</sup>	1869 <sup>[10]</sup>	1886 <sup>[11]</sup>	1926 <sup>[12]</sup>	1931 <sup>[13]</sup>	1939 <sup>[14]</sup>	1959 <sup>[15]</sup>	1962 <sup>[13]</sup>	1967 <sup>[13]</sup>	1970 <sup>[16]</sup>
392	↗492	↘428	↘289	↗11 524	↗17 600	↗27 209	↗62 051	↗66 000	↗72 000	↗78 288
1973 <sup>[13]</sup>	1975 <sup>[17]</sup>	1976 <sup>[18]</sup>	1979 <sup>[19]</sup>	1982 <sup>[20]</sup>	1985 <sup>[21]</sup>	1986 <sup>[18]</sup>	1987 <sup>[22]</sup>	1989 <sup>[23]</sup>	1990 <sup>[24]</sup>	1991 <sup>[18]</sup>
↗85 000	↗90 000	→90 000	↗100 281	↗103 000	↗106 000	→106 000	↗107 000	↗109 255	↘109 000	↗110 000
1992 <sup>[21]</sup>	1993 <sup>[18]</sup>	1994 <sup>[18]</sup>	1995 <sup>[21]</sup>	1996 <sup>[21]</sup>	1997 <sup>[25]</sup>	1998 <sup>[21]</sup>	1999 <sup>[26]</sup>	2000 <sup>[27]</sup>	2001 <sup>[21]</sup>	2002 <sup>[28]</sup>
↘109 000	→109 000	↘108 000	↘107 000	→107 000	→107 000	↘106 000	↘105 900	↘104 900	↘103 500	↗112 865
2003 <sup>[13]</sup>	2004 <sup>[29]</sup>	2005 <sup>[30]</sup>	2006 <sup>[31]</sup>	2007 <sup>[32]</sup>	2008 <sup>[33]</sup>	2009 <sup>[34]</sup>	2010 <sup>[35]</sup>	2011 <sup>[36]</sup>	2012 <sup>[37]</sup>	2013 <sup>[38]</sup>
↗112 900	→112 900	→112 900	→112 900	↗113 000	↘112 800	↗113 888	↘110 411	↘110 400	↘109 828	↗112 993
2014 <sup>[39]</sup>	2015 <sup>[40]</sup>	2016 <sup>[41]</sup>	2017 <sup>[42]</sup>	2018 <sup>[2]</sup>						
↗116 366	↗118 962	↗123 520	↗125 843	↘125 634						

<sup>8</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Таблица 19. Характеристика локального местоположения Объекта оценки<sup>9</sup>

Экономическое местоположение	Экономическое местоположение - в целом соответствует назначению и текущему использованию Объекта оценки
Застроенность окружения	Тип застройки окружения – смешанный. Ближайшее окружение: коммерческие и жилые объекты.
Рельеф и почвы	Рельеф ровный
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха – средняя. Уровень шума – средний
Социальная репутация	Социальная репутация района расположения Объекта оценки удовлетворительная
Внешнее благоустройство:	Территория не огорожена, имеет внутренние дороги с твердым покрытием

**Вывод: Объект оценки имеет хорошее местоположение в пределах населенного пункта. В рамках анализа местоположения объекта оценки определено, что рассматриваемый объект расположен на территории жилого комплекса. Функциональное назначение Объекта оценки – размещение объекта специального назначения: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест. Данный тип объекта является вспомогательным элементом социально-бытовой инфраструктуры жилого комплекса.**

#### **11.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

#### **11.6. Информация о текущем использовании объекта оценки**

В соответствии с праводтверждающими документами установлено, что объект оценки предполагает размещение дошкольного образовательного учреждения на 210 мест. В период проведения оценки объект не введен в эксплуатацию.

#### **11.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

В приведенном описании объекта оценки отражены все факторы и характеристики, влияющие на их стоимость, прочие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

#### **11.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом чаев) проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

<sup>9</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps>, <https://pkk5.rosreestr.ru/>



Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1". Использование объекта оценки невозможно вне соответствии с текущим назначением - дошкольное образовательное учреждение на 210 мест. Так как объект оценки расположен на территории комплексного освоения земельного участка, а именно – строительство жилого комплекса "Потапово", который предусматривает благоустройство придомовой территории (сооружение тротуаров, организация пешеходных дорожек, детских площадок и газонов), а также строительство детского сада<sup>10</sup>.

В структуру современного многоэтажного жилого комплекса должно входить максимальное количество различных элементов обслуживания, ведь на сегодняшний день это показывает современная потребность современного человека. Поэтому структура многоэтажных жилых комплексов должна иметь ярко выраженную, продуманную концепцию — помимо обязательных придомовых площадок и парковок в структуру комплекса должны входить различные учреждения обслуживания и сервиса, удовлетворяющие потребности будущих жильцов, хозяев комплекса<sup>11</sup>.

С учетом целей данной оценки - для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства, изменение функционального назначения или использование имущества не в соответствии с текущим использованием - невозможно.

**Вывод:** Таким образом, оцениваемый объект представляет собой объект, входящий в состав проекта комплексного освоения территории (земельного участка) в рамках строительства жилого комплекса "Потапово" и является неотъемлемой частью социально-бытовой инфраструктуры жилого комплекса в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Московской области и реализуемый в рамках конкурсного производства.

Исходя из выше изложенного, объект оценки может быть использован в соответствии с текущим назначением.

<sup>10</sup> Источник информации: <http://potapovo.com.ru/o-proekte/index.html>

<sup>11</sup> Источник: <http://naukarus.com/osnovnye-osobennosti-pri-stroitelstve-zhilyh-kompleksov>

### 11.9. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, жилым массивам.

- Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством, имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

- Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

- Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Рынок объектов специального назначения (объекты социальной инфраструктуры: дошкольные, общеобразовательные, медицинские учреждения и т.п.) на территории г. Щелкова Московской области является узкоспециализированным и не развит.

- Рынок земельных участков для размещения объектов специального назначения<sup>12</sup> не достаточно развит.

- Информация по совершенным сделкам отсутствует.

- Рынок продажи и аренды сопоставимых объектов отсутствует

- В соответствии с НЭИ объект оценки на дату оценки не пригоден для коммерческого использования.

**Вывод: На основании отсутствия рыночных данных о предложениях продажи и аренды объектов социально-бытового назначения и невозможности использования объекта оценки с целью извлечения прибыли определить ликвидность объекта оценки не представляется возможным.**

---

<sup>12</sup> объекты социальной инфраструктуры: дошкольные, общеобразовательные, медицинские учреждения и т.п.

## 12. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1"., поэтому Оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

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

- рынок инвестиций в недвижимость России;
- рынок объектов социально-культурного назначения Московской области;
- рынок земельных участков Московской области.

### 12.1. 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<sup>13</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г. Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

#### *Производственная активность*

Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано снижением годовых темпов роста в других базовых отраслях промышленности, транспорте, оптовой и розничной торговле.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Слабо-отрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

<sup>13</sup> Источник информации: мониторинг «Тенденции развития в секторах экономики за I квартал 2017 года», <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6>.



Рисунок 1. Рост ВВП в сентябре сохранился на уровне августа

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % г/г с 1,2 % г/г месяцем ранее.

#### *Внутренний спрос*

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в среднем за 3кв18 составил 93,3 п.п. SA после 100,2 п.п. SA во 2кв18. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее.

Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7 % во 2кв18). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1 % г/г и +1,0 % г/г соответственно).

Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3кв18 опустился до шестимесячного минимума.

## Рынок труда

Заработные платы продолжают динамично расти как в социальном, так и во внебюджетном секторе экономики.

В целом по экономике темп роста номинальных заработных плат в августе составил 10,1 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в июле. По оценке Минэкономразвития России, номинальная заработная плата в социальном секторе по-прежнему растет двузначными темпами в годовом выражении. Во внебюджетном секторе также наблюдается динамичный рост – на 8,8 % г/г в номинальном выражении в августе.

По оценке Росстата, в сентябре темп роста заработных плат увеличился до 10,8 % г/г в номинальном выражении и до 7,2 % г/г – в реальном.

Уровень безработицы, очищенный от сезонности, в сентябре вновь достиг исторического минимума (4,7 % SA).



Рисунок 2. Безработица в сентябре обновила исторический минимум

По данным государственных служб занятости, численность официально зарегистрированных безработных находится на рекордно низких уровнях. В сентябре она снизилась на 82,6 тыс. человек относительно соответствующего периода 2017 г. (-11,3 % г/г). Очищенный от сезонности коэффициент напряженности в сентябре после двух лет непрерывного снижения достиг нового исторически минимального уровня 48 человек на 100 вакансий (предыдущий минимум был зафиксирован в июле 2014 года).

## Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре.

Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре. В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38 % м/м SA с 0,45 % м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6 % м/м SA в октябре с 1,9 % м/м SA месяцем ранее). Монетарная инфляция в октябре замедлилась до

0,29 % м/м SA с 0,41 % SA в сентябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, в октябре вновь опустился ниже целевого уровня Банка России (3,55 % м/м SAAR).

При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке сохранится примерно на уровне октября и составит 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

#### *Банковский сектор*

В сентябре возобновился отток ликвидности по бюджетному каналу.

Структурный профицит ликвидности в сентябре снизился на 0,3 трлн. рублей до 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При сохраняющемся профиците ликвидности в сентябре наблюдался рост задолженности отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств, что было связано с неравномерным распределением ликвидности в банковской системе.

Банк России в сентябре повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта, до 7,50 % годовых. В пресс-релизе по итогам заседания 14 сентября 2018 г. регулятор указал на возросшие инфляционные риски: прогноз по инфляции на конец 2019 года был пересмотрен в сторону увеличения (до 5-5,5%) с возвращением к целевому уровню 4 % лишь в 2020 году. На заседании Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне.

Вместе с тем доходности долгосрочных ОФЗ с середины октября стабилизировались вблизи 8,7 %, что ниже локальных пиков второй половине августа – начале сентября, обусловленных волатильностью на мировых рынках. Средняя ставка по ОФЗ на срок 10 лет в октябре снизилась до 8,6 % с 8,8 % в сентябре (в августе – 8,4 %).

#### *Глобальные рынки*

Коррекция цен на акции в октябре была вызвана в первую очередь переоценкой инвесторами перспектив глобального роста. Оперативные индикаторы в последние месяцы указывают на замедление деловой активности в мировой экономике. В частности, композитный индекс PMI находится ниже пиковых уровней конца 2017 года в крупнейших развитых и развивающихся экономик (кроме США). В октябре МВФ снизил прогноз глобального роста на 2018 и 2019 гг. до 3,7 % с 3,9 % ранее. При этом аналитики МВФ указывают, что рост мировой экономики стал менее сбалансированным, а негативные риски для прогноза возросли.

Дополнительное давление на конъюнктуру мировых финансовых рынков оказывал продолжающийся рост процентных ставок в США. После сентябрьского повышения ставки ФРС США доходности 10-летних облигаций Казначейства США в октябре закрепились выше отметки 3 %. Росту ставок по американскому госдолгу также способствовала позитивная макроэкономическая статистика, которая укрепила уверенность инвесторов в дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики. В частности, в сентябре безработица в США снизилась до минимального с 1969 года уровня 3,7%, а индекс деловой активности в непродовольственном секторе США (ISM) резко вырос до 61,6 с 58,5 в августе.

На настроения инвесторов продолжают оказывать негативное влияние риски нарастания глобального протекционизма.

Валюты стран с формирующимися рынками в октябре демонстрировали разнонаправленную динамику. На фоне стабилизации ситуации в Аргентине и Турции валюты этих стран в октябре укрепились на 13,1 % и 7,8 % соответственно. Бразильский реал в октябре укрепился на 8,1 %.

Достигнув четырехлетнего максимума в начале октября, цены на нефть в течение оставшейся части месяца находились на понижательной траектории. В первых числах октября цена на нефть марки «Юралс» превысила 84 долл. США за баррель, что стало максимальным уров-

нем с октября 2014 года. Вместе с тем начиная со второй декады октября цены на нефть последовательно снижались. В целом за месяц нефть марки «Юралс» подешевела на 9,3 %.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Рисунок 3. Основные показатели прогноза социально-экономического Российской Федерации

#### *Вывод о влиянии макроэкономических факторов на рынок недвижимости*

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-май 2018 на 23,4%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в январе-мае 2018г. (+26,7% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объема на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Источники информации:

1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>,
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

## 12.2. Классификация рынка недвижимости<sup>14</sup>

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

<sup>14</sup> Источник информации: <http://www.1rre.ru/upload/iblock/e60/2/analitics-realty-02042009-316.pdf>, <http://www.74rif.ru/class-ritail.html>



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;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### 1. Земельные участки

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

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

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

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

#### 2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

**Вывод:** Оцениваемый объект недвижимости (объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест) относится к группе недвижимости социально-культурного назначения, класс «культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты».

