ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

ОТЧЕТ
№ 0072-ОЦ/2017

об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово. принадлежащего ООО «Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100)

г. Москва, 2017г.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

Исх. №0072-ОЦ/2017 от 27.07.2017

*Конкурсному управляющему
ООО «Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100)
Лагоде Максиму Сергеевичу*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задания на оценку от 25.04.2017 нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости земельного участка площадью 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.

Состав объекта оценки: *Объект недвижимого имущества - незастроенный земельный участок - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.*

Существующие ограничения (обременения) права: *Арест, наложение ареста с запретом собственнику распоряжаться, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества. Земельный участок ограничен целевым назначением.*

Местонахождение имущества: *Российская Федерация, г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с. Былово.*

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: *Общество с ограниченной ответственностью «Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7.)*

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: *Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7.)*

Цель оценки: *определение в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 г. начальной цены продажи имущества на торгах.*

Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки): *утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.*

Оцениваемые права (имущественные права): *оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности без учета обременений.*

Основание для проведения оценки: *Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017, Задание на оценку от 25.04.2017.*

Заказчик работы: *Конкурсный управляющий ООО "Проектный оператор "Былово" (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7.) Лагода Максим Сергеевич (СНИЛС: 085-919-227-09, ИНН: 774385020975, адрес для корреспонденции: 123104, г. Москва, Большой Палашевский пер., д. 11 стр.2, Лагоде М.С.), член Союз "СРО АУ "Стратегия" - Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Стратегия" (юридический и почтовый адрес СРО: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6А).*

Вид стоимости: *рыночная стоимость без учета НДС .*

Дата оценки: *01.07.2017.*

© Мегаполис Траст, 2017г.

***Дата осмотра объекта оценки**: осмотр объекта оценки не производится.*

***Место проведения оценки:** г. Москва.*

***Период проведения оценки:** 25 апреля 2017г. по 31 июля 2017г.*

***Материалы, представленные исполнителю:** Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 № 77/100/083/2017-531 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости», Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.*

***Исполнитель работ:** ЗАО «Мегаполис Траст».*

***Адрес места нахождения Исполнителя:** 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.*

Почтовый адрес Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3, офис 516.

Оценка проведена в соответствии со следующими документами:

- *Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).*
- *Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.*
- *Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.*
- *Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) (с изменениями и дополнениями).*

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а так же проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.
Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
2. *Ознакомление с представленным пакетом документов на объекты оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.*
4. *Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.*
5. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
6. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.*

При проведении оценки в качестве экспертов – оценщиков выступали:

- *Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662-74-25*

© Мегаполис Траст, 2017г.

(многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности страховой полис №022-073-000809/17, выдан ООО «Абсолют Страхование», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2017г. по 11 февраля 2018г; страховая сумма 10 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 10 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

- *Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007г., Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности страховой полис №022-073-000808/17, выдан ООО «Абсолют Страхование», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2017г. по 11 февраля 2018г; страховая сумма 10 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 9 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: составление отчета.*

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас. Вспомогательная документация, содержащая требуемую для анализа информацию и наши промежуточные выводы остаются в архиве ЗАО «Мегаполис Траст».

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату проведения оценки без НДС[1] составляет:

2 154 988 000 (Два миллиарда сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задания на оценку от 25.04.2017 составлен Отчет № 0072-ОЦ/2017, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Траст» ***О.А. Назарова***

[1] не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) – пп.6 пункта 2 статьи 146 НК РФ

© Мегаполис Траст, 2017г.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Траст»
О.А. Назарова
«27» июля 2017г.

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Объект оценки: Земельный участок, общая площадь 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.

Состав объекта оценки: Объект недвижимого имущества - незастроенный земельный участок - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.

Существующие ограничения (обременения) права: Арест, наложение ареста с запретом собственнику распоряжаться, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества. Земельный участок ограничен целевым назначением.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7).

Цель оценки: определение в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 г. начальной цены продажи имущества на торгах.

Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки): утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Оцениваемые права (имущественные права): оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности без учета обременений.

Основание для проведения оценки: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017.

Заказчик работы: Конкурсный управляющий ООО "Проектный оператор "Былово" (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7.) Лагода Максим Сергеевич (СНИЛС: 085-919-227-09, ИНН: 774385020975, адрес для корреспонденции: 123104, г. Москва, Большой Палашевский

© Мегаполис Траст, 2017г.

пер., д. 11 стр.2, Лагоде М.С.), член Союз "СРО АУ "Стратегия" - Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Стратегия" (юридический и почтовый адрес СРО: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6А).

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС.

Дата оценки: 01.07.2017.

Дата осмотра объекта оценки: осмотр объекта оценки не производится. Заказчиком представлен кадастровый план объекта оценки.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 25 апреля 2017г. по 31 июля 2017г.

Дата составления отчета: 27.07.2017.

Материалы, представленные исполнителю: Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 №77/100/083/2017-531 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости», Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.

Наименования исполнителя: ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А.. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 Тел. 8(499) 124-8558. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-000174/16. Срок действия страхования: с 30.07.2016 года по 29.07.2017 года. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщиках: При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662-74-25 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности страховой полис №022-073-000809/17, выдан ООО «Абсолют Страхование», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2017г. по 11 февраля 2018г; страховая сумма 10 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 10 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.
- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007г., Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности страховой полис №022-073-000808/17, выдан ООО «Абсолют Страхование», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2017г. по 11 февраля 2018г; страховая сумма 10 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 9 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: составление отчета.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Итоговая величина рыночной стоимости всех объектов оценки на дату проведения оценки без НДС[2] составляет:

2 154 988 000 (Два миллиарда сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик ……

Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик ……

[2] не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) – пп.6 пункта 2 статьи 146 НК РФ

© Мегаполис Траст, 2017г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ 10

1.1. Основные факты и выводы 10
1.2. Задание на оценку 15
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 16
1.4. Допущения и ограничительные условия 17
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 18
1.6. Термины и определения 19
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта 20
1.8. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 20
1.9. Заявление о соответствии 21
1.10. Положение об ответственности 21

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА 23

2.1. Общая характеристика объекта оценки 23
2.2. Описание Объекта оценки 24
2.3. Описание юридических прав 26
2.4. Анализ местоположения объекта оценки 26
2.4.1. Краткая характеристика поселéния Краснопахóрское 27
2.5. Анализ достаточности и достоверности информации 28

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 30

3.1. Описание процедуры оценки 30
3.2. Описание методологии оценки рыночной стоимости земельных участков 30
3.2.1. Подходы и методы оценки земельных участков 30
3.2.2. Сравнительный подход к оценке земельных участков 31
3.2.3. Доходный подход к оценке земельных участков 32
3.2.4. Затратный подход к оценке земельных участков 33
3.3. Выбор подходов и методов к оценке 34
3.3.1. Обоснование использования сравнительного подхода 34
3.3.2. Обоснование использования доходного подхода 34
3.3.3. Обоснование использования затратного подхода 35

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 36

4.1. 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 36
4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам 2016г. 36
4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 и плановый период 2018-2019гг. 38
4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки 40
4.3. Правовое регулирование земельных отношений 42
4.3.1. Государственный кадастровый учет земель 43
4.3.2. Земли сельскохозяйственного назначения 44
4.3.3. Земли населенных пунктов 45
4.3.4. Разрешенное использование участка - для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) 46
4.3.5. Разрешенное использование участка – для объектов жилой застройки 47
4.3.6. Разрешенное использование участка - для сельскохозяйственного производства 47
4.4. Инвестиции в земельные участки 48
4.5. Состояние земельного рынка Подмосковья в 2016-2017гг. 51
4.6. Обзор рынка земельных участков из категории «земли населенных пунктов» Московского региона за 2016г. 52
4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен в рассматриваемом регионе 55

© Мегаполис Траст, 2017г.

4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторовакторы, влияющие на стоимость недвижимости 57
4.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы по разделу 58
4.10. Анализ ликвидности объектов оценки 58

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 60

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 62

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 63

7.1. Выбор, описание аналогов и расчет рыночной стоимости объектов оценки 63
7.2. Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок 67

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 70

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 71

9.1. Согласование результатов, полученных разными подходами к оценке 71

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕНОЙ ОЦЕНКЕ 72

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 73

Правовая информация 73
Методическая информация 73
Задание на оценку 74

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 76

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ 82

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 84

© Мегаполис Траст, 2017г.

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.
Состав объекта оценки	Объект недвижимого имущества - незастроенный земельный участок - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является незастроенный земельный участок, земельный участок, Общая площадь – 946 000 кв.м, Кадастровый номер - 50:27:0020118:95, Категория земель - земли населенных пунктов, Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, Адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
об имущественных правах	Оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности без учета обременений. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017.
об обременениях, связанных с объектом оценки	Существующие ограничения (обременения) права: Арест, наложение ареста с запретом собственнику распоряжаться имуществом, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества. Земельный участок ограничен целевым назначением. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017
о физических свойствах объекта оценки	Описание оцениваемого имущества приведено в разделе 2. настоящего Отчета. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017,
об износе и устареваниях	Износ и устаревания отсутствуют. Земельные участки не подлежат износу.
Текущее использование	Земельный участок на дату оценки не используются.
Цель оценки (ФЗ-135 ст. 11)	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое	Определение в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и

© Мегаполис Траст, 2017г.

использование результатов оценки (Назначение оценки)	статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 начальной цены продажи имущества на торгах.
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7). Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017
Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)	Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017
Задание на оценку (ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б):	
объект оценки	Земельный участок, общая площадь 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.
состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимого имущества - незастроенный земельный участок - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.
характеристики объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объектом оценки является незастроенный земельный участок, земельный участок, Общая площадь – 946 000 кв.м, Кадастровый номер - 50:27:0020118:95, Категория земель - земли населенных пунктов, Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, Адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.
имущественные права на объект оценки	Оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности без учета обременений.
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценке подлежит право собственности без учета обременений. Существующие ограничения (обременения) права: Арест, наложение ареста с запретом собственнику распоряжаться им, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества. Земельный участок ограничен целевым назначением.
цель оценки	Определение рыночной стоимости
предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Определение в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 г. начальной цены продажи имущества на торгах.
ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Полученные в результате исследований Оценщиков выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для передачи в случае ликвидации общества части имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав

© Мегаполис Траст, 2017г.

	третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
вид стоимости	Рыночная стоимость без учета НДС[3]
дата оценки	01.07.2017
срок проведения оценки	25 апреля 2017г. по 31 июля 2017г.
дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производится.
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации: 1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке; 2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете; 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования); 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений; 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; 7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки; 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации; 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;

[3] не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) – пп.6 пункта 2 статьи 146 НК РФ

© Мегаполис Траст, 2017г.

	11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций; 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления; 13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости; 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки; 15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика; 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 17. Объекты, указанные в настоящем Задании на оценку представляют собой имущественный комплекс и будут выставлены на торги единым имущественным лотом. Иные допущения и ограничения представлены в разделе 1.4. настоящего отчета
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017, Официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 № 77/100/083/2017-531 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости», Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.
Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Указанные элементы не выявленные
Перечень использованных	1. Данные полученные от Заказчика:

© Мегаполис Траст, 2017г.