Земельный участок кад. №50:14:0050506:1082 предназначен для размещения объектов специального назначения (для размещения дошкольного образовательного учреждения).

### 12.3. Обзор рынка инвестиционной недвижимости России в 3 кв. 2018 г.<sup>15</sup>

В 1-3 кв. 2018 года объем инвестиционных сделок снизился на 28% в годовом сопоставлении и составил 1,9 млрд долл.

Ослабление рубля на 10% в августе в результате очередного раунда американских санкций, а также активная распродажа на развивающихся финансовых рынках стали причинами низкой активности инвесторов в 3 кв. 2018 года. При этом общий объем инвестиционных сделок за период составил 545 млн долл.

Сектор жилой недвижимости (участки под строительство жилья) стал наиболее популярным в 1-3 кв. 2018 года – 28% от общего объема. Офисы оказались на втором месте – 26%, торговая недвижимость на третьем – 25%. Активность 3 кв. повысила долю складского сегмента до 13% от общего объема сделок с начала года.

Доля Санкт-Петербурга увеличилась до максимума с 2011 года – 29% за первые девять месяцев 2018 года. При этом московские активы остались наиболее востребованными (62%).

Иностранные игроки сформировали 25% объема инвестиций в 1-3 кв. 2018 года, что сопоставимо с 24% в аналогичном периоде прошлого года.

На фоне изменения политики Банка России в отношении ключевой ставки снижение стоимости банковского финансирования приостановилось.

Инвестиционный объем в 2018 году прогнозируется на уровне 3,5 млрд. долл.



Рисунок 3 - Реальный рост ВВП России и доходность государственных долларовых облигаций



Рисунок 4 - Показатели рынка инвестиций в недвижимость

<sup>15</sup> Источник информации: [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market\\_JLL\\_rus.pdf?4e0355b2-fd80-](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-)

## Доли инвестиций по секторам

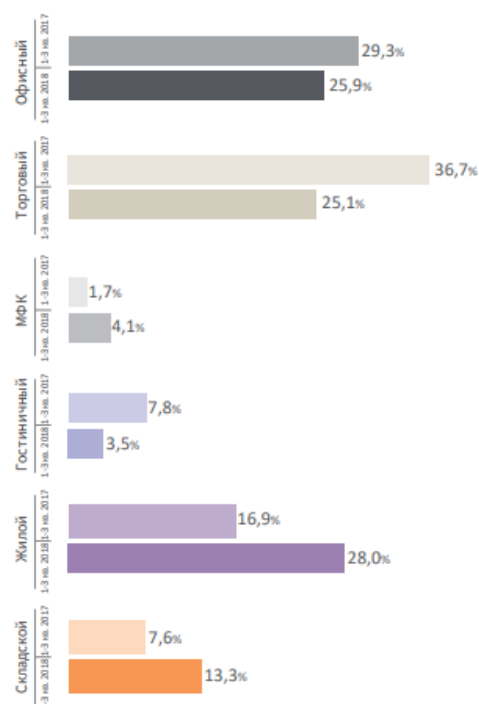


Рисунок 5 - Инвестиции по секторам

## Распределение инвестиций по регионам

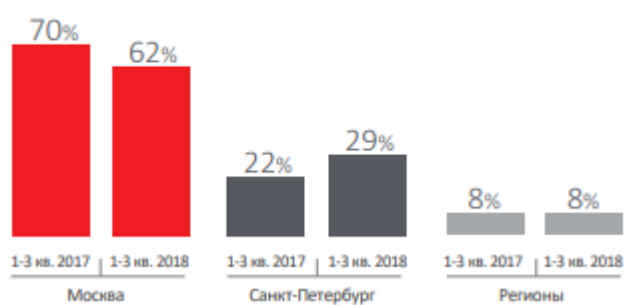


Рисунок 6 - Инвестиции по регионам

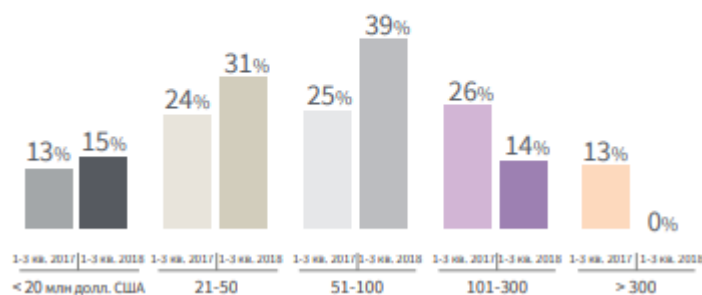
Доли инвестиций по размеру сделок  
(по объему)

Рисунок 7 - Доли инвестиций по размеру сделок

Источник: <http://www.jll.ru>

#### 12.4. Анализ рынка строительство социально-культурных объектов на территории Московской области<sup>16</sup>

Так как объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1" – относится к группе недвижимости социально-культурного назначения, класс «культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты».

Оценщик в рамках данного раздел счел необходимым проанализировать ситуацию в области строительства объектов социально-культурного назначения на территории Московской области.

Одной из приоритетных задач Правительства Московской области остается создание комфортных условий для проживания. Качество жизни населения во многом определяется уровнем обеспеченности граждан доступной социальной инфраструктурой. Областной Минстрой держит ситуацию по строительству объектов социальной инфраструктуры на особом контроле, их реализацию сопровождает Центр бюджетного строительства.

Строительство объектов социального назначения ведется в рамках государственных программ Московской области «Здравоохранение Подмосковья», «Образование Подмосковья», «Спорт Подмосковья», «Культура Подмосковья».

В рамках губернаторских программ Министерством строительного комплекса Московской области были выданы разрешения на ввод 35 социальных объектов, а именно: 2 дошкольных образовательных учреждений, 2 общеобразовательных школ, 12 спортивных сооружений, а также 19 объектов здравоохранения (в том числе 18 фельдшерско-акушерских пунктов).

Следует отметить, что география введенных в эксплуатацию объектов обширна. Новые учреждения построены в 21 муниципальном образовании региона: в городских округах Котельники, Зарайск, Красногорск, Балашиха, Королев, Кашира, Химки, Бронницы, Коломенский, Луховицы, Серебряные Пруды, Долгопрудный, Лобня, Шатура, а также в Истринском, Наро-Фоминском, Одинцовском, Дмитровском, Ногинском, Воскресенском, Солнечногорском муниципальных районах.

До конца 2018 года в Подмосковье планируется ввести в эксплуатацию детский сад на 150 мест в Шатуре, комплексные поликлинические учреждения на 600 посещений в смену в Балашихе и Подольске, детскую поликлинику в Апрелевке, школы на 600 мест в Серпухове и поселке Большевик Серпуховского района

В 2019 году в рамках государственных программ Московской области «Образование Подмосковья», «Здравоохранение Подмосковья», «Спорт Подмосковья», «Культура Подмосковья» планируется завершить строительством и ввести в эксплуатацию более 70 социально значимых объектов

Строительство школ, детских садов, медицинских учреждений и других инфраструктурных объектов осуществляется как за счет бюджетного строительства, так и за счет инвестиционных средств. Если строительство социальной инфраструктуры в соответствии с требованиями необходимо, но ее создание не предусмотрено за счет бюджета, то застройщик осуществляет это строительство за счет собственных средств в рамках затрат на создание основного объекта. После завершения строительства объектов инфраструктуры они подлежат передачи в собственность города (или администрации района) без уплаты из городского бюджета каких-либо денежных средств, в том числе без компенсации понесенных затрат и убытков.

<sup>16</sup> <http://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/bolee-70-socialnykh-obektov-postroyat-v-podmoskove-v-2019-godu>, <http://msk.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/17-08-2018-12-27-13-35-obektov-sotsialnoy-infrastruktury-vveli-v-ekspl>

На сегодняшний день Центр бюджетного строительства сопровождает порядка 450 проектов, которые находятся на разных стадиях реализации. В стадии строительства – более 200 объектов.

Строительство объектов культурно-социального назначения за счет инвестиционных средств осуществляется в рамках комплексного освоения территории. Строительство социальных объектов – дорогое удовольствие, которое для девелопера чаще всего обязательное. Инфраструктурная нагрузка на строящийся проект регламентируется различными нормами и правилами, федеральный же закон это никак не регулирует.

Жилая застройка всегда обеспечивается объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

На основании РНГП Московской области расчёт населения производится путем деления общей площади квартир проектируемого жилого комплекса на 28 кв. м/человека. Таким образом, если в проектируемом жилом комплексе общая площадь квартир составляет 84 000 кв. метров, то требования по социальной инфраструктуре будут рассчитываться для 3000 жителей (84000 кв. м / 28 кв. м/чел = 3000 человек). Исходя из этого показателя, рассчитывается и необходимая социальная инфраструктура при строительстве жилья. В Московской области, например, застройщики обязаны обеспечить каждую тысячу жителей проектируемого ЖК наличием не менее 65 мест в детских садах, 135 мест в общеобразовательных учреждениях. Кроме того, в РНГП прописаны и такие показатели, как поликлинические учреждения – 17,75 посещений в смену на каждую тысячу жителей, стационар – не менее 6 койко-мест, внешкольные учреждения (спортивные учреждения, школы искусств и развития творчества) – 43 места/1000 жителей. Все эти показатели учитываются застройщиком на стадии «П» и утверждаются соответствующим органом исполнительной власти для получения застройщиком ГПЗУ и разрешения на строительство.

Муниципальные социальные объекты, безусловно, являются определенным якорем для проекта, но не каждый проект может позволить создание и комплектацию объекта для муниципальных нужд, так как это одна из самых затратных статей проекта. Причем самыми сложными являются те объекты, которые подлежат полной или частичной комплектации. Зачастую стоимость комплектации в 2-3 раза превышает себестоимость строительства данных объектов. С финансовой точки зрения выгоднее привлечь специализированного инвестора на такие объекты, который в дальнейшем и будет его собственником. Есть, правда, и золотая середина, когда застройщик передает муниципальному образованию соответствующие социальные объекты в виде зданий с отделкой, а комплектацией муниципальное образование занимается самостоятельно.

Кроме того, сегодня любой девелопер понимает, без социальной инфраструктуры проект не продается. Раньше девелоперы с неохотой шли на строительство социальной инфраструктуры, то сегодня застройщики часто сами инициируют ее строительство, порой превышая нормативы, заложенные в Постановлении. Сегодня почти каждый крупный девелопер в генеральном плане строящегося комплекса предусматривает расширенную инфраструктуру. В Подмосковье мы наблюдаем большой объем нового предложения при низком уровне покупательной способности. Из-за большого выбора новостроек, покупатель сегодня предъявляет все больше требований к приобретаемому жилью. Соответственно, то жилье, где инфраструктура возводится по минимуму, просто не будет продаваться.<sup>17</sup>

Таким образом, на дату оценки в месте расположения объекта оценки не выявлено предложений по продаже и аренде сопоставимых по основным характеристикам и функциональному назначению объектов.

---

<sup>17</sup> <https://rcmm.ru/svoy-dom-nedvizhimost/41643-2-peredacha-postroennyh-socialnyh-obektov-na-balans-gosudarstvu-istoriya-s-nyuansami.html>

### Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) рынка недвижимости, соответствующего сегменту рынка к которому относится объект оценки

Ограниченный характер информации по реализации объектов социально-культурного назначения обусловлен тенденцией строительства данных объектов в рамках социальных государственных и муниципальных программ или в рамках комплексной жилой застройки территории и отсутствие рыночных данных о предложениях и ценах сделках по аналогичным объектам, поэтому в качестве фактических данных оценщик проанализировал стоимость строительно-монтажных работ в рамках реализации проекта по строительству объектов социально-культурного назначения (дошкольные учреждения).

В качестве источника информации оценщик использовал данные КО-ИНВЕСТА «Общественные здания», 2016 г.

Таблица 20 Фактические данные о стоимости строительно-монтажных работ в строительстве дошкольных учреждений (детские сады)

№ п/п	Код объекта	Тип конструктивной системы <sup>18</sup>	Объем, куб.м	Класс	Стоимость строительства, руб. на 1 куб.м
1	О3.04.000.0064	КС-1	до 1000	эконом	10 678
2	О3.04.000.0065	КС-1	до 2000	эконом	9 874
3	О3.04.000.0302	КС-1	до 500	эконом	11 853
4	О3.04.000.0066	КС-2	до 500	эконом	12 153
5	О3.04.000.0067	КС-2	до 1000	эконом	10 696
6	О3.04.000.0068	КС-2	до 2000	эконом	9 723
7	О3.04.000.0069	КС-7	до 500	эконом	13 782
8	О3.04.000.0070	КС-7	до 1000	эконом	12 417
9	О3.04.000.0071	КС-7	до 2000	эконом	11 581
10	О3.04.000.0072	КС-7	до 500	эконом	11 453
11	О3.04.000.0073	КС-7	до 1000	эконом	10 326
12	О3.04.000.0074	КС-7	до 2000	эконом	9 556
13	О3.04.000.0075	КС-7	до 1000	эконом	10 687
14	О3.04.000.0076	КС-7	до 3000	эконом	9 793
15	О3.04.000.0077	КС-7	до 5000	эконом	9 327
16	О3.04.000.0078	КС-1	до 1000	эконом	10 317
17	О3.04.000.0079	КС-1	до 3000	эконом	9 395
18	О3.04.000.0080	КС-1	до 5000	эконом	8 853
19	О3.04.000.0081	КС-2	до 1000	эконом	14 400
20	О3.04.000.0082	КС-2	до 3000	эконом	13 126
21	О3.04.000.0083	КС-2	до 5000	эконом	12 338
22	О3.04.000.0084	КС-7	до 1000	эконом	11 995
23	О3.04.000.0085	КС-7	до 3000	эконом	10 911
24	О3.04.000.0086	КС-7	до 5000	эконом	10 292
25	О3.04.000.0087	КС-7	до 10000	эконом	8 980
26	О3.04.000.0088	КС-1	до 3000	эконом	9 220
27	О3.04.000.0089	КС-1	до 5000	эконом	8 780
28	О3.04.000.0090	КС-1	до 3000	эконом	9 398
29	О3.04.000.0091	КС-1	до 5000	эконом	9 332

<sup>18</sup> КС-1 – материал внешних стен – кирпич, материал несущих конструкций – железобетон, сталь, кирпич  
 КС-2 - материал внешних стен – ячеистые и слоистые блоки, материал несущих конструкций – железобетон, сталь  
 КС-7 - материал внешних стен – древесина, материал несущих конструкций – древесина и др. конструктивные материалы

№ п/п	Код объекта	Тип конструктивной системы <sup>18</sup>	Объем, куб.м	Класс	Стоимость строительства, руб. на 1 куб.м
		Минимальное значение			8 780
		Среднее значение			11 590
		Максимальное значение			14 400

В соответствии с вышеприведенной таблицей стоимость строительно-монтажных работ объектов специального назначения (дошкольное учреждение – детский сад) зависит от типа конструктивной системы, т.е. материала основных несущих конструкций и стен, и строительного объема. Установлено, что стоимость объектов с железобетонным фундаментом и кирпичными или блочными ограждающими конструкциями варьируется в диапазоне 8 853-14 400 руб. на 1 куб.м, стоимость деревянных объектов 8 980- 13 782 руб. на 1 куб.м.

Стоимость строительства находится в зависимости от строительного объема объекта: стоимость строительства объектов до 500 куб.м находится в диапазоне 11 453 - 13 782 руб. на 1 куб.м, объекты от 5000 до 10 000 куб.м - 8 853 - 12 338 руб. на 1 куб.м с учетом типа конструктивной системы.

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов**

В соответствии с отсутствием рыночных данных о предложениях по продаже и аренде сопоставимых с объектом оценки объектов невозможно определить факторы, влияющие на спрос, предложение и цены.

В соответствии с фактическими данными о стоимости строительно-монтажных работ в строительстве дошкольных учреждений установлено, что на стоимость строительства дошкольных учреждений (детские сады) основными факторами, влияющими на стоимость строительства, являются:

- тип конструктивной системы (материал стен и фундамента) и варьируется в диапазоне 8 853-14 400 руб. на 1 куб.м.

- объем строительства и находится в диапазоне 8 853- 13 782 руб. на 1 куб.м.

### **12.5. Анализ рынка земельных участков Московской области<sup>19</sup>**

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли:

1. Российская Федерация (Президент, Государственная Дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в определенных случаях иностранные граждане.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в част-

<sup>19</sup> <http://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/boleev-70-socialnykh-obektov-postroyat-v-podmoskove-v-2019-godu>, <http://msk.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/17-08-2018-12-27-13-35-obektov-sotsialnoy-infrastruktury-vveli-v-ekspl>



ности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

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

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Для земельных участков в Москве существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения, положение участков относительно крупных автодорог и окружение земельного участка.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие – до 0,5 га;
- средние – 0,5-5 га;
- большие – 5-20 га;
- крупные – свыше 50 га.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;

- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в Москве наибольшим спросом пользуются земельные участки в пределах Садового кольца;

- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, например, в Москве, Санкт-Петербурге, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;

- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип – эффективное управление собственностью.

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа – социальные и демографические факторы:

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли: правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне; территориально-экономическое зонирование; политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения).

### **Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) рынка недвижимости, соответствующего сегменту рынка к которому относится объект оценки**

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов специального назначения, в соответствии с законодательством могут использоваться в процессе гражданского оборота, (совершении сделок купли-продажи, аренды и др.). Информация по совершенным сделкам или аренде с земельными участками, специального назначения, в период проведения оценки отсутствует или носит ограниченный характер.

В связи с этим на основании анализа местоположения и окружающего типа застройки – комплексное освоение территории в рамках строительства многоэтажных домов, оценщик счел возможным использовать данные о фактических данных по предложению земельных участков под строительство многоэтажных жилых домов, расположенных на территории Московской области, в населенных пунктах (или районах) наиболее сопоставимых по основным экономическим показателям.

Таблица 21 Фактические данные о стоимости земельных участков под размещение многоэтажных жилых домов Московской области

№п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 сот./руб
1	<a href="https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/www/22830977774/">https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/www/22830977774/</a>	Московская область, Балашиха	220	430 000 000	1 954 545
2	<a href="https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/www/23856761556/">https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/www/23856761556/</a>	Московская область, деревня Болтино	670	74 200 000	110 746
3	<a href="https://www.avito.ru/biokombinata/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniy_a_895526597">https://www.avito.ru/biokombinata/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniy_a_895526597</a>	Московская область, городской округ Лосино-Петровский, посёлок Биокомбината	114	79 000 000	692 982
4	<a href="https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_1039960104">https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_1039960104</a>	Московская область, Пушкино, Ярославское шоссе, 180а	500	300 000 000	600 000
5	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_9.18_ga_izhs_793161320">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_9.18_ga_izhs_793161320</a>	Московская область, Балашиха, деревня Чёрное, улица Агргородок	918	400 000 000	435 730
6	<a href="https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-tomilino-lyubereckiy">https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-tomilino-lyubereckiy</a>	п.г.т Томилино Люберецкого района	3600	1 100 000 000	305 556
7	<a href="https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-1179-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-motyakovo-lyubereckiy">https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-1179-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-motyakovo-lyubereckiy</a>	Люберецкий район рядом с Мотяково	1179	273 555 000	232 023
8	<a href="https://kupizemli.ru/uchastok-1785-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-nagornoe-mytishchinskiy">https://kupizemli.ru/uchastok-1785-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-nagornoe-mytishchinskiy</a>	Мытищинский район рядом с Нагорное	1785	2 717 977 000	1 522 676
9	<a href="https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-24-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-motyakovo-lyubereckiy">https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-24-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-motyakovo-lyubereckiy</a>	Раменский район рядом с Раменское	240	120 000 000	500 000

№п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 сот./руб
	stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon				
10	<a href="https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy">https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy</a>	Восток, Носовихинское 14 км.	670	350 000 000	522 388
11	<a href="https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-10-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon">https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-10-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon</a>	Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанское 35 км	100	55 000 000	550 000
12	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/37069">https://zдание.info/3586/3589/object/37069</a>	пгт Томилино Люберецкого района МО	1750	750 000 000	428 571
13	<a href="https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-1335-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-abbakumovo">https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-1335-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-abbakumovo</a>	Мытищинский район рядом с Аббакумово	1335	885 000 000	662 921
14	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/obj/country/www/26136488782/">https://www.gdeetotdom.ru/obj/country/www/26136488782/</a>	Московская обл, Пушкинский р-н, Пушкино	100	50 000 000	500 000
15	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/obj/country/www/26914604206/">https://www.gdeetotdom.ru/obj/country/www/26914604206/</a>	Московская обл, Балашиха го, Балашиха	127	94 000 000	740 157
Минимальное значение					110 746
Среднее значение					650 553
Максимальное значение					1 954 545

В соответствии с данными по фактическим данным о продаже земельных участков, предназначенные для размещения жилых многоквартирных домов стоимость 1 сот. варьируется в диапазоне 110 746 - 1 954 545 руб./сот.

#### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов**

Согласно данным справочника оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 56 таблица 8 основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка следующие:

Таблица 21. Ценообразующие факторы земельных участков

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Левый столбец данной таблицы показывает ранг фактора, т.е. его место среди других ценообразующих факторов. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка.

Проанализировав данные вышеприведенной таблицы, проведя переговоры со специалистами местного рынка недвижимости, оценщик пришел к выводу, что ценообразующими факторами существенно влияющими на стоимость объекта недвижимости на дату оценки являются следующие факторы<sup>20</sup>:

- местоположение объекта недвижимости – для объектов, расположенных на территории городов до 50% в зависимости от района города, для районных центров диапазоны разные;
- общая площадь – как правило, подбираются близкие по площади аналоги, если таковых нет то корректировка может достигать 30%;
- категория и назначение участка - как правило, подбираются аналоги одинаковые по категории и назначению или относящиеся к одной группе по классификации земельных участков (например, приведённой Л.А. Лейфером), однако при отсутствии таковых корректировка может достигать 100%.;
- наличие коммуникаций – до 26%.

Также необходимо учитывать наличие построек (которые увеличивают стоимость участка или снижают его при необходимости затрат на снос).

Помимо этого согласно ФСО №7 п.22е должны быть учтены такие параметры как:

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

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017;
- Данные статистики рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru>).

---

<sup>20</sup> Прочие факторы указанные выше не рассматриваются как ценообразующие в рамках настоящей оценки в виду их малого ранга (малого влияния на стоимость объектов недвижимости из рассматриваемого сегмента)

### **Остановимся более подробно на основных ценообразующих факторах:**

**Возможность торга:** Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставяемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. Наиболее оптимальным методом расчета скидки на «Торг» 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.

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлтерских организаций. Несмотря на то, что рынок земельных участков развит существенно меньше, нежели рынок улучшений (зданий и сооружений коммерческого назначения), эксперты отмечали несколько меньшие или сопоставимые значения скидок.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг будет максимальной при срочной или вынужденной продаже (ликвидации объекта).

Таблица 22. Корректировки на торг на развитом рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 320 таблица 212*

**Инженерные коммуникации:** Существенным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций, оплаченных или подведенных к земельному участку. Так стоимость земельных участков без коммуникаций дешевле на 5%-40% земельных участков с подведенными коммуникациями (в зависимости от их набора).

Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций в соответствии с учебно-методическим изданием «Массовая оценка городских земель», под ред. А.В. Севастьянова составляет:

- газоснабжение – 5%;
- электроснабжение – 5%;
- центральная канализация – 10%;
- центральное водоснабжение – 10%;
- центральное отопление – 10%.

Значения корректировок на наличие / отсутствие коммуникаций для земельных участков на 01.10.2018г. по данным <https://statrielt.ru>

Таблица 23. Корректировка на коммуникации для земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ( незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,19	1,12

Источник: <http://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1538-na-kommunikatsii-zemelnykhuchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Можно заметить, что стоимость земельных участков зависит не только от наличия или отсутствия того или иного вида коммуникаций у участка, но и от близости их прохождения от участка в случае их отсутствия. Стоимость подключения к коммуникациям зависит от трех составляющих: близости расположения коммуникаций от объекта, планируемой мощности потребления и принадлежности коммуникаций. Стоимость подключения в каждом конкретном случае является индивидуальной и определяется перечисленными факторами.

**Общая площадь участка.** Фактор площади проявляется в эффекте масштаба. Как правило, более крупные участки стоят дешевле (на 1 кв.м.) по сравнению с мелкими. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объекта недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup> площади уменьшается.

Для земельных участков матрица коэффициентов корректировки на площадь приведена ниже:

Таблица 24. Корректировки на площадь

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 194 таблица 123*

**Местоположение.** Цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 64 таблица 14

## 12.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1". На основании анализа рынка сделаны следующие выводы:

1. Предварительные макроэкономические данные за 3 кв. 2018 г. показали снижение экономической активности. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков.

2. На фоне изменения политики Банка России в отношении ключевой ставки снижение стоимости банковского финансирования приостановилось. Инвестиционный объем в 2018 году прогнозируется на уровне 3,5 млрд. долл.