при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 ст. 11)	2. Открытые источники - ссылки на источники информации, используемой в настоящем отчете. 3. Иные источники, указанные в Приложении №1 к настоящему отчету.
Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата	Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы: 1. Изучение и анализ документов об объекте оценки. 2. Визуальное освидетельствование объекта оценки. 3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта. 4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. 5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования, существующих ограничений и использование иного движимого имущества, указанного в настоящем отчете. 6. Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта.
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7).
Балансовая стоимость на дату проведения оценки, руб.	данные не представлены
Класс и тип собственности:	Объект, указанный в Задании на оценку от 25.04.2017 к договору №0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017, представляет собой незастроенный земельный участок для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.
Степень ликвидности и ориентировочный срок экспозиции:	Средняя, 6 месяцев.
Номер отчета (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	0072-ОЦ/2017
Дата проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	01.07.2017
Дата определения стоимости объекта оценки (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	01.07.2017
Дата обследования объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производится.
Дата визуального осмотра	Осмотр объекта оценки не производится.
Период проведения работ по оценке (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	25.04.2017 – 31.07.2017
Дата составления отчета (не более трех	27.07.2017

© Мегаполис Траст, 2017г.

месяцев с даты оценки) (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. (ФСО-3 п.8з)		
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	*Рыночная стоимость, без НДС[4], руб.*	*Весовые коэффициенты*
Затратный подход	*не применялся*	*0*
Сравнительный подход	*2 154 988 000*	*1,0*
Доходный подход	*не применялся*	*0*
Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка	***2 154 988 000 (Два миллиарда сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей***	
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)		
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)		
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)		
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).		
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.		
Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 4 настоящего Отчета.		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.		
Приложение Копии документов (ФСО-3 п.9)		
документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		Приведены в Приложении 4 настоящего Отчета
заключения специальных экспертиз		Не проводилась (не прилагаются)
другие документы по объекту оценки (при их наличии)		Отсутствуют (не прилагаются).

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0072-ОЦ/2017от 25.04.2017, представлено в Приложении 1 настоящего Отчета.

[4] не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) – пп.6 пункта 2 статьи 146 НК РФ

© Мегаполис Траст, 2017г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Конкурсный управляющий ООО "Проектный оператор "Былово" (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7.) Лагода Максим Сергеевич (СНИЛС: 085-919-227-09, ИНН: 774385020975, адрес для корреспонденции: 123104, г. Москва, Большой Палашевский пер., д. 11 стр.2, Лагоде М.С.), член Союз "СРО АУ "Стратегия" - Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Стратегия" (юридический и почтовый адрес СРО: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6А).
Сведения об Исполнителе	Полное наименование: Закрытое акционерно общество «Мегаполис Траст». Сокращенное наименование: ЗАО «Мегаполис Траст». Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, тел. 8(499) 124-85-58. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 Дата присвоения: 07.09.2004 Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-000174/16. Срок действия страхования: с 30.07.2016 года по 29.07.2017 года. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».
Сведения об Оценщиках	• Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662-74-25 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности страховой полис №022-073-000809/17, выдан ООО «Абсолют Страхование», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2017г. по 11 февраля 2018г; страховая сумма 10 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 10 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета. • Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007г., Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности страховой полис №022-073-000808/17, выдан ООО «Абсолют Страхование», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2017г. по 11 февраля

© Мегаполис Траст, 2017г.

	2018г; страховая сумма 10 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 9 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: составление отчета.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в	Иные специалисты не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Площадь объекта оценки определена согласно представленным правоустанавливающим документам – Свидетельствам о государственной регистрации права.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
10. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
11. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
12. Оценщику не требуется представать перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.

© Мегаполис Траст, 2017г.

13. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
16. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
18. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО №7;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО-2015;
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р;
5. Земельный кодекс Российской Федерации;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.

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

✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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;

© Мегаполис Траст, 2017г.

✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме[5].

1.6. Термины и определения

Применяемые в настоящем отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1 разд. II, ФСО-2 пп. 7-10).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки[6].

Итоговая величина стоимости объектов оценки - величина стоимости объектов оценки, определенная путем расчета стоимости объектов оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке[7].

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке[8].

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте[9].

Объект-аналог объектов оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях[10].

Оценка имущества - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости[11].

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией[12].

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости[13].

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах[14].

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

[5] Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
[6] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».
[7] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».
[8] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».
[9] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».
[10] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».
[11] Федеральный закон от 29.07.98 г. .№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
[12] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».
[13] Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».
[14] Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».

© Мегаполис Траст, 2017г.

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

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объектов оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (имущественных прав).

Срок конкурсного производства - Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев (Источник: Пункт 2 статьи 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Денежное обязательство - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Кредиторы - лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих по трудовому договору. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Недостаточность имущества - превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки:* визуальный осмотр оцениваемого имущества не проводится согласно Заданию на оценку.
2. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта*.
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

1.8. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изменениями от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»":

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

© Мегаполис Траст, 2017г.

- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Мы не имеем в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование исполнителей соответствует необходимым требованиям.
6. Исполнители имеют необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производили:

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик ……

Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик ……

1.10. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Все Оценщики, принимавшие участие в выполнении настоящего отчета, являются членами саморегулируемых организаций оценщиков и полностью соответствуют профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик ……

Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик ……

© Мегаполис Траст, 2017г.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика объекта оценки

Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки

Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.
Состав объекта оценки	Объект недвижимого имущества - незастроенный земельный участок - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является незастроенный земельный участок, земельный участок, Общая площадь – 946 000 кв.м, Кадастровый номер - 50:27:0020118:95, Категория земель - земли населенных пунктов, Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, Адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
об имущественных правах	Оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности без учета обременений. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017
об обременениях, связанных с объектом оценки	Арест, наложение ареста с запретом собственнику и/или владельцу имущества распоряжаться им. Земельные участки ограничены целевым назначением. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017
о физических свойствах объекта оценки	Описание оцениваемого имущества приведено в разделе 2. настоящего Отчета. Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017, Официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 № 77/100/083/2017-531 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости», Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.
об износе и устареваниях	Износ и устаревания отсутствуют. Земельные участки не подлежат износу.
Целевое назначение (разрешенное использование) земельного участка	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Текущее	На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется.

© Мегаполис Траст, 2017г.

использование	
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7).

2.2. Описание Объекта оценки

Объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью общая площадь 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.

Описание основных качественных и количественных характеристик объекта оценки представлено в таблице ниже.

Описание объектов оценки составлено на основании Задания на оценку к договору №0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017, и согласно данным следующих источников:

Официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр),

Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 № 77/100/083/2017-531 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости»,

Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.

Таблица 2.2-1. Описание основных качественных и количественных характеристик оцениваемого земельного участка

Характеристики	Значение	Источник
Объект оценки	Земельный участок площадью 946000 кв.м, с кадастровым номером : 50:27:0020118:95	Договор на оценку № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017, Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 № 77/100/083/2017-531 «Сведения об основных характеристиках объекта», Сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), https://rosreestr.ru/wps/portalнедвижимости»
Местоположение	г.Москва, с/о Краснопахорский, д. Былово	
Кадастровый номер	50:27:0020118:95	
Общая площадь земельных участков, м^2	946 000	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки	
Разрешенное использование по документу	для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей	
Кадастровая стоимость земельных участка, руб.	2 787 937 680,00	
Удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб./кв.м	2 947,08	
Расстояние до МКАД	25 км	Яндекс.карты, https://yandex.ru/maps/
Вид прав на земельный участок	право собственности	Договор на оценку № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017, Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.
Собственник земельного участка	Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер.д.7).	
Балансовая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	н/д	Договор на оценку № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017

Источник: расчеты и выводов оценщиков

© Мегаполис Траст, 2017г.

Схема 1. Официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) о земельном участке

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**50:27:0020118:95**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**12.01.2006**
Категория земель:	**Земли населенных пунктов**
Разрешенное использование:	**Для индивидуальной жилой застройки**
Площадь:	**946000**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**2787937680**
Дата определения стоимости:	**01.01.2016**
Дата внесения стоимости:	**19.12.2016**
Дата утверждения стоимости:	**09.12.2016**
Адрес (местоположение):	**город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с. Былово**
Дата обновления информации:	**15.05.2017**
Форма собственности:	

Права и ограничения

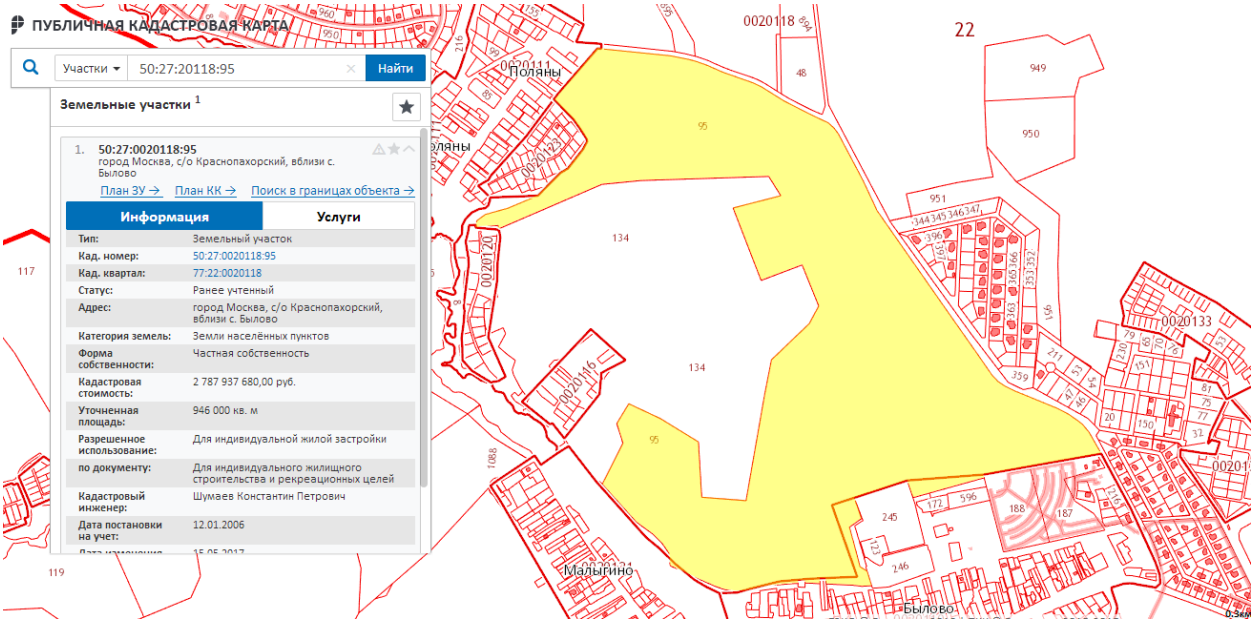
Право	Ограничение
№ 50-50-27/018/2007-257 от 17.04.2007 (Собственность)	№ 77-77-15/019/2012-727 от 07.08.2012 (Арест) № 50:27:0020118:95-77/015/2017-1 от 10.05.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей].