3. Оцениваемый объект недвижимости (объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест) относится к группе недвижимости социально-культурного назначения, класс «культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты». Земельный участок кад. №50:14:0050506:1082 предназначен для размещения объектов специального назначения (для размещения дошкольного образовательного учреждения).

4. Ограниченный характер информации по реализации объектов социально-культурного назначения обусловлен тенденцией строительства данных объектов в рамках социальных государственных и муниципальных программ или в рамках комплексной жилой застройки территории и отсутствие рыночных данных о предложениях и ценах сделках по аналогичным объектам, поэтому в качестве фактических данных оценщик проанализировал стоимость строительно-монтажных работ в рамках реализации проекта по строительству объектов социально-культурного назначения (дошкольные учреждения).

5. В соответствии с фактическими данными о стоимости строительно-монтажных работ в строительстве дошкольных учреждений установлено, что на стоимость строительства дошкольных учреждений (детские сады) основными факторами, влияющими на стоимость строительства, являются:

- тип конструктивной системы (материал стен и фундамента) и варьируется в диапазоне 8 853-14 400 руб. на 1 куб.м.

- объем строительства и находится в диапазоне 8 853- 13 782 руб. на 1 куб.м.

6. Информация по совершенным сделкам или аренде с земельными участками, специального назначения, в период проведения оценки отсутствует или носит ограниченный характер.

7. В соответствии с принятыми допущениями и данными по фактическим данным о продаже земельных участков, предназначенные для размещения жилых многоквартирных домов стоимость 1 сот. варьируется в диапазоне 110 746 - 1 954 545 руб./сот.



### **13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

#### **13.1. Методика оценки объектов недвижимости**

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом накопленного износа. 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;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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

#### **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

#### **13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке недвижимого имущества**

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

## **Обоснование выбора различных методов для расчета стоимости**

Согласно ФСО №1: «*Затратный подход* применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать накопленный износ». Соответственно, Оценщик не может отказаться от применения методов затратного подхода в случае наличия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае наличия достоверной информации стоимости нового.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести объект аналогичной полезности.

К традиционным методам расчета восстановительной стоимости относятся следующие:

- *Метод количественного анализа* заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется привлечение специалистов, имеющих большой опыт в составлении строительных смет.

- *Поэлементный способ расчета* представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

- *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. Преимуществом данного метода является его простота и прозрачность расчета при сохранении достаточной точности получаемой величины стоимости.

- *Индексный метод* заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати. Данный метод является наименее трудоемким, но одновременно и наименее точным.

*В данном случае для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест целесообразно использование затратного подхода, так как оцениваемый объект относится к объектам специального назначения и в распоряжении оценщика достаточно данных для применения затратного подхода.*

*Для данного отчета оценщиком выбран метод сравнительной единицы с учетом доступной информации и приводящий к наиболее достоверному результату.*

### **Виды износа и методы их расчета**

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение со временем потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта.

В рамках оценки недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа:

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

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

Достоинство метода: Великолепное обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

1. В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу;
2. Сложность практической реализации:
  - а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;
  - б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов компаний) и обосновать свой выбор.

**Метод хронологического возраста.** Базовая формула для расчета:

$$И_{\text{физ}} = \frac{V_x}{V_{\text{сс}}} \times 100\%$$

где:

$V_x$  - фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{сс}}$  - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;
2. Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки и нормативный срок эксплуатации - данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий. Таким образом, с точки зрения доказательности исходных данных для расчета оценщик полностью застрахован.

Недостатки метода:

1. Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться заменяться;
2. Считается, что метод не применим для зданий со сроком эксплуатации близким к сроку экономической жизни или больше срока экономической жизни.

Из сопоставления достоинств и недостатков вытекает ограничение по применению данного метода - метод дает достаточно точные результаты в первые годы хронологической жизни объекта оценки.

С увеличением возраста точность расчетов резко падает.

Уже при хронологическом возрасте здания в 10-15 лет данный метод применять нежелательно.

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

$$И \text{ ф и з} = \frac{Вэ}{Всс} \cdot 100\% = \frac{(Всс - Восм)}{Всс} \cdot 100\% = \left(1 - \frac{Восм}{Всс}\right) \cdot 100\%$$

где:

*Вэ* - эффективный возраст объекта оценки, т. е., на какой возраст выглядит объект;

*Восм* - остающийся срок экономической жизни;

*Всс* - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;
2. Показатель *Всс* берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Недостаток метода: оценщику практически невозможно достаточно веско обосновать величину *Восм*.

Сопоставление достоинств и недостатков метода приводит к тому, что на практике данный метод почти никогда не применяется.

### **Экспертный метод.**

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания.

Формула для расчета имеет вид:

$$И \text{ ф и з} = \sum_1^i (И_i \times УВ_i) \cdot 100\%$$

где:

*И<sub>i</sub>* - величина физического износа *i* - того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

*i* - номер элемента.

Достоинства метода:

1. Относительная простота выполнения расчетов;
2. Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана. Доказательная часть железобетонная.

Недостатки метода:

1. Сама методика предусматривает точность расчетов  $\pm 5\%$ . Износ по конкретному элементу можно определить, допустим, в 25% или 30% - ну градация такая - через 5%.

2. Довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом.

**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 заменяться 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 неустраняемого 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. Достоинство метода: метод позволяет учесть как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента).

Недостатки метода:

1. Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами; недвижимость экономический имуществу
2. Метод не применим для условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустраняемого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно.

*С учетом доступной информации оценщиком выбран экспертный метод*

Согласно ФСО №1: **«Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

В рамках данного Отчета, объектом оценки является здание специального назначения (под размещение дошкольного образовательного учреждения).

Основные методы оценки недвижимости:

- *метод сравнения продаж* – метод основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода;

- *методом валового рентного мультипликатора* – метод основывается на наличии прямой связи между ценой продажи и соответствующим рентным доходом. Это взаимосвязь измеряется мультипликатором (коэффициент валовой ренты). Применяется при оценке недвижимости, способной приносить доход. Недостатки метода: может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости; в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом; не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

*Данный подход не может быть использован для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потопово-1", так как анализ доступных источников информации (перечень представлен в р. 10) в период проведения оценки отсутствует информация по аналогичным объектам.*

*В состав объекта оценки входит земельный участок. С учетом результатов анализа рынка и сделанных допущений оценщик пришел к выводу, что на дату оценки на рынке имеется достаточное количество информации о незастроенных земельных участках, сопоставимых по основным ценообразующим факторам. Оценщиком выбран метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка.*

Согласно ФСО №1: «**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Методы доходного подхода согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.:

в) Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Ка-

питализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем»

*Объект незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потопово-1" не относится к доходоприносящим объектам. Таким образом, применение доходного подхода в данном случае является невозможным.*

### **Согласование результатов**

Согласование результатов не производится в связи с применением единственного подхода и итоговое заключение об искомой стоимости равно результату затратного подхода

#### **Вывод: при оценке рыночной стоимости использовались:**

- **затратный подход - реализация подхода производилась методом сравнительной единицы для определения стоимости воспроизводства/замещения и экспертным методом для определения величины накопленного износа для определения рыночной стоимости здания;**
- **сравнительный подход - реализация подхода производилась методом сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельного участка;**
- **согласование не производится.**

## **14. Расчет рыночной стоимости недвижимости затратным подходом**

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение накопленного износа.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их накопленного износа.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

### **14.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный**

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### **14.2. Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### **14.3. Выбор объектов-аналогов**

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».



Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для земельного участка, являлись:

В ходе анализа рынка Оценщик выбрал в качестве аналогов три земельных участка, наиболее подходящих по основным количественным и качественным характеристикам.

Ключевыми критериями для отбора объектов являлись:

- вид разрешенного использования,
- расположение участка, ближайшее окружение,
- отсутствие улучшений на земельном участке
- наличие коммуникаций,
- максимальное соответствие участка основным количественным и качественным характеристикам (транспортная доступность, площадь и др.).

Таблица 25. Описание аналогов и оцениваемых объектов – земельных участков

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок кад. №50:14:0050506:1082	Земельный участок кад. № 50:23:0020262:406	Земельный участок	Земельный участок кад.№50:23:0020262:107
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
ВРИ	Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения по документу: для размещения дошкольного образовательного учреждения	для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.	под строительство многоэтажного жилищного комплекса	для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения
Качество передаваемых прав	Собственность (Договор купли-продажи земельного участка от 06.07.2015 № 01-07/1)	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Запрещение сделок с имуществом	Нет	Нет	Нет
Дата предложения	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Условия финансирования и продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Месторасположение объекта	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	МО, Раменский район рядом с Раменское	МО, Пушкинский район	МО, Раменский район рядом с Раменское
Расстояние от МКАД, км.	26 км от МКАД по Щелковскому шоссе	Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанское 28 км.	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе	Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанское 35 км
Общая площадь земельного участка, сот.	76,73	240	10419	100
Наличие коммуникаций	Участок рассматривается как незастроенный, без сетей и коммуникаций. Учитывается, что имеется возможность подключения к сетям	по границе	по границе	по границе
Наличие проекта	нет	нет	нет	нет
Наличие строения	-	-	-	-
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.		120 000 000	6 901 545 600	55 000 000
Цена предложения за единицу площади (руб./ сот.		500 000	662 400	550 000
Источник информации		<a href="https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-24-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon">https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-24-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon</a>	<a href="http://1rzb.ru/uchastok409.html">http://1rzb.ru/uchastok409.html</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-10-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon">https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-10-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon</a>

#### 14.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

При расчёте стоимости земельного участка, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

##### **Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка по условиям торга - принята в размере 11,6% (в соответствии с ВРИ, максимальное значение диапазона) на основании максимальных данных нижеприведенной таблицы с учетом того что ликвидность объекта оценки низкая при неактивном рынке:

Таблица 26. Корректировки на торг на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 207 таблица 194*

Рыночной информации, способной подтвердить/опровергнуть сделанные расчеты в открытом доступе Оценщик не обнаружил. Поэтому информация о рыночном значении корректировки в данном отчете не приводится в виду ее отсутствия.

##### **Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

##### **Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Все объекты принадлежат на праве собственности, следовательно корректировка равна 0%.

### **Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

### **Корректировка на площадь**

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 га земли увеличивается (уменьшается).

Корректировка вносилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости 2017-Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2017 с. 194 табл. 123.

Таблица 27. Корректировки на площадь

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Рыночной информации, способной подтвердить/опровергнуть сделанные расчеты в открытом доступе Оценщик не обнаружил. Поэтому информация о рыночном значении корректировки в данном отчете не приводится в виду ее отсутствия.

### **Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Оценщиком корректировка не вносилась, так как объекты расположены на территории Московской области в районах сопоставимых по основным экономическим характеристикам, инфраструктурой и транспортной доступностью<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Прочие населенные пункты», согласно классификации, приведенной Л.А. Лейфером в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Земельные участки».

Таблица 28. Корректировка на местоположение

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 64 таблица 14

### **Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ на подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Таблица 29. Корректировка на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,19	1,12

Источник: <http://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1538-na-kommunikatsii-zemelnykhuchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Можно заметить, что стоимость земельных участков зависит не только от наличия или отсутствия того или иного вида коммуникаций у участка, но и от близости их прохождения от участка в случае их отсутствия. Стоимость подключения к коммуникациям зависит от трех составляющих: близости расположения коммуникаций от объекта, планируемой мощности потребления и принадлежности коммуникаций. Стоимость подключения в каждом конкретном случае является индивидуальной и определяется перечисленными факторами.

Корректировка по данному фактору не вносилась, так как согласно методике оценки, оцениваемый участок рассматривается как незастроенные (без сетей и коммуникаций), а объекты аналоги не имеют подключенных коммуникаций к участкам.

### **Корректировка на строения / улучшения**

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками (в случае с объектами оценки - условно свободными от улучшений), указанная корректировка не применяется.

### **Корректировка на вид использования (зонирование)**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку рынок оцениваемых объектов низко активный и на дату Оценки Оценщиком не удалось найти аналоги с таким же видом ВРИ как у объекта оценки, Оценщиком были выбраны аналоги с ВРИ – под многоэтажное жилищное строительство, что объясняется минимальным размером корректировки на назначение между данными ВРИ по данным СтатРи-элт<sup>22</sup> на 01.10.2018г. (по верхней границе корректировка составляет:  $(0,74/1-1)*100\%=-26\%$  .

Таблица 30. Корректировка на вид разрешенного использования земельных участков

Описание вида разрешенного использования земельного участка <sup>□</sup>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <sup>□</sup>	Нижняя граница <sup>□</sup>	Верхняя граница <sup>□</sup>	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков <sup>□</sup>
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) <sup>□</sup>	3.5 <sup>ф</sup>	0,32 <sup>□</sup>	0,74 <sup>□</sup>	0,52 <sup>□</sup>

### **Корректировка на другие характеристики, существенно влияющие на стоимость**

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объектов оценки и их аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на стоимость.

## **14.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540

<sup>23</sup> Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

---

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 26. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки: земельный участок с кадастровым номером №50:14:0050506:1082, площадью 7 673 кв.м.

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>1 группа корректировок</b>					
Цена предложения единицы сравнения	руб./ сот.	-	500 000	662 400	550 000
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-11,60%	-11,60%	-11,60%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ сот.	-	442 000	585 562	490 050
Вид права	-	Собственность (Договор купли-продажи земельного участка от 06.07.2015 № 01-07/1)	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	442 000	585 562	490 050
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Стандартные условия финансирования отсутствуют	Стандартные условия финансирования отсутствуют	Стандартные условия финансирования отсутствуют	Стандартные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	442 000	585 562	490 050
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	442 000	585 562	490 050
Изменение цен во времени (дата предложения)	-	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	442 000	585 562	490 050
<b>2 группа корректировок</b>					
Экономические характеристики	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Разрешенное использование	Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения по документу: для размещения дошкольного образовательного учреждения	для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.	под строительство многоэтажного жилищного комплекса	Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения
	Корректировка	-	-26,0%	-26,0%	-26,0%
Местоположение	Адрес	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	Раменский район рядом с Раменское	Московская область Пушкинский район	Раменский район рядом с Раменское
	Удаленность от МКАД, км	26 км от МКАД по Щелковскому шоссе	Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанское 28 км.	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе	Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанское 35 км
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики	Общая площадь, сот.	76,73	240	10419	100
	[%]		11,00%	16,00%	0,00%
	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
	[%]	-	0%	0%	0%
	Наличие проекта	нет	нет	нет	нет
	[%]	-	0%	0%	0%
	Наличие строений	нет	нет	нет	нет
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	375 700	527 006	362 637
Количество корректировок			3	3	2
Удельный вес по количеству корректировок			37,50%	37,50%	25,00%
Средневзвешенная стоимость	руб./ сот.	429 174			
Рыночная стоимость	руб.	32 930 521			

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка на дату оценки определенная методом сравнения продаж составляет:

Таблица 32. Рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается
Земельный участок	50:14:0050506:1082	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	32 930 521

#### 14.6. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

- затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
- затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

В данном отчете определялась стоимость замещения с учетом доступной информации для расчета как в отношении детализации данных о технико-экономических параметрах здания, так и с учетом доступных оценщику информационных ресурсов для определения стоимости воспроизводства/замещения

Расчет стоимости замещения проводится по формуле:

$$C_z = УСП_{об.} \times K_{рег-клим} \times K_{объем} \times K_{кор} \times V \times I_{пер} \times ИХПП$$

где:

- $C_z$  - стоимость затрат на замещение, руб.;
- $УСП_{об.}$  - удельный стоимостной показатель, (руб.) за 1 единицу сравнения в ценах, используемых в сборнике – 2016г. (базисный стоимостной показатель, с учетом всех необходимых корректировок на отличия);
- $K_{объем}$  – корректировка при наличии существенных отличий в объеме оцениваемого здания (сооружения) от аналога, представленного в сборнике.
- $K_{кор}$  – коэффициент на отличия в архитектурно-конструктивных решениях (при наличии);
- $V$  - количество единиц сравнения ( $m^2$ ,  $m^3$ , п.м., км., шт);
- $I_{пер}$  - индексы пересчета стоимости строительства из цен представленных в сборниках в цены на дату оценки.
- $ПП$  – прибыль предпринимателя

Определение стоимости строительства производится в следующем порядке:

1. Выбор объекта – аналога. По данным сборника КО-ИНВЕСТ подбирается объект – аналог, т.е. объект, наиболее похожий по основным характеристикам на объект оценки.
2. Вводятся поправки на отличия в объемно-планировочных решениях.
3. Водятся поправки на отличия в конструктивных решениях.

4. Водятся поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Перечисленные корректирующие коэффициенты объединяются в 2 группы -

Первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади (или 1 куб.м общего объема).

Вторая группа - поправочные коэффициенты к справочной стоимости

К стоимости объекта аналога вносятся корректирующие коэффициенты:

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади (или 1 куб.м общего объема):

#### **Поправки на различие в конструктивных элементах**

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c,$$

где  $C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

$\Phi_o$  и  $\Phi_c$  - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

В данном случае корректировка не вносилась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

#### **Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ( $C_{ст}$ )**

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = - a \times C_{ст\_аналог},$$

где:

$a$  — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст\_аналог}$  — справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Корректировка равна 0 руб./кв.м так как объект оценки и объект-аналог по сборнику представляют собой отдельно стоящие здания.

**Поправка на различие в высоте этажа.** В данном случае корректировка вносится по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_0)/h_0),$$

где:

$C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Поль»), каркаса (гр. «Каркас»);  
 $h_0$ ,  $h_a$  — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

В период проведения оценки на основании представленных документов, невозможно определить высоту этажа объекта оценки. В связи, с чем объект оценки и объект-аналог считаются сопоставимыми и корректировка составляет 0%.

**Поправка на наличие подвалов** производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

В данном случае на основании представленных документов объем подземной части здания составляет 3 447,1 куб.м. В связи с этим, так как у объекта-аналога отсутствует информация о наличии подвала, Оценщик принял решение рассчитать стоимость подвала.

На основании Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» сметная стоимость работ по устройству подвала из монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м с толщиной стен 400 мм без отделки для строительного объема 2700-4500 куб.м<sup>24</sup> составляет 7 330 руб./куб.м. Данная величина будет использована для определения стоимости строительства подземной части.

**Поправки на фундамент** определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обезводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см<sup>2</sup>).

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на устройство фундаментов следует применять понижающий коэффициент 0,8.

В расчетах, учитывая сделанное оценщиком допущение о равнозначности данного параметра, корректировка не вносилась, корректировка равна 0 руб./кв.м.

**Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций** и инженерных систем ( $\Delta C_{oc}$ ) с учетом цели оценки выражается в исключении или добавлении тех или других видов работ.

В данном случае специальные конструкции у объекта оценки, как и у объекта-аналога из справочника, совпадают, корректировка равна 0 руб./кв.м. Корректировка на инженерные системы рассчитывается для каждого объекта отдельно и выражается в виде коэффициента к стоимости ед. сравнения.

## 2. Поправочные коэффициенты к справочной стоимости всего здания

**Коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат**, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Этот коэффициент определяется по формуле:

<sup>24</sup> Объем подземной части объекта оценки составляет 3447,1 куб.м. – является сопоставимой величиной диапазона объекта-аналога.

$$K_{из} = \frac{П}{1,20} \text{ где}$$

П – сложившийся в районе расположения объекта оценки соотношения 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.

Корректировка не вводится. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Кобъем* – корректирующий коэффициент учитывающий разницу в объеме. Учитывается по данным сборника КО-ИНВЕСТ и приведен в таблице ниже:

Таблица 3327. Корректировка на разницу в объеме

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{снр}$	$K_0$	$S_0/S_{снр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

В соответствии с Заключением негосударственной экспертизы №77-1-2-0013-15 от 26.03.2015 г. объем объекта недвижимости составляет 14 111,3 куб.м. , в т.ч надземная часть 10 664,2 куб. м., подземная часть 3 447,1 куб. м.

На основании данных Сборника КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.210, Оценщик выбрал в качестве объекта-аналога Объект-аналог ОЗ.04.000.0080 (Детский сад), строительный объем которого составляет до 5000 куб.м. Величина на разницу  $10\ 664,225/5000=2,14$ , в соответствии с приведенной выше таблицей корректировка на объем составит 0,87.

Для подземной части корректировка на объем не требуется, так как объем подвала составляет 3447,1 куб.м., что сопоставимо с диапазоном объекта-аналога 2700-4500 куб.м.

$K_p$  – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ». В данном случае, в связи с расположением оцениваемого объекта на территории Московской области, данный коэффициент равен 1 для КС-1.

$I_{пер}$  - индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ». Расчет индексов перехода цен представлен в Таблице 40. «Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом».

Объекты аналоги подобраны на основании Сборника КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 и Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», КО-ИНВЕСТ, 2016.

Информация о выбранных аналогах из сборников будет приведена ниже.

<sup>25</sup> Объем надземной части

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Предпринимательская прибыль отличается от сметной прибыли строительной организации, которая включается в общую смету строительства и которую инвестор должен уплатить строительной организации при строительстве. Так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств в проект. В противном случае, нет разницы между строительством объекта и покупкой точно такого же готового объекта, но при строительстве инвестор получает в свое распоряжение объект лишь по прошествии срока строительства, то есть в будущем, и, если не учесть премию на отвлечение средств, в расчетах не учитывается временная стоимость денег.

В рамках настоящего отчета предпринимательская прибыль определялась на основании данных СтатРиэлт на 01.10.2018 г. для офисных и других общественных помещений и зданий на уровне среднего значения в размере 8% .

Таблица 36. Прибыль предпринимателя

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,05	0,12	0,08
4	Складские помещения и здания	0,04	0,15	0,09
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,10	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,07	0,14	0,10

Источник: <http://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskojnedvizhimosti/1512-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimostina-01-10-2018-goda>

#### 14.7. Определение накопленного износа

Величина накопленного износа определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

*Инс* – накопленный совокупный износ, %;

*Иф* – физический износ, %;

*Уф* – функциональное устаревание, %;

*Ув* – внешнее (экономическое) устаревание, %.

#### Определение физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Для определения величины износа оценщик использовал метод укрупненных оценок технического состояния.

Физический износ на основании укрупненных оценок технического состояния. В соответствии с «Методикой по определению физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, установлены следующие критерии оценки износа зданий:

Таблица 37. Укрупненная шкала физического износа<sup>26</sup>

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
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
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта.

В связи, с тем, что на дату определения рыночной стоимости объект оценки не введен в эксплуатацию и часть строительно-монтажных работ не выполнена, Оценщик счел возможным определить величину физического износа для каждого элемента здания.

Удельный вес выполненных строительно-монтажных работ определен в соответствии с данными Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 и выбранному объекту-аналогу. С учетом методических указаний, описания соответствующего элемента строительно-монтажных работ и величины износа, на основании визуального осмотра оценщик определил величину износа для каждого элемента строительства.

Таблица 38. Определение и расчет физического износа и процента готовности объекта оценки<sup>27</sup>

№п/п	Наименование элемента	Объект-аналог	Объект оценки	Состояние, определенное на основании визуального осмотра	Величина износа определена	Источник информации <sup>28</sup>	Величина износа элемента по отношению ко всему зданию, %
1	Фундамент (подземная часть)	8,02%	8,02%	хорошее	5%	Таблица № 2 Фундаменты столбовые каменные с кирпичным цоколем	0,40%
2	Стены наружные, возможная отделка	11,98%	11,98%	хорошее	5%	Таблица № 10 Стены кирпичные	0,60%
3	стены внутренние, сантех кабины	5,99%	5,99%	хорошее	5%	Таблица № 1 Перегородки кирпичные	0,30%
4	Перекрытия и покрытие	13,02%	13,02%	хорошее	5%	Таблица № 2 Перекрытия из сборного железобетонного настила	0,65%

<sup>26</sup> Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммухоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

<sup>27</sup> При отсутствии в данной методике таблиц для каких-либо малоценных или редко встречающихся конструктивных элементов, а также при появлении новых типов конструкций и материалов, следует пользоваться таблицами близких по характеру конструктивных элементов или нижеследующей укрупненной шкалой физического износа.

<sup>28</sup> [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

№п /п	Наименование элемента	Объект-аналог	Объект оценки	Состояние, определенное на основании визуального осмотра	Величина износа определена	Источник информации <sup>28</sup>	Величина износа элемента по отношению ко всему зданию, %
5	Кровля	8,02%	8,02%	хорошее	5%	Таблица № 31 Кровли из рулонных материалов	0,40%
6	Проемы	11,98%	11,98%	хорошее	5%	Таблица № 38. Двери. Таблица № 39. Окна.	0,60%
7	Полы	10%	10%	хорошее	5%	Таблица № 37 Полы цементные	0,50%
8	Внутренняя отделка	10%	0,00%	отсутствует	0%	Визуальный осмотр	0,00%
9	Прочие конструкции	5%	5,00%	хорошее	5%	Таблица № 52. Лестницы железобетонные.	0,25%
10	Особостроительные работы, лифты	0,52%	0,00%	отсутствуют	0%	Визуальный осмотр	0,00%
11	Отопления, вентиляция и кондиционирование	5,30%	5,30%	отсутствуют	5%	Таблица № 46 Центральное отопление	0,27%
12	Водоснабжения и канализация	5,99%	0,00%	Разводка осуществлена, оконечные устройства отсутствуют	0%	Визуальный осмотр	0,00%
13	Электроснабжение и освещение	3,02%	0,00%	Разводка осуществлена, оконечные устройства отсутствуют	0%	Визуальный осмотр	0,00%
14	Слаботочные системы	1,16%	0,00%	Разводка осуществлена, оконечные устройства отсутствуют	0%	Визуальный осмотр	0,00%
<b>15</b>	<b>Итого</b>	<b>100,00%</b>	<b>79,31%</b>				<b>4%</b>

Также необходимо отметить, что объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства и для введения объекта оценки в эксплуатацию необходимо провести ряд строительно-монтажных работ.