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/

Схема 2. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте



http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4144358.5168480715&y=7450368.890313615&z=15&text=50%3A27%3A20118%3A95&type=1&app=search&opened=1

© Мегаполис Траст, 2017г.

2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7).
   Номер государственной регистрация права собственности: № 50-50-27/018/2007-257 от 17.04.2007.

2. Существующие ограничения (обременения) права: Существующие ограничения (обременения) права:
   Арест, наложение ареста с запретом собственнику распоряжаться имуществом, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества. Земельный участок ограничен целевым назначением.

   Номер государственной регистрация обременения, связанного с арестом имущества: №77-77-15/019/2012-727 от 07.08.2012.

   Номер государственной регистрация обременения, связанного с запрещением сделок с имуществом: № 50:27:0020118:95-77/015/2017-1 от 10.05.2017.

Источник: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017, Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости» (копия представлена в Приложении 4 настоящего отчета).

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий. В результате сделки купли-продажи, от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Согласно ст. 2 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов. В соответствии с п. 1 ст. 131 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

2.4. Анализ местоположения объекта оценки

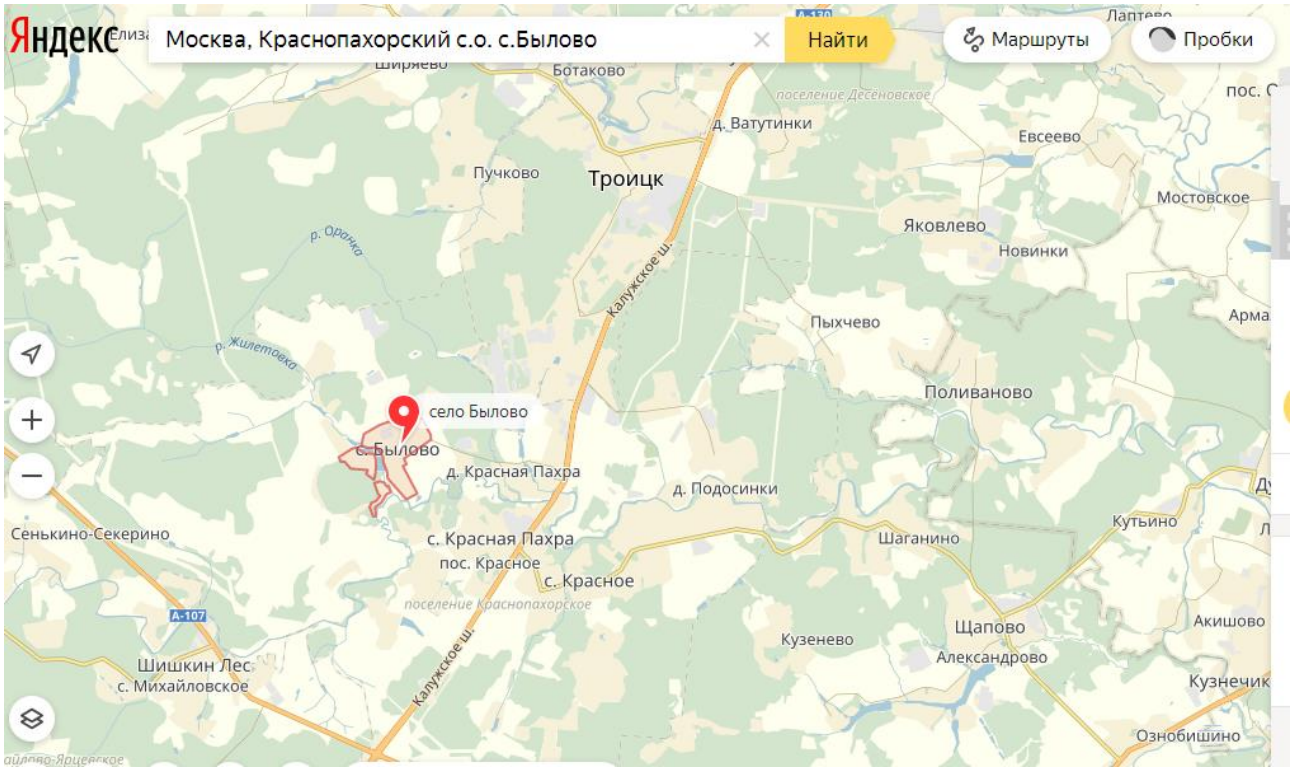
Оцениваемый земельный участок, кадастровый номер: 50:27:0020118:95, расположен по адресу: г.Москва, поселение Краснопахорское, вблизи с.Былово. Участок находится приблизительно на расстоянии 30 км от МКАД.

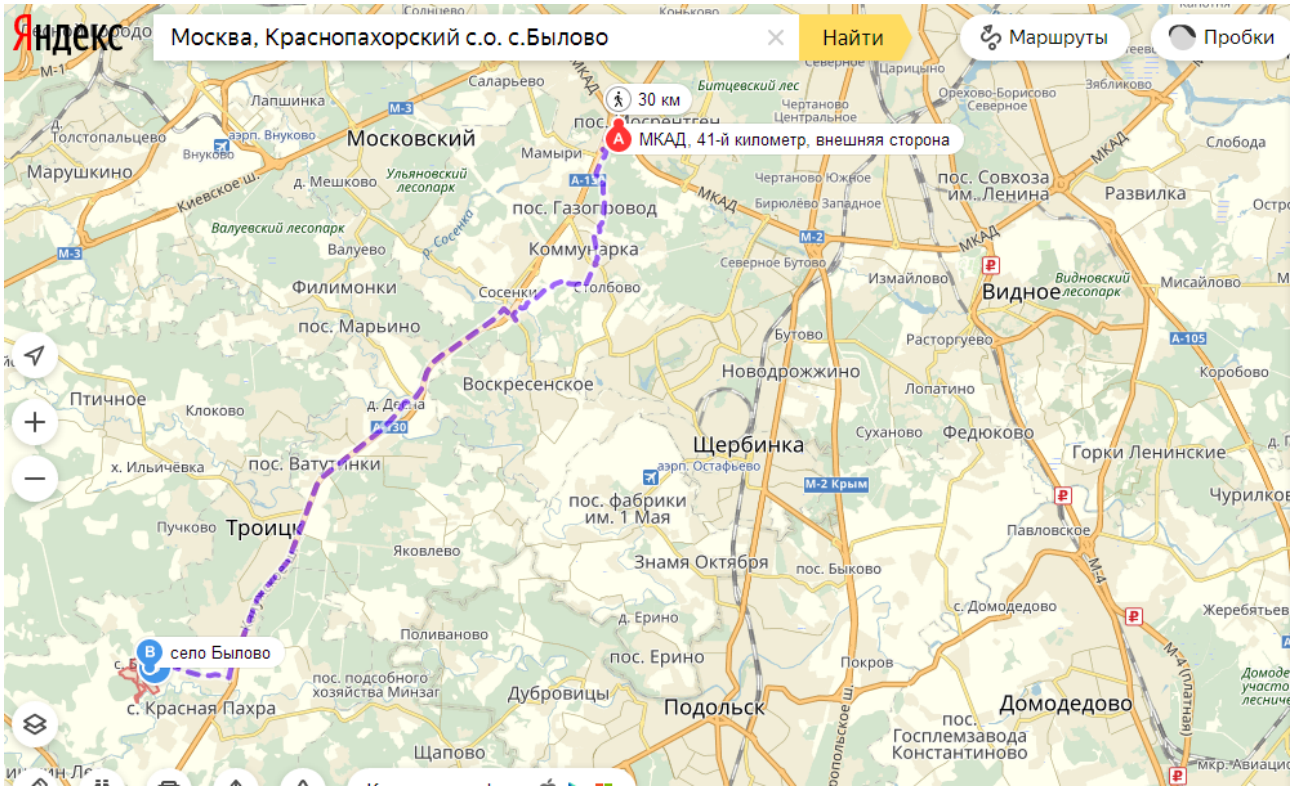
Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность для использования под индивидуальную жилищную застройку в рекреационных целях. Местоположение объекта

© Мегаполис Траст, 2017г.

недвижимости привлекательно в целях использования под индивидуальную жилищную застройку и в рекреационных целях.

Схема 4. Расположение объекта оценки на карте





Источник информации: https://yandex.ru/maps/

2.4.1. Краткая характеристика поселéния Краснопахóрское

Поселéние Краснопахóрское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Троицкого административного округа города Москвы. Административный центр — село Красная Пахра.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Образовано 28 февраля 2005 года как сельское поселение Краснопахорское в составе Подольского муниципального района Московской области, включило в себя 20 населённых пунктов позже упразднённого Краснопахорского сельского округа.

Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года включено в состав города.

Общая площадь — 86,88 км².

Муниципальное образование находится в северо-восточной части Троицкого административного округа и граничит с:

- поселением Десёновское Новомосковского административного округа (на севере);

- городским округом Троицк (на севере);

- поселением Первомайское (на севере);

- Наро-Фоминским районом Московской области (на западе);

- поселением Михайлово-Ярцевское (на юго-западе);

- поселением Вороновское (на юго-западе);

- поселением Щаповское (на востоке);

- поселением Клёновское (на юго-востоке).

По территории поселения проходит Калужское шоссе А130.

Численность населения поселения Краснопахорское в 2016 году составила 4 747 человек.

Крупнейшие населённые пункты — сёла Красная Пахра и Красное, а также деревня Былово и посёлок подсобного хозяйства Минзаг.

На территории П поселения Краснопахорское имеются памятники архитектуры и садово-паркового искусства поселения:

- Церковь Михаила Архангела (1874)
- Парк усадьбы «Рождествено-Варварино»
- Церковь Рождества Христова (1689—1692)
- Усадьба «Красное-Пахово»
- Церковь Иоанна Богослова (1706)
- Парк усадьбы «Раево»
- Парк усадьбы «Чириково-Покровское»

Источник: https://wiki2.org/ru/

2.5. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова, http://slovari.yandex.ru/ dict/ushakov).

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

Материалы, представленные исполнителю:

© Мегаполис Траст, 2017г.

Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 № 77/100/083/2017-531 "Сведения об основных характеристиках объекта",

Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.

Для проведения оценки стоимости оцениваемых объектов оценщики использовали официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), размещенные в сети интернет: на сайте Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/) и портале «Публичная кадастровая карта», (http://pkk5.rosreestr.ru/).

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

Допущение: В рамках настоящего Отчета оценщики не проводили экспертизу полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц, сведений и справок) – достоверна.

© Мегаполис Траст, 2017г.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.1. Описание процедуры оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки
1.1. Цель оценки
1.2. Вид определяемой стоимости
1.3. Установление имущественных прав
1.4. Дата оценки
2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки
2.1. Источники информации
2.2. Выбор методов оценки
2.3. Затраты на проведение оценки
2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
2.5. Составление договора на оценку
3 этап. Сбор и анализ информации
3.1. Физическая инспекция объекта оценки
3.2. Юридическое описание объекта оценки
3.3. Физические характеристики и местоположение
3.4. Экономическая информация
3.5. Проверка достоверности информации
3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации
4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования
4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
4.2. Физическая осуществимость
4.3. Экономическая целесообразность
4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки
5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта
5.1. Описание процедуры оценки
5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
5.4. Определение рыночной стоимости
6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки
6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости
7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3.2. Описание методологии оценки рыночной стоимости земельных участков

3.2.1. Подходы и методы оценки земельных участков

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

© Мегаполис Траст, 2017г.

- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Основным документов, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений России от 6 марта 2002 г. № 568-Р.

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

3.2.2. Сравнительный подход к оценке земельных участков

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков.

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

<u>Метод сравнения продаж</u>

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- проверка информации о сделках с земельными участками;
- сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Метод выделения

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Метод выделения дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

Метод распределения

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

Метод распределения – это техника косвенного сравнения, при которой разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

3.2.3. Доходный подход к оценке земельных участков

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В пункте 13 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

- определение величины капитализируемого дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости земельного участка.

Метод остатка

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при

© Мегаполис Траст, 2017г.

распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

- имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка. Например, временное сооружение из легких конструкций, находящееся в окружении капитальных строений, нельзя рассматривать как НЭИ;
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещения должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

На практике возможно использование двух вариантов метода остатка. Первый вариант метода остатка предусматривает определение остатка дохода, приходящегося на земельный участок, а второй вариант предполагает расчет остатка стоимости, относимого на земельный участок.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении первого метода остатка такова:

- расчет стоимости улучшений;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;
- расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
- расчет рыночной стоимости земельного участка.

Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий15:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры доходов;
- определение величины и временной структуры операционных расходов;
- определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

3.2.4. Затратный подход к оценке земельных участков

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости

[15] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел IV. Методы оценки (п.6). Метод предполагаемого использования

© Мегаполис Траст, 2017г.

улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

3.3. Выбор подходов и методов к оценке

В настоящем отчете объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью 946 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей; кадастровый номер объекта: 50:27:0020118:95, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.

В данном отчете для определения рыночной стоимости земельного участка был использован сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы не применялись.

3.3.1. Обоснование использования сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется при условии развитого рынка недвижимости данного сектора в рассматриваемом районе. При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Сравнительный подход является наиболее применимым и повсеместно используемым подходом для определения рыночной стоимости земельных участков, так как основывается на использовании рыночной информации об аналогичных сделках на открытом свободном рынке.

Оценщиками было выявлено, что рынок по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно хорошо развит, и в средствах массовой информации имеются достоверные сведения о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми объектами, в достаточном объеме.

Сравнительный подход для оценки земельных участков был реализован с помощью метода сравнения продаж.

3.3.2. Обоснование использования доходного подхода

Согласно методологии доходный подход для оценки земельных участков может быть реализован следующими методами:

- метод капитализации земельной ренты;

- метод остатка для земли;

- метод предполагаемого использования.

Доходный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В настоящей работе оценивается рыночная стоимость незастроенного земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенного для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

На дату оценки оцениваемый земельный участок не застроен и не используются.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Оценщики провели анализ возможности использования методов доходного подхода для оценки данных земельного участка и сделали следующие выводы:

1. В данном случае оценивается незастроенный земельный участок. На момент оценки объект оценки не используется по назначению. Оценщикам не были представлены сведения о возможных вариантах использования оцениваемого земельного участка и данных об объектах недвижимости, которые могут быть построены на данном участке.
   Поскольку оценщикам не были представлены сведения о конкретном использовании участков, метод остатка и метод предполагаемого использования в данном случае применить невозможно из-за отсутствия необходимой информации.

2. Согласно методологии метод капитализации земельной ренты в общем случае применяется для земель сельскохозяйственного назначения путем капитализации земельной ренты.
   Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения методом капитализации земельной ренты включает следующие этапы:
   - сбор и подготовка исходной рыночной и статистической информации,
   - выбор сельскохозяйственных культур для расчета земельной ренты,
   - расчет среднегодовой величины земельной ренты по севообороту,
   - расчет коэффициента капитализации.

   В настоящем отчете оценивается участок категории земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.
   Поскольку оценщикам не были представлены сведения о конкретном использовании участка, оценщики не располагали сведениями о возможном строительстве объектов недвижимости, выполнить расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Исходя из имеющейся информации, оценщики пришли к выводу, что методы доходного подхода не могут быть применены для оценки данного земельного участка.

3.3.3. Обоснование использования затратного подхода

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Затратным подходом, например, оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

В данном случае для оценки рыночной стоимости объекта оценки затратный подход не применялся.

© Мегаполис Траст, 2017г.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ[16]

4.1. 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

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации по итогам 2016г., соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам 2016г.

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭР РФ «Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации за 2016г.» (источник: МЭРТ, http://economy.gov.ru/).

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

[16] Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Основные показатели развития экономики

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП[1)]	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода[2)]	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство[3)]	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	4,9[5)]	-3,2[5)]	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4[5)]	-9,0[5)]	2,1[6)]	2,4[7)]	0,5	0,6[7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195[6)]	47054[7)]		36703[7)]
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3[4)]	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1[6)]	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0[5)]	-2,0[5)]	1,8[6)]	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7[8)]	341,5[8)]	26,6[8)]	28,5		279,2[9)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4[8)]	193,0[8)]	17,5[8)]	19,3		191,4[9)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности
1) Оценка Минэкономразвития России
2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г.Севастополю
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
7) Оценка
8) По методологии платёжного баланса
9) Оценка Банка России

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в

© Мегаполис Траст, 2017г.

инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Источник: Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации за 2016г., МЭРТ, http://economy.gov.ru/.

4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 и плановый период 2018-2019гг.

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

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

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

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

© Мегаполис Траст, 2017г.

политики.

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

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

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

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность,%					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

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

© Мегаполис Траст, 2017г.

сбалансированного федерального бюджета.

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

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

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

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

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов.

Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Источник: МЭРТ, «Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019гг. (документ размещен 24.11.2016, http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101).

4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки

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).

По физическому статусу выделяют следующие сегменты рынка недвижимости

- 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:

Земельные участки

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

© Мегаполис Траст, 2017г.

1. Категории земель:
   - Земли сельскохозяйственного назначения;
   - Земли поселений;
   - Земли промышленности и иного назначения;
   - Земли особо охраняемых территорий;
   - Земли лесного фонда;
   - Земли водного фонда;
   - Земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
   - Под индивидуальное жилищное строительство;
   - Под коттеджное строительство;
   - Под загородные дома и резиденции;
   - Под садово-огородническое хозяйство;
   - Под фермерское хозяйство;
   - Под административно-производственные цели;
   - Прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
   - Собственность;
   - Аренда;
   - Постоянное бессрочное пользование;
   - Владение.
4. Местоположения и окружения:
   - В непосредственной близости от водного объекта;
   - В непосредственной близости лесного массива;
   - В непосредственной близости от промышленного предприятия
   - Другое окружение.
5. Размера земельного участка:
   - Мелкие участки до 0.5 га;
   - Средние участки 0.5 - 5 га;
   - Большие участки 5 - 25 га;
   - Крупные участки свыше 25 га.
6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
   - Газоснабжение;
   - Электроснабжение;
   - Теплоснабжение;
   - Водоснабжение;
   - Канализация.

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

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 - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

© Мегаполис Траст, 2017г.

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: Объект оценки относится к земельным участкам и представляет собой незастроенный земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, расположенные по адресу: г.Москва, с/о Краснопахорский, вбили с. Былово.

4.3. Правовое регулирование земельных отношений

Согласно Земельному кодексу РФ, Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;
2) земли населенных пунктов;
3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
5) земли лесного фонда;
6) земли водного фонда;
7) земли запаса.

Правовая система землепользования в России базируется на основных положениях Конституции РФ, Гражданского Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ, федеральных законов об обороте земель сельскохозяйственного назначения, о разграничении прав собственности, о переоформлении прав на земельные участки и др. Данными федеральными законами установлены в ряде случаев конкретные полномочия Российской Федерации, субъектов РФ и местного самоуправления в области принятия нормативных актов, а также управления земельным фондом.

Земельный Кодекс РФ разграничил полномочия Российской Федерации, её субъектов и органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений. К ведению Федерации ЗК РФ относит:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
- установление ограничений прав собственности земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;
- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;
- установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
- изъятие для нужд РФ земельных участков, в том числе путём выкупа;

© Мегаполис Траст, 2017г.

- разработку и реализацию федеральных программ использования и охраны земель.

Согласно Конституции РФ (ст. 9) земля и другие природные ресурсы могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

4.3.1. Государственный кадастровый учет земель

Согласно п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи (так же как и аренда), могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В результате государственного кадастрового учёта земельный участок приобретает характеристики, позволяющие идентифицировать его среди других земельных участков.

Под кадастровым делением территории понимается закрепление границ кадастровых единиц (округов, районов, кварталов), осуществляемое компетентным органом в установленном порядке, и нанесение их на кадастровые карты.

С 01.03.2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (от 24.07.2007 №221-ФЗ), устанавливающий порядок учёта недвижимого имущества в едином государственном кадастре недвижимости. В государственном кадастре недвижимости учитываются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства.

Правовое регулирование земельных отношений в Московской области осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, Уставом Московской области, настоящим Законом и иными законами Московской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Московской области.

В Московской области регулирующим органом в вопросах земельных отношений является Московская областная Дума, Московская областная администрация в лице уполномоченного органа - Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Правовое регулирование земельных отношений в Московской области определено в Законе №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 7 июня 1996 года № 23/96-ОЗ.

С 1 января 2017 г. на следующий день после его официального опубликования вступает в силу и применяется для определения размера арендной платы Закон Московской области от 26 февраля 2016 г. N 11/2016-ОЗ "О внесении изменения в Закон Московской области "О регулировании земельных отношений в Московской области" (принят постановлением Московской областной Думы от 11 февраля 2016 г. N 8/155-П).

Значения базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена определены Законом Московской области от 11 июля 2016 г. N 102/2016-ОЗ "Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2017 год" (принят постановлением Московской областной Думы от 30 июня 2016 г. N 35/172-П). Ставки аренды на текущий 2016 г. установлены аналогичным Законом Московской области от 18 июля 2015 года N 127/2015-ОЗ.

Ставки земельного налога устанавливаются муниципальными органами власти, так в г.Домдедово действует Решение Совета депутатов ГО Домодедово "Об установлении и введении в действие земельного налога" (в редакции от 22.11.2013 №1-4/549, от 25.07.2014 № 1-4/601, от 12.11.2014 № 1-4/615, от 17.12.2014 № 1-4/629, от 02.03.2015 № 1-4/646).

Размер арендных платежей и налог на землю зависят напрямую от кадастровой стоимости земли.

Результаты кадастровой оценки земель Московской области на 2014 года (введены в действие с 01.01.2014) утверждены Распоряжениями Министерства экологии и природопользования Московской области:

© Мегаполис Траст, 2017г.

- от 27.11.2013 №566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Московской области»;

- от 27.11.2013 №567-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земельных участков, категория которых не установлена на территории Московской области»;

- от 26.11.2013 №564-РМ "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, а также земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (строительства) на территории Московской области";

- от 26.11.2013 №562-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Московской области»;

- 26.11.2013 №563-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Московской области»;

- 26.11.2013 №565-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель водного фонда Московской области».

Источник: ГАРАНТ.РУ: http://www.garant.ru/hotlaw/mos_obl/700359/#ixzz4Ll5tigZl, Федеральная налоговая служба, https://www.nalog.ru/rn50/service/tax/

4.3.2. Земли сельскохозяйственного назначения

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения раскрыто в статье 77 Земельного кодекса РФ:

«1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции».

Земли в категории "сельскохозяйственного назначения" разрешено использовать для:

1. ведения сельскохозяйственного производства
2. для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки)
3. для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
4. для садоводства или огородничества
5. для дачного строительства
6. для ведения животноводства, сенокошения и выпаса скота
7. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
8. для ведения подсобного сельского хозяйства и др.

Согласно ЗК РФ, такие участки всегда находятся за границами населенных пунктов и предоставлены, а также предназначены для ведения сельского хозяйства.

Чуть менее половины площади всех сельхозземель занимают сельхозугодья – это пашни, луга для сенокоса, пастбища, сады, огороды, виноградники и др. Сюда же относятся и охотничьи хозяйства.

Вторая половина общей площади всех сельхозучастков (или чуть больше половины) находится под дорогами, проходящими внутри сельскохозяйственных предприятий, различными

© Мегаполис Траст, 2017г.

инженерными коммуникациями, лесополосами, прудами для мелиорации и рыбоводства, а также различными хозпостройками.

Очевидно, что не относящаяся к угодьям половина сельхозземель девелоперов интересует мало – ведь эти территории уже чем-то застроены или заняты каким-либо линейными сооружениями. Для жилой застройки практически единственно возможным путем остается перевод участков из состава сельхозугодий в другую категорию.

ЗК РФ гласит, что правовой режим любых земель определяется двумя их основными характеристиками: принадлежностью к той или иной категории и разрешённым использованием, которое устанавливается при зонировании территорий.

На сегодняшний день единственным видом территориального межевания, реально проводимым в РФ, является градостроительное зонирование. Для сельхозугодий оно не ведется, и ВРИ участков из их состава не устанавливается.

По мнению специалистов в области земельного законодательства, в качестве ВРИ участков сельхозугодий может приниматься перечень видов их использования, приведенный в ст.78 ЗК РФ. Кроме того, ФЗ № 101 «Об обороте земель сельхозназначения» выделяет из их состава участки, правовой режим которых регулируется исключительно ЗК РФ, и предназначенные для таких целей:

- под ИЖС;
- под гаражи;
- для ЛПС;
- под дачи;
- под сады и огороды;
- под пастбища;
- под различные хозпостройки.

Градостроительный кодекс (ГрК РФ) допускает включение в состав населенных пунктов как сельхозугодий, так и дачных и садово-огородных зон. А это как раз и означает перевод сельскохозяйственных земель в другую категорию.

Перевод земель сельхозназначения в другую категорию запрещен для сельхозугодий, отличающихся особой ценностью и продуктивностью. В них включаются опытные поля сельскохозяйственных НИИ и вузов, а также участки с кадастровой стоимостью, существенно превышающей ее средний уровень по муниципальному образованию.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения Московской области в иные категории находится в ведении Правительства Московской области. Установлены соответствующие процедуры, предусматривающие действия государственных органов и органов местного самоуправления по переводу земель, порядок инициирования этой операции, условия и сроки рассмотрения ходатайств о переводе земель, основания для отказа в переводе, порядок обжалования решений и т.д.

4.3.3. Земли населенных пунктов

Понятие и состав земель населенных пунктов раскрыто в статье 83 Земельного кодекса РФ:

«1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам».

Согласно пункту 1 статьи 85 ЗК РФ, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

© Мегаполис Траст, 2017г.

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именует пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. Земли промышленного и иного специального назначения.

В соответствии с пунктом 11 статьи 85 ЗК РФ, земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

4.3.4. Разрешенное использование участка - для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)

Участком ИЖС называется земля, на которой можно возводить объекты индивидуального жилищного строительства. А объектами индивидуального жилищного строительства называются жилые дома, которые стоят отдельно и имеют не более трех этажей. Они предназначаются для проживания одной семьи, согласно п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

Строительство домов и коттеджей с гаражами, банями и саунами, надворными постройками можно вести на земельных участках для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), участках для личного подсобного хозяйства (ЛПХ), приусадебных участках, участках для малоэтажного жилищного строительства, находящихся в черте населённого пункта, то есть находящихся на территории конкретного посёлка, деревни, города. Такие участки относятся к категории земель «земли населённых пунктов».

В дальнейшем в построенных на таких участках домах можно, при необходимости, прописаться, присвоить дому почтовый адрес, так как они находятся на территории конкретного населённого пункта, где все эти элементы социального характера являются обязательными и уже подготовленными для решения перечисленных задач ввиду принадлежности таких участков к категории земель "земли населённых пунктов".

Возможно строительство домов и коттеджей с гаражами, банями и саунами, надворными постройками и на участках для дачного строительства, для дачного хозяйства, для ведения садоводства, которые могут быть как в черте населённого пункта, так и за его пределами. В последнем случае дачные участки относятся к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения».

Для дачных участков внутри населённого пункта и, соответственно, относящихся к категории земель «земли населённых пунктов», по завершении строительства дома также возможна

© Мегаполис Траст, 2017г.

прописка, если дом, действительно, будет пригодным для проживания. Об этом может свидетельствовать технический (кадастровый) паспорт строения.

Для дачных участков, находящихся за пределами черты населённого пункта, по завершении строительства дома, вопрос о прописке в нём решается при условии соответствия дома типу "жилое строение".

Невозможно строительство домов для проживания на земельных участках для огородничества, не зависимо от того, находятся они в черте населённого пункта или за его пределами.

Регистрация права собственности на индивидуальные жилые дома, построенные на участках с разрешенным использованием для ИЖС и приусадебных участках для личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в пределах населенных пунктов, а также регистрация права собственности на объекты, для строительства которых не нужно получать разрешение на строительство, в том числе на объекты на садовых и дачных участках, осуществляется в соответствии со статьей 25.3 федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Данная статья введена 30.06.2006 г. в связи с принятием закона о «дачной амнистии» – закон № 93-ФЗ.

4.3.5. Разрешенное использование участка – для объектов жилой застройки

В соответствии с недавно введенным классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») вид разрешенного использования «малоэтажная жилая застройка» и «для объектов жилой застройки» подразумевает строительство индивидуальных жилых, дачных и садовых домов. При этом на участке допускается размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).

При определении разрешенных параметров строительства для земельных участков с ВРИ «приусадебный участок личного подсобного хозяйства» и «блокированная жилая застройка» также устанавливается норма по максимальной этажности дома – 3 этажа.

4.3.6. Разрешенное использование участка - для сельскохозяйственного производства

Правовой режим таких участков и их использование регулируется Земельным кодексом РФ (п.1 ст. 85, п.6. ст. 87, ст.78). “Для сельскохозяйственного производства” - это вид разрешенного использования земельных участков категории "земли сельскохозяйственного назначения".

На земельных участках для сельскохозяйственного производства ведётся обработка земли для производства сельскохозяйственных культур и иной сельхозпродукции, а также может осуществляться хранение, переработка этой продукции.

Для сельскохозяйственного производства могут использоваться и земельные участки, относящиеся к сельхозугодьям. Они различаются по видам культивируемых групп растений и способу воздействия на землю и растения, то есть комплексу применяемых агротехнических мероприятий.

Обычно для участков с разрешенным видом использования "для сельхозпроизводства" указывается и конкретный вид сельскохозяйственной деятельности: пашня, животноводство, многолетние насаждения.

Сельскохозяйственные угодья - наиболее ценные земли, характеризуемые высоким естественным плодородием, либо мелиорированные земельные участки. Они закрепляются за сельскохозяйственными предприятиями различного типа, фермерскими хозяйствами, учебными и научно-исследовательскими организациями.

На земельных участках с разрешённым видом использования “для сельскохозяйственного производства” можно построить животноводческую ферму, разборный ангар, здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, или иные постройки, обеспечивающие сельскохозяйственную деятельность.

© Мегаполис Траст, 2017г.

В случае строительства зданий и капитальных строений (капитальный склад, цех, амбар, овощехранилище, мастерская, гараж и т.д.) разрешённый вид использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства» подразумевает необходимость получения разрешения на строительство.

Некапитальные строения и сооружения (бытовка, сарай, навес и др.), а также объекты, которые могут быть отнесены к постройкам вспомогательного использования возводятся без получения разрешений на строительство (п.3 ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ). Оформление таких построек в регистрационной палате является добровольным.

Таким образом, характер возводимых строений и сооружений на земельных участках сельскохозяйственного назначения зависит от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории.

Подводя итоги, ещё раз делаем акцент: само по себе строительство на земельном участке, предоставленном для ведения сельского хозяйства, не запрещается, но любое строительство должно быть произведено с соблюдением норм градостроительного законодательства.

Источник: http://www.zemvopros.ru/page_7813.htm , http://zemrus.ru/kategorii-zemel http://bigland.ru/o_kompanii/poleznye_stati/kak_zaregistrirovat_dom_na_uchastke_2017/

4.4. Инвестиции в земельные участки

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их разрешенное использование (целевое назначение), их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

Н земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

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

2. Целевого назначения земель:
- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:
- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Местоположения и окружения:
- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

5. Размера земельного участка:
- Мелкие участки до 0.5 га;

© Мегаполис Траст, 2017г.

- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 25 га;
- Крупные участки свыше 25 га.

6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

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

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

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

Инвестиции в земельные ресурсы на сбалансированных рынках редко приносят большие доходы, но всегда являются одними из наиболее надежных. Достаточно высокие доходы можно получить, только обладая инсайдерской информацией, но с этим борются во многих странах мира.

На нарождающихся и еще несбалансированных рынках инвестиции в земельные участки часто очень доходны на первых этапах развития земельных рынков. Такой период был характерен для нашей страны с середины 90-х годов прошлого века и до середины 2000-х годов.

В настоящее время на большинстве наиболее развитых земельных рынков нашей страны цены на земельные участки все еще завышены, но процесс снижения цен тормозится крупными собственниками земель и отсутствием общепринятого в мире земельного налога.

Общеизвестно, что в периоды кризиса растет доля внерыночных сделок, в том числе, и с земельными участками, которые часто служат обеспечением выданных кредитов.

Как показывает практика, существует два основных направления инвестирования в землю. Это инвестиции в землю, предназначенную для сельскохозяйственного использования и инвестиции в землю, предназначенную для коммерческого использования.

С точки зрения заработка, конечно, лучше инвестировать в землю, предназначенную для строительства. Это имеет целый ряд преимуществ. Во-первых, такая земля гораздо выше в цене и способов её монетизации имеет гораздо больше.

Единственным недостатком вложений в землю, хотя и очень незначительным, является разовая прибыль за исключением сдачи земли в аренду. Перекрыть данный недостаток может размер этой разовой прибыли, иногда это бывает сотни и даже тысячи процентов прибыли.

И не стоит забывать, что земля для определенного вида пользования имеет свою определенную процедуру оформления документов и состоит из разного их перечня. Пожалуй,

© Мегаполис Траст, 2017г.