На основании Таблицы 38. «Определение и расчет физического износа и процента готовности объекта оценки» уровень завершенности строительных работ составляет 79,31%.

Так как объект оценки обеспечен подземной частью (подвалом), на основании визуального осмотра и данных Таблицы 37. «Укрупненная шкала физического износа», величина износа определена на уровне 5%, степень завершенности работ составляет 100%.

### Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере **0%**.



### **Определение внешнего (экономического) устаревания**

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например, появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере **0%**.

### **Определение накопленного износа**

Поскольку функциональное и внешнее (экономическое) устаревания отсутствуют, то накопленный износ равен:

- надземная часть - 4%,
- подземная часть 5%.

### **14.8. Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу**

Расчет полной стоимости объектов оценки представлен в таблицах ниже.

Таблица 39. Подбор объекта аналога.

Наименование	Конструктивная система	Наименование сборника и номер таблицы, стр. сборника	Описание здания аналога
Детский сад	КС-1	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.210, Объект-аналог ОЗ.04.000.0080	Детский сад. С центральным отоплением от внешних источников теплоснабжения или с печным отоплением. Количество этажей – 2. Конструктивные решения: фундамент – бетонный/бутобетонный/ железобетонный, стены наружные с отделкой – кирпичные, внутренние стенки и перегородки – кирпичные/гипсокартоновые, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные, кровля – железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам, полы-деревянные
Подвал	КС-1 <sup>29</sup>	Приложение «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», КО-ИНВЕСТ, 2016.	Монолитный или сборный железобетона глубиной до 3 м с толщиной стен 400 мм без отделки для строительного объема 2700-4500 куб.м

Таблица 280. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

№ п/п	Характеристика	Значение	Источник информации
1	Наименование объекта	Объект незавершенного строительства: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест	Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.
2	Инвентарный №	50:14:0050506:3301	Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.
3	Адрес местонахождения	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.
<b>Технические характеристики</b>			
4	Площадь застройки, кв. м.	1320	Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.
5	Количество этаже	3+подвал	Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.
6	Общая площадь здания, кв. м.	3886,5	Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-1-2-0013-15 от 26.03.2015 г.
7	Полезная площадь, кв.м.	3208	
8	Расчетная площадь, кв.м.	2389,2	
9	Объем, куб.	14 111,3	
10	Объем надземной части, куб. м.	10 664,2	
11	Объем подземной части, куб. м.	3 447,1	
12	Степень готовности	30,00%	Выписка ЕГРН от 08.11.2018 г.
13	Фундамент	Бетонный	Данные визуального осмотра
14	Материал стен	Кирпич	Данные визуального осмотра
15	Состояние	Внешнее состояние хорошее, состояние внутренних помещений - без отделки	Данные визуального осмотра
16	Год постройки	Не определен	На дату оценки объект не введен в эксплуатацию
<b>Расчет стоимости строительства объектов</b>			
17	Идентичный объект, сведения	Детский сад	Подвал
			Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.210, Объект-аналог ОЗ.04.000.0080 Приложение «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», КО-ИНВЕСТ, 2016.

<sup>29</sup> Определен на основании визуального осмотра

№ п/п	Характеристика	Значение		Источник информации
18	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.210, Объект-аналог ОЗ.04.000.0080 Приложение «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», КО-ИНВЕСТ, 2016.
19	Единица измерения	куб.м	куб.м	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.210, Объект-аналог ОЗ.04.000.0080 Приложение «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», КО-ИНВЕСТ, 2016.
20	Стоимость строительства 1 ед. изм. идентичного объекта в уровне цен на 01.01.2016 года (без учёта НДС), руб.	8 852,00	7 330,00	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.210, Объект-аналог ОЗ.04.000.0080 Приложение «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», КО-ИНВЕСТ, 2016.
21	Коэффициент по учету налога на добавленную стоимость	1,18	1,18	-
22	Скорректированный показатель стоимости	10 445,36	8 649,40	Расчетное значение (п. 20 х п.21)
23	Корректировка на разницу в объеме	0,87	1,00	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.27, Объем ОО/Объем ОА=10664,2/5000=2,14
24	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г.	1,138	1,138	2.2.2 Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений с уровня цен на 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г., источник: сборник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 102, стр. 55.
25	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2018 г. на 08.11.2018 г.	1,030	1,030	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2018-2021 г. (с учетом НДС), источник: сборник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 104, стр. 102. Индекс рассчитан как отношение 119,210/116,043=1,03
26	Прибыль предпринимателя	1,08	1,08	Статриелт по состоянию на 01.10.2018 г. (Офисные и другие общественные помещения и здания)
27	Стоимость строительства объекта в ценах на дату оценки (с учетом НДС), руб.	122 680 119,07	37 743 581,37	Расчётное значение
28	Величина накопленного износа, %	4,00%	5,00%	Расчётное значение
29	Рыночная стоимость объекта в ценах на дату оценки (с учетом НДС), руб.	117 772 914	35 856 402	Расчётное значение
30	Процент готовности сооружения, %	79,31%	100%	Расчётное значение
31	Итоговая стоимость сооружения (с учетом НДС), руб.	93 405 698	35 856 402	Расчётное значение
32	Итоговая стоимость сооружения (без НДС), руб.	79 157 371	30 386 781	Расчётное значение

---

Таким образом, стоимость объекта незавершенного строительства: дошкольное образовательное учреждение на 210 мест с кадастровым №50:14:0050506:3301, расположенный на земельном участке с кадастровым №50:14:0050506:1082 по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр "Потапово-1" с учетом подвала составляет **109 544 152 руб. без НДС<sup>30</sup>**.

---

<sup>30</sup> С учетом целей оценки для определения рыночной стоимости для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства - стоимость объекта (ов) оценки определена без учета НДС

Таблица 4129. Результаты затратного подхода к оценке

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельный участок	50:14:0050506:1082	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	32 930 521*
Объект незавершенного строительства: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест	50:14:0050506:3301	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	109 544 152
<b>Итого</b>			<b>142 474 673</b>

\*НДС не облагается

#### 14.9. Согласование результатов оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

При оценке недвижимого имущества (ОКС) применялся только затратный подход, а при определении стоимости частей земельных участков занятых ОКС только сравнительный согласование не производится и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному при применении затратного подхода для ОКС и сравнительному для земельного участка.

#### 15. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 42. Расчет итоговой рыночной стоимости имущества

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельный участок	50:14:0050506:1082	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	32 930 521*
Объект незавершенного строительства: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест	50:14:0050506:3301	МО, г. Щелково, мкр "Потапово-1"	109 544 152
<b>Итого</b>			<b>142 474 673</b>

\*НДС не облагается

Источник: расчеты оценщика

## 16. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» поскольку оценщик, принимавший участие в настоящей работе является членами НП СОАРМО.

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

6. Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

7. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

8. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

9. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

10. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

12. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательство РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и его профессиональная ответственность застрахована.

13. ООО «НОК» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с практикой оценки компании ООО «НОК» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на

---

оценку. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Начальник отдела оценки,

Оценщик 1 категории,

Князьков А.Г.

## 17. Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки

### Нормативно-правовая база

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

### Книги, справочные и периодические издания.

9. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
12. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).
16. Данные статистики рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru>).
17. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.



---

18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23) / Подред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г .

19. Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016

## 18. Приложение 1. Фотографии Объекта оценки

1. Внешнее состояние объекта оценки



2. Внешнее состояние объекта оценки



3. Внешнее состояние объекта оценки



4. Внешнее состояние объекта оценки



5. Внешнее состояние объекта оценки



6. Внешнее состояние объекта оценки



7. Земельный участок, в границах которого расположен объект оценки



8. Земельный участок, в границах которого расположен объект оценки



9. Земельный участок, в границах которого расположен объект оценки



11. Внутреннее состояние помещений



13. Внутреннее состояние помещений



15. Внутреннее состояние помещений



17. Внутреннее состояние помещений



10. Земельный участок, в границах которого расположен объект оценки



12. Внутреннее состояние помещений



14. Внутреннее состояние помещений



16. Внутреннее состояние помещений



18. Внутреннее состояние помещений



19. Внутреннее состояние помещений



20. Подвал



21. Кровля, вентиляционные вытяжки



22. Кровля, вентиляционные вытяжки



23. Кровля, вентиляционные вытяжки



24. Кровля



## 19. Приложение 2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Объект незавершенного строительства**

Лист № <u>08.11.2018</u> Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер: <u>50:14:0050506:3301</u>			
Номер кадастрового квартала:		50:14:0050506	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.11.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, р-н Щелковский, г Щелково, г.п.Щелково	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		30	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		Площадь застройки: 1320 кв.м	
Проектируемое назначение:		нежилое здание	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:14:0050506:1082	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "ПКФ Стройбетон"	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Дьякова А. Ю.	

М.П.

Раздел 2

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

Лист № <u>08.11.2018</u> Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>2</u> Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>50:14:0050506:3301</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ПКФ Стройбетон", ИНН: 5018059580, ОГРН: 1025002032890
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:14:0050506:3301-50/014/2018-1 от 08.11.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 06.07.2015 №01-07/15; Разрешение на строительство от 17.04.2015 №RU50-36-2015-536
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Дьякова А. Ю.

М.П.

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

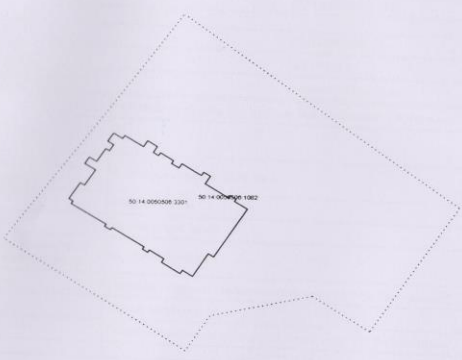
Раздел 4

**Описание местоположения объекта недвижимости**

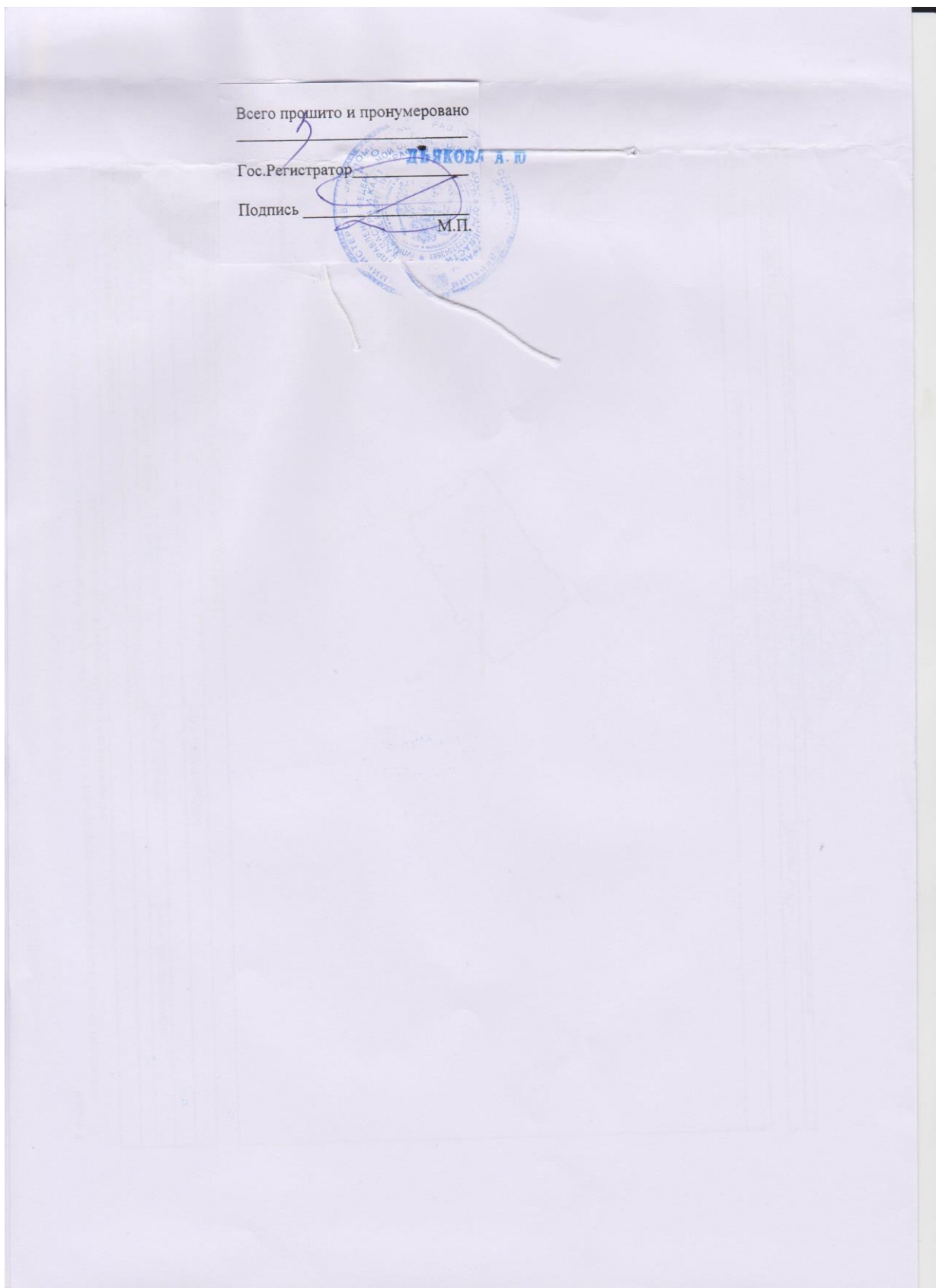
**Объект незавершенного строительства**

(лицо объекта недвижимости)

Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>08.11.2018</b>				
Кадастровый номер:	<b>50:14:0050506:3301</b>			
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):				



Масштаб 1:	данные отсутствуют	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Дьякова А. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



Код	
0317001	Форма по ОКУД
53130547	по ОКПО
23.63	Вид деятельности
9	номер
10.05.2018	дата
06.06.2018	Дата начала инвентаризации
16.11.2018	Дата окончания инвентаризации
	Вид операции

ООО "ПКФ СТРОЙБЕТОН"  
ИНН/КПП 5018059580/501801001  
(организация)  
ПКФ Королев, Строительство  
(структурное подразделение)

приказ, восстановлен, переоформлен  
(пенумера зачеркнуть)

Основание для проведения инвентаризации:

Номер документа	Дата составления
08	20.11.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**

основных средств

Основные средства  
находящиеся

Земельные участки  
в собственности организации

(в собственности организации, на ответственном хранении, в з.з. арендованные)

Местонахождение 141073, Московская обл., г. Королев, пр-д. Ярославский, д. 12

141103, Московская область, Щелковский район, город Щелково, Потаповский микрорайон, 1 жилой дом, 17 этажей соседнее здание с земельным участком под садик

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



2-я страница формы № ИИВ-1  
Лист 1

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Дата выпуска (приобретения)	Номер		Площадь, кв. м.	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый		кол-во, шт.	сумма, руб.	кол-во, шт.	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	П18740	Земельный участок по адр.МО, Щелк.р-н, г.Щелково 50:14:0050506:1348	Договор купли-продажи земельного участка от 30.12.2015 №01-12/15			30.12.15	000001646	50:14:0050506:1348	1 802,00	1,0	83 160 450,00	1,0	83 160 450,00
2	П18738	Земельный участок 7673 кв.м. г.Щелково	Договор купли-продажи земельного участка от 06.07.2015 №01-07/15			04.08.15	000001595	50:14:0050506:1082	7 673,00	1,0	347 000 000,00	1,0	347 000 000,00
<b>Итого:</b>									<b>9 475,00</b>	<b>2,0</b>	<b>430 160 450,00</b>	<b>2,0</b>	<b>430 160 450,00</b>

Итого на Листе 1:  
- порядковых номеров:  
- кол-во фактически:

3-я страница формы № ИНВ-ПКФ

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_
- б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_
- в) на сумму фактически \_\_\_\_\_

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи проверены, \_\_\_\_\_ руб. коп.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

**Генеральный директор - Эксперт-аналитик ООО "Стандарт"**  
(должность)

**Лисин А.В.**  
(расшифровка подписи)

Зам.председателя комиссии

**Конкурсный уполномоченный ООО «ПКФ Стройбетон»**  
(должность)

**Губайдуллин Р.Н.**  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

**Эксперт-аналитик ООО "Стандарт"**  
(должность)

**Лисин И.А.**  
(расшифровка подписи)

**Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"**  
(должность)

**Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"**  
(должность)

**Медведев А.В.**  
(расшифровка подписи)

**Оператор-аналитик ООО "Стандарт"**  
(должность)

**Швецов А.И.**  
(расшифровка подписи)

**Оператор-аналитик ООО "Стандарт"**  
(должность)

**Скоропупов В.А.**  
(расшифровка подписи)

Все имущество, поименованное в настоящей инвентаризационной описи комиссией проверено в натуре в моем (нашем) присутствии и внесено в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Имущество, перечисленное в описи, находится на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:  
с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил  
**Бухгалтер ООО «ПКФ Стройбетон»**

(должность)

(расшифровка подписи)

(должность)

**Попова Т.В.**  
(расшифровка подписи)

(подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

ЭКСПЕРТ ГРУПП



Свидетельство об аккредитации  
 РОСС RU.0001.610434  
 срок действия с 14.07.2014 г. по 14.07.2019 г.

127247, г. Москва, шоссе  
 Дмитровское, д. 100, третий этаж  
 Тел./факс (499) 517-30-91  
 E-mail: [expertgroup@mail.ru](mailto:expertgroup@mail.ru)  
 Сайт: [www.expert-group.ru](http://www.expert-group.ru)

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
 ООО «Эксперт Групп»



» марта 2015 г.

П.В. Б

### ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 

7	7	-	1	-	2	-	0	0	1	3	-	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

#### Объект капитального строительства

Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест, расположенное по  
 Московская область, Щелковский район, г. Щелково, мкр. Потапово-

#### Объект негосударственной экспертизы

Проектная документация без сметы

2015 г.

№ 77-1-2-0013-15

3

Источник финансирования – средства застройщика.

### 1.3 Техничко-экономические характеристики объекта

Площадь участка в границах проектирования	9 475,0 м <sup>2</sup>
Площадь застройки	1 320,0 м <sup>2</sup>
Этажность	3 шт.
Общая площадь здания	3 886,5 м <sup>2</sup>
Полезная площадь	3 208,0 м <sup>2</sup>
Расчетная площадь	2 389,2 м <sup>2</sup>
Количество групп в том числе:	9 шт. (210 мест)
– от 3 до 4 лет	1 (20 мест)
– от 4 до 5 лет	2 (50 мест)
– от 5 до 6 лет	3 (70 мест)
– от 6 до 7 лет	3 (70 мест)
Строительный объем, в т.ч.:	14 111,3 м <sup>3</sup>
Выше 0,000	10 664,2 м <sup>3</sup>
Ниже 0,000	3 447,1 м <sup>3</sup>

### 1.4 Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания

#### Организация, осуществившая подготовку проектной документации

Наименование: ООО «НПЦ Лидер».

Юридический адрес: 127247, г. Москва, ул. 800-летия Москвы, д. 14.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № П.037.77.2053.04.2012, начало действия с 20.04.2012 г., выдано СРО НП «Объединение инженеров проектировщиков», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций № СРО-П-037-26102009.

ОГРН 1087746623568.

ИНН 7718704091.

#### Организация, осуществившая подготовку проектной документации

Наименование: ООО Архитектурное бюро «АРД+».

Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 72, стр.1, офис 6.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № ПР-185/2013-7705326734/01, начало действия с 08.09.2014 г., выдано СРО НП по содействию в реализации архитектурно-строительного проектирования «ПроЭк», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых

№ 77-1-2-0013-15

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1 Основания для проведения негосударственной экспертизы

Основанием для проведения негосударственной экспертизы проектной документации является договор от 22 января 2015 г. № 15-002 между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «Эксперт Групп».

Объектом негосударственной экспертизы является проектная документация без сметы на строительство объекта капитального строительства «Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, мкр. Потапово-1» в составе:

139/2-2015-ПЗ – Раздел 1 «Пояснительная записка»;

139/1-2015-СПОЗУ – Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;

139/2-2015-АР – Раздел 3 «Архитектурные решения»;

139/2-2015-КР – Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;

139/2-2015-ИОС – Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:

001-01-15-ИОС1 – Подраздел 5.1 «Система электроснабжения»;

001-01-15-ИОС2 – Подраздел 5.2 «Система водоснабжения»;

001-01-15-ИОС3 – Подраздел 5.3 «Система водоотведения»;

001-01-15-ИОС4 – Подраздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;

001-01-15-ИОС5 – Подраздел 5.5 «Сети связи»;

001-01-15-ИОС6 – Подраздел 5.6 «Технологические решения»;

139/2-2015-ПОС – Раздел 6 «Проект организации строительства»;

001-01-15-ООС – Раздел 7 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»;

001-01-15-ПБ – Раздел 8 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;

139/2-2015-ОДИ – Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»;

001-01-15-ЭЭ – Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»;

139/2-2015-БЭОКС – Раздел 11 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства».

### 1.2 Идентификационные сведения об объекте капитального строительства

Объект: Дошкольное образовательное учреждение на 210 мест.

Место расположения объекта: Московская область, Щелковский район Щелково, мкр. Потапово-1.

## 20. Приложение 3 Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки. Документы Исполнителя и оценщика

  
**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**  
**"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ**  
**РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**  
 Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23 мая 2008 г. № 1944-08  
*Дата* *Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Князьков Александр Геннадьевич**

Паспорт 45 99 №776699 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*  
 ОВД "Нагатинский затон" города Москвы  
 16.07.1999

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
 диплом о профессиональной переподготовке ПП409194 15.12.2000  
*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1326 от « 23 мая 2008 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный директор ИП АРМО*  
*Должность руководящего лица*

  
 Петровская Е.В.
 


Москва



Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180D0B40R1558

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК- Князьков Александр Геннадьевич</b>	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 16 800 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,056 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «21» апреля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек), закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

## СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П. Д.И. Старостин/



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 16/04/2017г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621



Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180D0B40R2494

тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

<b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Независимые оценочные консультации».	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к.20.	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	14 250 руб. 00 коп. (четырнадцать тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,1425% от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июля 2018 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «03» июля 2018 г. по «02» июля 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

*Д.Г. Старостин/*

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г. [www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СП №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010424-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Князькову Александру Геннадьевичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., «С» Лицензия № 05-05-05/003 ФНД РФ, 13 № 887, Тел.: (495) 736-47-42, www.opdat.ru

## 21. Приложение 4. Копии скриншотов объектов аналогов использованных оценщиком

### Земельные участки

Аналог №1 <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-24-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon>

**KupiZemli**  
Лот №3624 Участок 2.4 га под жилищное строительство, Раменское, Раменский район

Направление: Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанское, 28 км. Раменский район рядом с Раменское

Категория / ВРИ: ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство многоквартирного/среднетяжкое

Площадь, га: 2.4

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50/23/0020262/406

Стоимость: **120 000 000 Р**  
(-500 000 Р за сотку)

**KupiZemli**

Предлагается к продаже земельный участок под многоквартирное строительство площадью 2,4 га в городе Раменское, МО. Продаваемая территория расположена в зоне активного развития городского строительства, неподалеку проходит Донинское шоссе, в 1 км от участка расположена Кратовская лесопарковая зона, в 3 км ж/д станция Раменское. Находится на удалении 28 км от МКАД по Новорязанскому и Егорьевскому шоссе. Рельеф ровный, по границе проходят газовые и электрические коммуникации. По генеральному плану участок входит в зону многоквартирной застройки и первоочередного освоения. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для многоквартирной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя \_\_\_\_\_

Ваш номер телефона \_\_\_\_\_

Компания \_\_\_\_\_

Текст Вашего сообщения \_\_\_\_\_

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Аналог №2 <http://1rzb.ru/uchastok409.html>

1rzb.ru/uchastok409.html

**ЯРОСЛАВСКОЕ ШОССЕ**

**Продается земельный участок под многоэтажное строительство по Ярославскому шоссе в черте г. Пушкино.**

**ПРОДАНО**

Продается земельный участок в Московской области Пушкинского района под многоэтажное жилищное строительство по Ярославскому шоссе. Участок под многоэтажное строительство площадью в 104,19 Га, расположен в 20 км от МКАД по Ярославскому шоссе в районе размещения нового микрорайона, входящего в черту городского округа Пушкино. Земля под многоэтажное строительство категории - **земли населенных пунктов**, с видом разрешенного использования - **под строительство многоэтажного жилищного комплекса**.