это и является единственным риском инвестиций в землю, это сложность юридического оформления права собственности. Также к рискам инвестиций в землю можно отнести сложность проведения коммуникаций к конкретному участку и скрытые обременения.

В таких случаях перед осуществлением инвестиций необходимо тщательно проанализировать всю историю конкретного земельного участка с юридической, экономической, геологической и экологической стороны.

Для того чтобы инвестиция себя оправдала, следует учитывать ряд нюансов:

- местоположение: перспективны участки в пределах 150 км от столицы с учётом дальнейшего расширения границ Москвы;
- транспортная доступность: важно наличие шоссе с хорошей пропускной способностью и ж/д станции в непосредственной близости от земельного участка;
- инфраструктура: не только в шаговой доступности, но и в ближайших населённых пунктах;
- перспективы: развитие данного района в ближайшем будущем, наличие культурных и исторических центров, зон рекреации и т.д.

Основные факторы, оказывающие влияние на стоимость земли:

- направление;
- расстояние от МКАД;
- местоположение и окружение, наличие водных объектов и лесных массивов;
- размер земельного участка;
- наличие подведенных к участку коммуникаций.

По первой позиции лидерами являются Рублево-Успенское шоссе, Новорижское, Калужское шоссе. Эти же направления лидируют и по темпам роста цен на землю.

Несмотря на престижность ближнего Подмосковья все больше интереса проявляется к отдаленным от мегаполиса территориям. Их преимущества состоят в:

- возможности приобретения участков большой площади
- лучшей экологии
- в случае приобретения земли для административно-производственных целей в наличии транспортных развязок, близости к населенным пунктам как местам сбыта продукции.

Основные участники первичного рынка:

- организации федерального и местного подчинения, осуществляющие хозяйственную деятельность,
- сельскохозяйственные предприятия, использующие землю по назначению а крупные собственники (латифундисты)

Основные участники вторичного рынка:

- крупные собственники (латифундисты)
- девелоперы, инвесторы-застройщики, операторы;
- риэлторы;
- частные лица.

Направления использования земли

- девелоперская разработка, на наиболее инвестиционно-привлекательных участках реализуются собственные, различные по назначению проекты;
- строительство: коттеджные поселки, торгово-развлекательные и офисные центры, объекты гостиничного и туристического бизнеса, логистические центры;
- размещение сельскохозяйственного или промышленного производства;
- продажа земли или удержание ее в ожидании более высоких цен.

Цены на некрупные земельные участки в большой степени формируется потребительским спросом, и являются рыночными. В отличие от них, цены на крупные участки (под коммерческую недвижимость или подлежащие дальнейшему дроблению) в меньшей степени зависят от спроса и диктуются продавцами.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Источник: Статья «Особенности инвестирования в землю», http://investicii-v.ru/investicii_v_zemlu.php, http://www.zemelushka.ru/article/osobennosti_investirovaniya_v_zemlu/

4.5. Состояние земельного рынка Подмосковья в 2016-2017гг.

По мнению специалистов аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, в 2016г. и начале 2017г. на рынке Московской области наблюдается стагнация, однако, это является логичным развитием ситуации, когда в ближайшие годы спрос и предложение будет выравниваться за счет снижения объема ввода жилья.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы: ожидаемый ввод жилья в Московской области в 2016 году - 8 млн кв.м., но это говорит лишь о повышенных требованиях девелоперов к приобретаемым участкам, а не заморозке инвестиций в целом.

Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок спасительные «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%, и, казалось бы, именно сейчас самое время инвестировать в землю, которую - как нам не забывают напоминать продавцы - «больше не производят».

Не стоит забывать, что покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», и сейчас подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года. Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти).

Если для конечного покупателя ситуация все же выгодна, то для девелоперов все не так однозначно. В выигрыше остаются - и останутся - профессионалы, обладающие не только умением создавать востребованный своей аудиторией продукт, но и имеющие определенный финансовый запас прочности, а также работающие в партнерстве с банками. Речь идет не только о возможностях застройщиков самим получить выгодные кредиты на реализацию проектов, но и о создании привлекательных для конечного потребителя ипотечных продуктах. Остальным придется уйти, так как стагнирующий рынок - не место для непрофессионалов и фесттайм-девелоперов.

Специалисты земельного рынка Подмосковья считают, что для обычных покупателей текущая ситуация даже выгодна - для них на рынке устанавливаются адекватные цены. Однозначно, что пострадавших игроков на земельном рынке Подмосковья нет. Действительно, цены на земельные участки в элитном сегменте снизились на 10% за первую половину 2016 года. Сейчас сотка в среднем обходится покупателю в 2-2,5 млн рублей. В то же время нельзя сказать, что спрос на участки снизился, и число сделок с землей стало меньше. Напротив, в нынешних условиях земля становится самым доступным продуктом на загородном рынке. Сегодня практически все коттеджные поселки предлагают участки без подряда (УБП), которые приобретаются теми покупателями, которые хотят в итоге построить загородный дом, но по каким-то причинам не могут себе этого позволить. Часть клиентов отдает предпочтение таким земельным участкам в связи с тем, что они самостоятельно могут контролировать скорость строительства, а значит и уровень расходов. При этом и девелоперы загородных поселков благодаря интенсивным продажам земельных участков компенсируют убытки от штиля на рынке загородных домов.

Изменился сам статус земельных участков, если раньше они оценивалась как конечный продукт, то сейчас участники рынка рассматривают их как сырье, земля выступает в качестве одной из составляющих себестоимости будущего строительства. Оценивая тот или иной участок, в первую очередь задается вопрос, что здесь можно построить. Денежный формат

© Мегаполис Траст, 2017г.

сделок уходит с земельного рынка. То есть участки продаются не за деньги, а за доли участия в прибыли, либо за «квадраты» в будущих проектах, которые можно на этой земле реализовать.

Девелоперы, рассматривая новые участки, обращают пристальное внимание на юридическую «чистоту» земли и на отсутствие у нее различных обременений. Участков земли, которые соответствуют всем критериям, не так уж и много в Подмосковье, и снижение числа сделок на земельном рынке связано, в первую очередь, с этим. Данный тренд может негативно сказаться на тех, кто считает, что можно ничего не делать с землей, а покупатель на нее найдется. Игроки рынка для минимизации своих рисков предпочитают реализовывать проекты не в одиночку, а совместно с партнерами. При этом покупателей преимущественно интересуют участки, которые позволяют быстро выйти на строительство и реализацию, то есть участки с готовыми ГПЗУ и ППТ. Если владелец земли не стремится развивать свой актив, то, соответственно, и покупатель на него не найдется.

Земельный рынок отражает общие тенденции на рынке недвижимости. Сегодня наблюдается преобладание количества предложений над спросом. Это ведет к тому, что требования покупателей к качеству земли и наличию на ней готовой инфраструктуры становятся выше и строже. Например, одним из основных критериев при покупке земли становится предоставление от продавца исходной сопроводительной документации на обеспечение всех коммуникаций.

Такие готовые земельные участки пользуются высоким спросом, и цена на них не падает. Сегодня вопрос качества вообще становится первичным, поскольку, купив землю за бесценок, есть возможность стать обладателем непригодного для жизни куска земли. Недорогая, на первый взгляд, земля, может обернуться колоссальными вложениями в прокладку коммуникаций. Сложившаяся ситуация на земельном рынке может нести определенные риски для мелких семейных собственников, которым дорого содержать данные активы по причине высокого налогообложения.

Источник: АН «Миэль», статья «Вся недвижимость», http://www.miel.ru/press/8516

4.6. Обзор рынка земельных участков из категории «земли населенных пунктов» Московского региона за 2016г.

Обзор составлен по данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости Rway, вып. №262, январь 2017г., стр. 11-18.

Среди предложений земельных участков, относящихся к категории «земли населенных пунктов», за 2016 год преобладали земельные участки с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство, доля которых в общем объеме предложения составляла 83,4%. На долю земельных участков под садоводство и личное подсобное хозяйство приходилось 16,6%.

Средние площади и цены предложений участков из категории «земли населенных пунктов» по видам разрешенного использования. Московская область. Декабрь 2016 г.

ВРИ	Средняя площадь, *сот.*	Средние удельные цены, *тыс. руб./сот.*
ИЖС	38	192
СНТ, ЛПХ	26	151

Источник: RWAY

Земли под индивидуальную жилую застройку

Большая доля предложений земельных участков Московской области, относящихся к категории «земли населенных пунктов» под индивидуальное жилое строительство располагалась в Солнечногорском районе (15%). В пятерку лидеров по количеству предложений за 2016 год вошли также: Раменский, Чеховский, Дмитровский и Истринский районы, на долю каждого из которых приходилось свыше 5% от общего объема предложения. В целом на территории районов области расположено 86% предложений; на долю городских округов приходится 14%. Подобное соотношение обусловлено значительно меньшей площадью территории округов.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Средняя площадь участков в Московской области под ИЖС в декабре 2016г. составляла 36 соток. Большую часть предложения составляли участки до 15 соток, 38,5% - участки площадью 15-30 соток.

Средняя удельная цена земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в декабре 2016 года составляла 192 тыс. руб. за 1 сотку. Наибольшими удельными ценами характеризовались участки площадью от 50 соток до 1 га.

Структура предложения земельных участков и средние площади из категории «земли населенных пунктов» под ИЖС в Московской области по диапазонам площадей. Декабрь 2016 г.

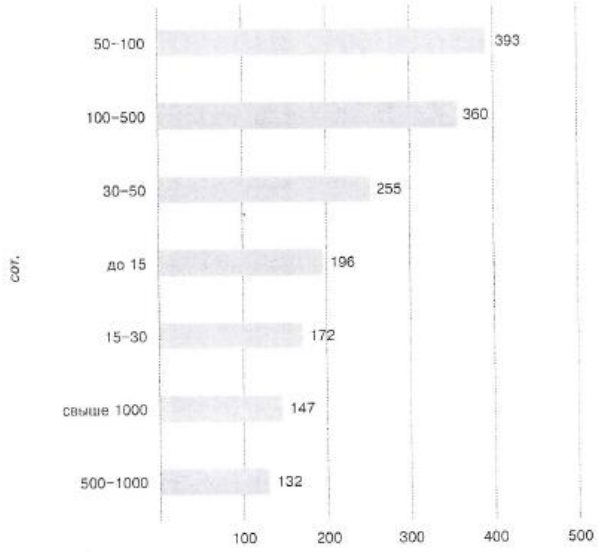
Диапазоны площадей, *сот.*	Доля	Средние площади, *сот.*
до 15	55,0%	10,0
15–30	38,5%	17,9
30–50	3,6%	33,8
50–100	1,0%	60,8
100–500	1,0%	223,1
500–1000	0,3%	709,7
свыше 1000	0,6%	3074,4

Источник: RWAY

Наибольшая удельная цена земельных участков была отмечена в Красногорском районе. Высокими ценами также характеризовались Одинцовский, Люберецкий районы, городские округа Химки, Балашиха, Мытищи, где средние удельные цены предложений превышали 500 тыс. руб. за сотку. Наименьшие цены были зафиксированы в городских округах: Коломна, Кашира, Орехово-Зуево, а также в Шатурском и Талдомском районах области.

Средние удельные цены предложений земельных участков из категории «земли населенных пунктов» под ИЖС в Московской области. Декабрь 2016 г., *тыс. руб./сот.*

по диапазонам площадей



© Мегаполис Траст, 2017г.

Земли под многоквартирную жилую застройку

В структуре предложений земельных участков, относящихся к категории «земли населенных пунктов», в 2016 год на долю участков под многоквартирную жилую застройку приходилось менее 1% всего объема предложений.

Большая часть лотов экспонировалась в Ленинском районе и городском округе Домодедово, доли которых в общем объеме предложений составляла 23% и 17% соответственно. В пятерку муниципальных образований, доля предложения которых составляла 9% и более, входили также Раменский, Пушкинский и Раменский районы. В остальных муниципальных образованиях предложения земельных участков под многоэтажную жилую застройку в открытом доступе либо отсутствовали, либо были представлены единичными предложениями.

Наибольшее количество участков располагалось на расстоянии 10-30 км от МКАД, на расстоянии до 10 км находились 27% представленных участков.

Почти половина представленных земель характеризовалась площадью от 1 до 5 га, площадь более 30% участков превышала 10 га.

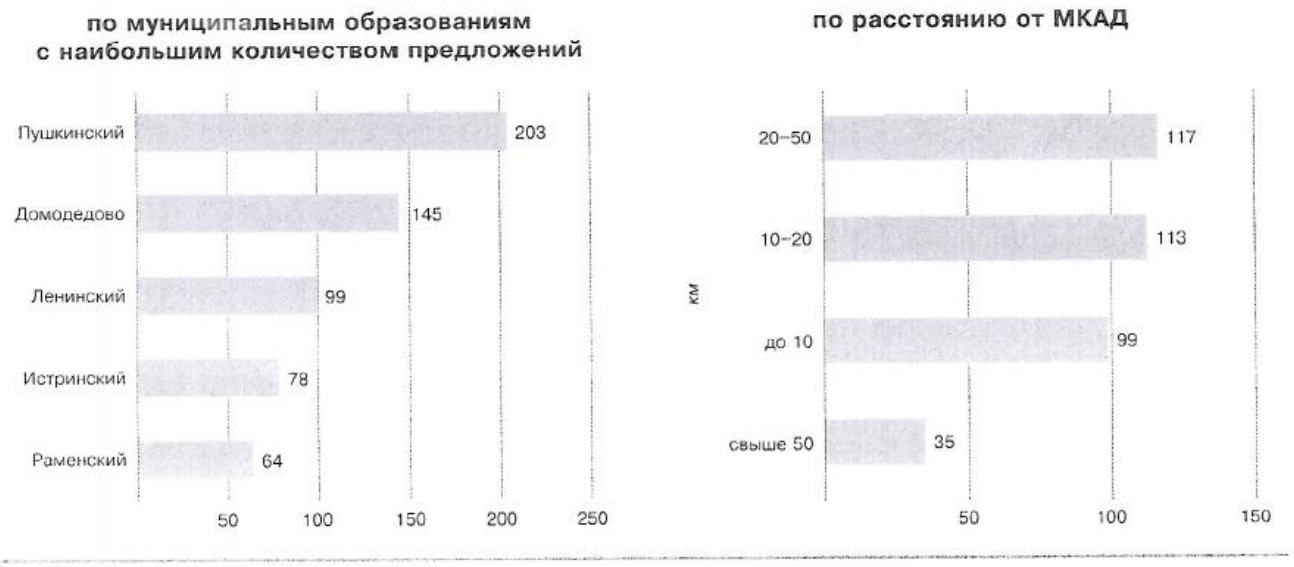
Цены предложения 39% земельных участков находились в диапазоне от 50 до 100 млн. руб./га, 31% участков предлагались по цене выше 100 млн. руб./га.

Наибольшими удельными ценами характеризовалось предложение земель в Пушкинском районе Московской области и городском округе Домодедово.

Средние удельные цены участков под многоэтажное жилое строительство в поясах удаленности до 50 км от МКАД находились в диапазоне от 99 до 113 млн. руб. за 1 га и зависели от структуры и плотности предложения в каждом поясе удаленности от МКАД. На расстоянии свыше 50 км от МКАД средний уровень цен был существенно ниже: 35 млн. руб./га.

Максимальными удельными ценами характеризовались земельные участки площадью от 1 до 5 га, минимальными – свыше 10 га. Участки площадью от 5 до 10 га в декабре 2016 года в Московской области были представлены единичными предложениями и располагались на расстоянии более 30 км от МКАД.

Средние удельные цены предложений участков из категории «земли населенных пунктов» под многоквартирную жилую застройку в Московской области. Декабрь 2016 г., *млн руб./га*



Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, вып. №262, январь 2017г.

© Мегаполис Траст, 2017г.

4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен в рассматриваемом регионе

В настоящем отчете объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью 946 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей; кадастровый номер объекта: 50:27:0020118:95, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи с. Былово.

Оценщики провели анализ цен предложений земельных участков данного вида разрешенного использования в регионе расположения оцениваемого объекта, сопоставимых с оцениваемым участком по основным ценообразующим показателям.

В процессе анализа было установлено, что данный сектор недвижимости Московской области является достаточно развитым на дату оценки. Результаты анализа представлены в таблице 4.6-1

К рассмотрению принимались предложения по продаже земельных участков с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и индивидуальной жилой застройки, относящихся к категории земель: земли населенных пунктов, расположенных в поселении Краснопахорское.

Цены предложений на сопоставимые участки данного вида разрешенного использования находятся в диапазоне: от 2 250 – 4 279 руб. за 1 кв.м земельного участка (или 225 000 – 427 900 рублей за сотку земельного участка).

В соответствии с проведенным анализом рынка данного сегмента недвижимости, учитывая местоположение и назначение оцениваемого земельного участка, можно сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки будет находиться ниже среднего значения диапазона рыночных цен.

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых земельных участков зависят от местоположения, площади, целевого назначения и прочих показателей. На цены объекта также оказывает влияние условия предполагаемой сделки.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Таблица 4.7-1. Анализ цен предложений аналогичных объектов для земельных участков для индивидуальной жилой затсройки

№	Местоположение	Расстояние до МКАД	Площадь земельного участка, кв.м	Вид прав на земельный участок	ВРИ	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Источник
1	г.Москва, с/о Краснопахорское, район Краснопахорский, д.Подосинки	25-30	14 000	собственность	для жилищного строительства (ИЖС)	59 900 000	4 278,57	Представитель владельца, тел. +7 (926) 390-66-09 (Екатерина), https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/33256497
2	г.Москва, с/о Краснопахорский, район Краснопахорское, с. Красное	25-30	17 000	собственность	для жилищного строительства (ИЖС)	60 000 000	3 529,41	Представитель владельца, тел. +7 926 330-95-24, https://www.cian.ru/sale/suburban/154235746/
3	г.Москва, с/о Краснопахорское поселение, район Краснопахорский, д. Подосинки.	25-30	10 000	собственность	для жилищного строительства (ИЖС)	33 000 000	3 300,00	Представитель владельца, тел.+7 925 518-64-00, https://www.cian.ru/sale/suburban/158989732/
4	г.Москва, с/о Краснопахорское поселение, район Краснопахорский, д.Былово	25-30	20 000	собственность	для жилищного строительства (ИЖС)	45 000 000	2 250,00	Представитель владельца, тел. +7 495 125-00-24, https://www.cian.ru/sale/suburban/152924019/
	Минимальная цена предложения						2 250,00	
	Максимальная цена предложения						4 278,57	
	Средняя цена предложения						3 264,29	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

© Мегаполис Траст, 2017г.

4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторовакторы, влияющие на стоимость недвижимости

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке земельных участков, как правило, являются:

- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и иные условия);
- состав прав на земельный участок (передаваемые имущественные права);
- местоположение объекта;
- целевое назначение, разрешенное использование земельного участка;
- права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики участка (площадь участка, рельеф, форма, соотношение площади участка и площади его застройки);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним);
- объекты социальной инфраструктуры и т.п.
- наличие и состояние зданий, строений и сооружений на земельном участке.

Проведенный анализ позволил определить основные факторы, оказывающие существенное влияние на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков:

1. Качество прав (передаваемые имущественные права).

Ценообразующий фактор «Передаваемые имущественные права» характеризует полноту прав на участок. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

На рынке к продаже предлагаются земельные участки, находящиеся на праве собственности и на праве аренды. Разница в стоимости земельного участка, находящегося в собственности и находящегося в долгосрочной аренде, определяется разницей между рыночной стоимостью земли и стоимостью выкупленного права аренды с учетом текущих платежей, а также рисками уменьшения доходов арендатора вследствие неких действий собственника по изменению ставок арендной платы и незаключения договора аренды в будущем.

2. Условия финансирования сделки.

Этот ценообразующий фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на ставку арендной платы. Данный фактор учитывает также прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

3. Условия рынка.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным уторгованием, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка.

4. Категория земли, разрешенное использование земельного участка.

Исходя из целей и предполагаемого использования результатов настоящей оценки, оценщиками в качестве сопоставимых земельных участков рассматривались только

© Мегаполис Траст, 2017г.

земельные участки, имеющие одинаковое разрешенное использование с объектом оценки, т.е. предназначенные для сельскохозяйственного использования, поскольку только земельные участки с одинаковым разрешенным использованием относятся к одному сегменту рынка и имеют единый состав ценообразующих факторов.

5. Местоположение земельного участка.

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта аренды в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района

6. Физические характеристики земельного участка.

Данный ценообразующий фактор характеризует размеры земельного участка, чем больше земельный участок по площади, тем меньше ставка аренды за 1 кв.м земельного участка в год.

7. Подключение к центральным инженерным сетям.

Данный ценообразующий фактор характеризует наличие инженерных коммуникаций, подведенных на земельный участок от центральных сетей. Данных фактор в значительной степени оказывает влияние на стоимость земельного участка. Наличие подведенных инженерных сетей на участке позволяет использовать земельный участок дополнительных затрат на технологическое подключение или сооружение локальных сетей.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», выводы оценщиков

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

- Согласно тенденциям рынка, удельная стоимость 1 кв. м объекта недвижимости меньшей площади превышает удельную стоимость 1 кв. м такого же объекта (при прочих равных условиях) большей площади.
- Цены предложений на сопоставимые участки данного вида разрешенного использования находятся в диапазоне: от 2 250 – 4 279 руб. за 1 кв.м земельного участка (или 225 000 – 427 900 рублей за сотку земельного участка).
- Цены предложения к продаже земельных участков зависят от разрешенного использования (целевого назначения) участка, местоположения, площади и прочих показателей. На цены объекта также оказывает влияние условия предполагаемой сделки.
- Рыночная стоимость за 1 кв.м оцениваемого участка находится в границах интервала цен предложения земельных участков данного сегмента рынка в рассматриваемом регионе.

4.10. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

В ниже следующей таблице представлены положительный и отрицательные факторы, влияющие на показатель ликвидности объектов.