Земля под многоэтажное строительство расположена на первой линии у дороги и примыкает к Ярославскому шоссе. Участок **земли населенных пунктов** расположен в 3-х километрах от центра города и в 15 км от МКАД по Ярославскому или Староярославскому шоссе. Земельный участок расположен на левой линии и со стороны Староярославского шоссе. Вообще расположение участка настолько выиграно, что обеспечивает отличную транспортную доступность к участку с использованием любого вида транспорта, как автомобильного так и железнодорожного. Расположение и примыкание границ участка к основным магистралям северного направления и вблизи транспортной развязки, а также рядом с жд станцией создаст отличные условия для размещения в этом районе жилого многоэтажного микрорайона. В километре от участка под многоэтажное строительство проходит железная дорога с остановочным пунктом "Заветы Ильича" и в 3-х км находится жд станция "Пушкино". Рядом также расположены ряд объектов автомобильного общественного транспорта.

Одним из факторов в пользу освоения и использования **земельного участка под многоэтажную застройку** является его нахождение вблизи водоемов, в частности реки Скапов и Угличского водохранилища, а еще огромного красивого смешанного леса с обилием грибов и ягод, с которым граничит участок почти третью свою границу. Чистый воздух, тишина и красота этих мест помогут забыть о городской суете будущих жителей нового жилого комплекса. Недалеко от поселка располагаются ряд населенных пунктов как городского так и сельского образования с богатой социально-бытовой инфраструктурой. Таким образом, благоприятные условия места расположения участка **под многоэтажную застройку** привлекут сюда потенциальных покупателей и создаст хорошие предпосылки для реализации программы строительства нового жилого микрорайона г.о. Пушкино будущим потенциальным инвесторам.

Ландшафт участка ровный, без существенного перепада высот, чистый, без обременений и готов к использованию по назначению. На участке нет строений и древесно-кустарниковой растительности. Земля под многоэтажку с северной стороны проходит по границе дороги соединяющей Староярославское и Ярославское шоссе, и частично граничит с частным жилым сектором городского поселения, с запада и юга **участок под многоэтажку** граничит с Ярославским шоссе и далее проходит вдоль границы огромного лесного массива. С западной стороны примыкает к Староярославскому шоссе и далее граничит с частным сектором индивидуального жилищного строительства.

Вид права на **земельный участок многоэтажного строительства** - **собственность**. Коммуникации, водопровод, газ, электричество и канализирование по границе участка. Цена участка под ЖС - 10000 \$ за сотку. Возможно освоение участка на условиях **соинвестирования**.

Преимуществами расположения данного участка **под строительство многоэтажного комплекса** является:

- **расположение на первой линии** оживленных магистралей
- расположение **вблизи железнодорожных станций** и автобусных остановок
- нахождение земельного участка **в черте города Пушкино**, недалеко от его центра
- место расположения участка в одном из наиболее популярных и застраиваемых направлений Московской области
- **отличная транспортная доступность** общественного автомобильного и железнодорожного транспорта
- **развитая инфраструктура** городов Пушкино и Ивантеевка и ряда населенных пунктов в окрестности участка под многоэтажку
- **расположение участка вблизи водоемов и лесного массива**
- возможность освоения земельного участка на условиях **соинвестирования**
- Земля под строительство **многоэтажного жилья** всегда остается и будет оставаться одним из надежных и рентабельных вложений. Ваших финансовых средств.

Предлагаем на Ваше рассмотрение **земельный участок под многоэтажное строительство**, который расположен в одном из перспективных и популярных направлений Подмосквы.

Земли под многоэтажное и малоэтажное строительство

Земли промышленного назначения

Участки под индивидуальное жилищное строительство

Участки под данное строительство и сельхоз назначения

Дома коттеджи таунхаусы дачи

Коммерческая недвижимость

Строительство проходит железная дорога с остановочным пунктом "Заветы Ильича" и в 3-х км находится жд станция "Пушкино". Рядом также расположены ряд объектов автомобильного общественного транспорта.

Одним из факторов в пользу освоения и использования **земельного участка под многоэтажную застройку** является его нахождение вблизи водоемов, в частности реки Скапов и Угличского водохранилища, а еще огромного красивого смешанного леса с обилием грибов и ягод, с которым граничит участок почти третью свою границу. Чистый воздух, тишина и красота этих мест помогут забыть о городской суете будущих жителей нового жилого комплекса. Недалеко от поселка располагаются ряд населенных пунктов как городского так и сельского образования с богатой социально-бытовой инфраструктурой. Таким образом, благоприятные условия места расположения участка **под многоэтажную застройку** привлекут сюда потенциальных покупателей и создаст хорошие предпосылки для реализации программы строительства нового жилого микрорайона г.о. Пушкино будущим потенциальным инвесторам.

Ландшафт участка ровный, без существенного перепада высот, чистый, без обременений и готов к использованию по назначению. На участке нет строений и древесно-кустарниковой растительности. Земля под многоэтажку с северной стороны проходит по границе дороги соединяющей Староярославское и Ярославское шоссе, и частично граничит с частным жилым сектором городского поселения, с запада и юга **участок под многоэтажку** граничит с Ярославским шоссе и далее проходит вдоль границы огромного лесного массива. С западной стороны примыкает к Староярославскому шоссе и далее граничит с частным сектором индивидуального жилищного строительства.

Вид права на **земельный участок многоэтажного строительства** - **собственность**. Коммуникации, водопровод, газ, электричество и канализирование по границе участка. Цена участка под ЖС - 10000 \$ за сотку. Возможно освоение участка на условиях **соинвестирования**.

Преимуществами расположения данного участка **под строительство многоэтажного комплекса** является:

- **расположение на первой линии** оживленных магистралей
- расположение **вблизи железнодорожных станций** и автобусных остановок
- нахождение земельного участка **в черте города Пушкино**, недалеко от его центра
- место расположения участка в одном из наиболее популярных и застраиваемых направлений Московской области
- **отличная транспортная доступность** общественного автомобильного и железнодорожного транспорта
- **развитая инфраструктура** городов Пушкино и Ивантеевка и ряда населенных пунктов в окрестности участка под многоэтажку
- **расположение участка вблизи водоемов и лесного массива**
- возможность освоения земельного участка на условиях **соинвестирования**
- Земля под строительство **многоэтажного жилья** всегда остается и будет оставаться одним из надежных и рентабельных вложений. Ваших финансовых средств.

Предлагаем на Ваше рассмотрение **земельный участок под многоэтажное строительство**, который расположен в одном из перспективных и популярных направлений Подмосквы.

## Аналог №3 <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-10-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon>

**KupiZemli**  
Юго-Восток > Раменский > Раменское  
Лот №3657 Участок 1.0 га под жилищное строительство, Раменское, Раменский район

Направление: Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанск 35 км, Раменский район рядом с Раменское

Категория / ВРИ: ЗНТ / ЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство многоэтажного среднеэтажного, Торгово-развлекательного комплекса, Придворный бизнес(АЗС/Стоянка)

Площадь, га: 1

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.23.0020262.107

Стоимость: 55 000 000 Р

Примыкает к шоссе

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок площадью 1 га, расположенный на первой линии оживленного Донинского шоссе, в 35 км от МКАД. До участка можно добраться как по Новорязанскому, так и по Егорьевскому шоссе. К западу от участка расположен жилой микрорайон, активно застраивающийся высотными домами и таунхаусами. На востоке примыкает к участкам коттеджной застройки. На юге граничит со строительным рынком Радуга. Коммуникации проходят по границе. Категории - земли населенных пунктов, ВРИ - для многоэтажной застройки.

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

ДЕТСКИЕ САДЫ										Этажность: 2 • Высота, м: 4,4			КС-1						
<b>ОПИСАНИЕ:</b>										ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / гипсобетонные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
С Центральным отоплением от внешних источников теплоснабжения или с печным отоплением										КРОВЛЯ — Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам					ПОЛЫ — Деревянные				
Количество этажей: 2																			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																			
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / железобетонный																			
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>		ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.04.000.0078										*до 1000				Ecoopt		руб. на 1 м <sup>2</sup>		10 317	
ruO3.04.000.0079										*до 3000				Ecoopt		руб. на 1 м <sup>2</sup>		9 395	
ruO3.04.000.0080										*до 5000				Ecoopt		руб. на 1 м <sup>2</sup>		8 853	
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛЫТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.04.000.0078	618,3 5,99%		1752,5 16,99%	618,3 5,99%	1342,6 13,01%	515,9 5,00%		1134,2 10,99%	1342,6 13,01%	929,1 9,01%	515,9 5,00%	124,5 1,21%	497,4 4,82%	563,5 5,46%	278,1 2,70%	84,2 0,82%		10317,2 100,00%	
ruO3.04.000.0079	563,48 6,00%		1598,57 17,02%	563,48 6,00%	1221,72 13,00%	468,35 4,99%		1035,46 11,02%	1221,72 13,00%	845,23 9,00%	468,35 4,99%	113,27 1,21%	453,47 4,83%	512,28 5,45%	252,33 2,69%	76,96 0,82%		9394,67 100,00%	
ruO3.04.000.0080	530,44 5,99%		1503,45 16,98%	530,44 5,99%	1152,37 13,02%	442,59 5,00%		973,01 10,99%	1152,37 13,02%	797,66 9,01%	442,59 5,00%	106,00 1,20%	428,05 4,84%	482,88 5,45%	237,80 2,69%	73,34 0,83%		8852,98 100,00%	

## СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ УСТРОЙСТВА ПОДВАЛОВ

№	Описание конструктивного решения	Строительный объем, м <sup>3</sup>	Сметная стоимость, руб./м <sup>3</sup>
1	2	3	4
	<b>Подвалы технического назначения</b>		
	Из монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, без отделки:		
	без крепления котлована	до 300	12 283
		300-900	9 071
		900-1800	7 738
		1800-2700	7 147
		2700-4500	6 842
		свыше 4500	6 673
	с креплением котлована	до 300	14 529
		300-900	9 962
		900-1800	8 432
		1800-2700	7 785
		2700-4500	7 330

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2013-2021 гг. (с учетом НДС)**

2  
строительно-  
монтажные  
работы

месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал
<i>Март 08</i>	57 243	4,105	47,872	1,444	<i>Март 14</i>	102,129	-3,095	67,189	0,425
<i>Июнь 08</i>	60 454	5,609	49,800	4,027	<i>Июнь 14</i>	103,541	1,383	66,308	-1,310
<i>Сентябрь 08</i>	63 872	5,654	52,124	4,666	<i>Сентябрь 14</i>	104,906	1,319	67,258	1,432
<i>Декабрь 08</i>	66 546	4,186	52,520	0,760	<i>Декабрь 14</i>	105,904	0,951	72,874	8,350
<i>Март 09</i>	66 014	-0,799	53,521	1,906	<i>Март 15</i>	106,419	0,486	77,699	6,621
<i>Июнь 09</i>	65 469	-0,826	53,766	0,458	<i>Июнь 15</i>	107,369	0,893	78,025	0,420
<i>Сентябрь 09</i>	66 815	2,056	53,991	0,419	<i>Сентябрь 15</i>	106,131	-1,154	82,317	5,501
<i>Декабрь 09</i>	66 163	-0,975	54,290	0,554	<i>Декабрь 15</i>	106,207	0,072	87,496	6,291
<i>Март 10</i>	66 759	0,900	54,963	1,239	<i>Март 16</i>	106,277	0,066	90,613	3,562
<i>Июнь 10</i>	69 018	3,385	56,375	2,569	<i>Июнь 16</i>	107,243	0,908	89,269	-1,483
<i>Сентябрь 10</i>	72 303	4,760	57,036	1,173	<i>Сентябрь 16</i>	109,648	2,243	86,551	-0,803
<i>Декабрь 10</i>	74 304	2,767	59,274	3,923	<i>Декабрь 16</i>	110,395	0,681	85,584	-3,352
<i>Март 11</i>	73 088	-1,636	61,272	3,371	<i>Март 17</i>	111,327	0,844	85,949	0,427
<i>Июнь 11</i>	73 883	,087	61,403	0,213	<i>Июнь 17</i>	112,008	0,612	85,722	-0,264
<i>Сентябрь 11</i>	75 224	,815	61,853	0,733	<i>Сентябрь 17</i>	114,175	1,934	85,800	0,090
<i>Декабрь 11</i>	76 802	2,097	62,424	0,929	<i>Декабрь 17</i>	115,656	1,297	86,546	0,870
					<i>Март 18</i>	116,043	0,334	86,117	-0,496
					<i>Июнь 18</i>	116,723	0,586	90,422	4,999
					<i>Сентябрь 18</i>	118,421	1,455	91,477	1,167
					<i>Декабрь 18</i>	119,210	0,666	92,532	1,153

**2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, **без использования региональных коэффициентов** **таблица 8.2.1**

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"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г. Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160