Факторы влияющие на степень ликвидности	Положительная сторона	Отрицательная сторона
Ситуация на рынке данного сектора недвижимости рассматриваемого		На момент оценки подобные объекты пользуются невысоким спросом. Одновременно на рынке представлено большое количество аналогичных

© Мегаполис Траст, 2017г.

региона		земельных участков, что связано с высокими затратами на содержание участков (высокие налоги и т.д.)
Местоположения объекта с точки зрения транспортной доступности	Удовлетворительное расположение с точки зрения наличия удобных подъездных путей.	-
Масштаб объекта	Площадь земельных участков определена согласно официальным данным Росреестра	-

Учитывая выше приведенные факторы можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект недвижимого имущества можно отнести к имуществу со сроком реализации 6 месяцев и средним уровнем ликвидности.

© Мегаполис Траст, 2017г.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта необходимо использовать четыре основных критерия анализа, которые предусмотрены ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611 (параграф IV, п.13):

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

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Юридическая разрешенность, т.е. допустимость с точки зрения законодательства. Предполагаемое использование земельного участка не должно противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
2. Физическая возможность — физическая осуществимость наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
3. Финансовая оправданность (целесообразность) — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящем отчете объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью 946 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей; кадастровый номер объекта: 50:27:0020118:95, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи с. Былово.

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельных участков как предназначенных для индивидуальной жилой застройки, предполагается, что данные участки являются незастроенными.

Законодательная разрешенность заключается в рассмотрении тех способов использования земельного участка, которые установлены видом разрешенного использования. Данный критерий является наиболее важным и определяющим для выбора наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости.

Оцениваемый земельный участок имеет категорию земель: земли населенных пунктов и вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Таким образом, по состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с учетом законодательной разрешенности использования земельного участка является его использование для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, в частности - для индивидуальной жилой застройки.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования оцениваемого объекта недвижимости.

В данном случае оцениваемые земельный участок является незастроенным и на момент оценки – не используемым по назначению. С учетом местоположения оцениваемого участка и видом разрешенного использования по состоянию на дату оценки наиболее эффективным их использованием с учетом физической возможности является использование в соответствии с законодательно установленным видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, в частности - для индивидуальной жилой застройки.

Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

По состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости с учетом финансовой целесообразности является использование оцениваемых земельных участков в соответствии с видом их разрешенного использования.

Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

По мнению оценщиков, поскольку существует установленное законодательно разрешенное использование земельного участка, исследование максимальной продуктивности при альтернативных вариантах использования оцениваемого объекта рассматривать некорректно.

Таким образом, по состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка с учетом максимальной продуктивности, является его использование в соответствии с законодательно установленным видом его разрешенного использования.

Вывод:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование соответствии с законодательно установленным видом разрешенного использования, т.е. для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.

© Мегаполис Траст, 2017г.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Затратный подход	ФСО-1 п. 18-20
Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки. Применяется преимущественно, когда достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства либо замещения объекта оценки.	

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Затратным подходом, например, оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

В данном случае для оценки рыночной стоимости объекта оценки затратный подход не применялся.

© Мегаполис Траст, 2017г.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сравнительный подход	ФСО-1 п.12-14
Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Применяется, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.	+
Выбор объектов-аналогов	+
Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	+
Выбор единиц сравнения	+
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	+
Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	+

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

В настоящем отчете объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью 946 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, разрешенное использование по документу: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей; кадастровый номер объекта: 50:27:0020118:95, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с. Былово.

7.1. Выбор, описание аналогов и расчет рыночной стоимости объектов оценки

В качестве объектов-аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) были отобраны наиболее сопоставимые объекты – незастроенные земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, находящиеся в поселение Краснопахорское, города Москвы.

Копии страниц интернет-сайтов с информацией о подобранных аналогах представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

Подробное описание характеристик объектов сравнения было определено оценщиками по телефону при переговорах с представителями собственников объектов-аналогов.

Характеристики привлеченных к анализу объектов и расчет рыночной стоимости предоставлены в таблицах ниже.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади земельного участка.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Таблица 7.1-1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Объект оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес местоположения	г.Москва, с/о Краснопахорский, вбили с. Былово	г.Москва, с/о Краснопахорское, район Краснопахорский, д.Подосинки	г.Москва, с/о Краснопахорский, район Краснопахорское, с. Красное	г.Москва, с/о Краснопахорское поселение, район Краснопахорский, д. Подосинки.
Направление (шоссе)	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе
Расстояние от МКАД, км	30 км	25-30	25-30	25-30
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Общая площадь земельного участка, м^2	946 000	14 000	17 000	10 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (целевое назначение)	для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей	для жилищного строительства (ИЖС)	для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Описание объекта	Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные коммуникации - по границе участка.	Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные коммуникации - по границе участка.	Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные коммуникации - по границе участка.	Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные коммуникации - по границе участка.
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения		июнь 2017г.	июнь 2017г.	июнь 2017г.
Источник информации		Представитель владельца, тел. +7 (926) 390-66-09 (Екатерина), https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/33256497	Представитель владельца, тел. +7 926 330-95-24, https://www.cian.ru/sale/suburban/154235746/	Представитель владельца, тел.+7 925 518-64-00, https://www.cian.ru/sale/suburban/158989732/
Цена продажи/предложения объекта, руб.		59 900 000	60 000 000	33 000 000
Цена за 1 кв. м земельного участка, руб.		4 279	3 529	3 300

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

© Мегаполис Траст, 2017г.

Таблица 7.1-2. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи/предложения объекта, руб.		59 900 000	60 000 000	33 000 000
Цена 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м		4 279	3 529	3 300
Корректировка на уторгование, %		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		3 830	3 158	2 954
Корректировка на условия сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		3 830	3 158	2 954
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		3 830	3 158	2 954
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, коэф.		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		3 830	3 158	2 954
Разрешенное использование (целевое назначение)	для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей	для жилищного строительства (ИЖС)	для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Корректировка на целевое назначение земельных участков (категорию земель и вид разрешенного использования), %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		3 830	3 158	2 954
Местоположение объекта	г.Москва, с/о Краснопахорский, вбили с. Былово	г.Москва, с/о Краснопахорское, район Краснопахорский, д.Подосинки	г.Москва, с/о Краснопахорский, район Краснопахорское, с. Красное	г.Москва, с/о Краснопахорское поселение, район Краснопахорский, д.Подосинки.
Расстояние до МКАД	30 км	25-30	25-30	25-30
Корректировка на местоположение, %		1,00	1,00	1,00

© Мегаполис Траст, 2017г.

Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв.м		3 830	3 158	2 954
Общая площадь участка, кв. м	946 000	14 000	17 000	10 000
Общая площадь участка, га	94,60	1,40	1,70	1,00
Корректировка на площадь участка, коэф.		0,69	0,70	0,67
Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв.м		2 643	2 211	1 979
Корректировка на наличие подведенных городских инженерных коммуникаций, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв.м		2 643	2 211	1 979
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.	**2 278**			
Рыночная стоимость земельного участка (средняя арифметическая), руб.	**2 154 988 000**			

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

© Мегаполис Траст, 2017г.

7.2. Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

Корректировка на уторговыние (на цену предложения)

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование».

Величина «скидки на уторгование» была получена согласно информации Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №19, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 17, табл. 1.4.1, согласно которому скидка на торг для земельных участков в Москве составляет 9-12%.

По результатам проведенного оценщиками анализа рынка объектов данного сектора недвижимости, с учетом местоположения и назначения оцениваемых земельных участков, для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-10,5%».

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)

Источник: СРД №19, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 17, табл. 1.4.1

Использованная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (тел. +7-495-258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. +7-495-797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел.8-495- 777-33-77)).

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается

© Мегаполис Траст, 2017г.

равной нулю.

Коректировка на передаваемые имуществнные права на земельный участок

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на земельные участки без учета существующих обременений согласно Заданию на оценку.

По данному показателю оцениваемый земельный участок совпадает с подобранными аналогами, передаваемое имущественное право на оцениваемый участок и подобранные аналоги – право собственности. Корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на целевое назначение земельного участка (категорию и вид разрешенного использования)

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов, и имеет вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой затсройки; разрешенное использование участка по документу: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.

Подобранные аналоги относятся к землям населенных пунктов и совпадают с оцениваемым земельным участком по целевому назначению и разрешенному использованию, т.к. предназначены под ИЖС, как и оцениваемый участок.

Корректировка на целевое назначение земельных участков принимается равной нулю для цен всех подобранных аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

В данном случае оцениваемый земельный участок расположен в с/о Краснопахорский города Москвы (Новая Москва), вблизи с. Былово. Все подобранные аналоги имеют идентичное местоположение с объектом оценки, т.к. находятся в Краснопахорском поселении г.Москвы, рядом с небольшим населенным пунктом (селом или деревней), на одинаковом с объектом оценки расстоянии от МКАД. Корректировка принята равной нулю.

Корректировка на площадь земельного участка

Важным ценообразующим фактором является площадь земельного участка. По мнению специалистов рынка земли, участки меньшей площади продаются по более высокой цене за 1 кв.м, чем аналогичные участки большей площади (ABN Realty (тел. +7-495-737-02-02), Colliers International (тел. +7-495-258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. +7-495-797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел.8-495- 777-33-77)).

Зависимость цены участка от его площади определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016», том №3 «Земельные участки», составленного на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. (стр.191 Корректировки на масштабный фактор для земельных участков под рекреационные цели).

Зависимость стоимости земельного участка под рекреационные цели от его площади выражается следующей формулой:

$$y = 2{,}2681x^{-0{,}089}$$

Преобразованная формула расчета величин корректировок для подобранных аналогов с учетом разработанной в справочнике зависимости выглядит следующим образом:

$$К = \left(\frac{Sоб}{Sан}\right)^{-0{,}089}$$

где
К – величина корректировки,
Sоб – площадь объекта оценки,

© Мегаполис Траст, 2017г.

Sан – площадь аналога.

Рис. 117

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016», том №3 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр.188, рис. 117.

Полученная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (тел. +7-495-258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. +7-495-797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел.8-495- 777-33-77)).

Корректировка инженерные коммуникаций

Согласно существующей методологии оценки земельных участков необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные на земельный участок от центральных сетей. Локальные коммуникации и внутриплощадочные сети являются улучшениями участка и при определении рыночной стоимости земельного участка не должны учитываться.

В данном случае оцениваются незастроенный земельный участок с видом разрешенного использования – для индивидуальной жилой застройки. Центральные инженерные коммуникации имеются по границе участка.

Все подобранные аналоги являются незастроенными участками, центральные инженерные систем - по границе участков. Аналоги по данному показателю сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

После внесения соответствующих корректировок в цены объектов-аналогов, рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв.м. подобранных объектов-аналогов, умноженной на площадь оцениваемого участка.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка площадью 946 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей; кадастровый номер объекта: 50:27:0020118:95, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи с.Былово, рассчитанная методом сравнения продаж в части применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **2 154 988 000 рублей.**

© Мегаполис Траст, 2017г.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Доходный подход	ФСО-1 п.15-17
Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.	

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Согласно методологии доходный подход для оценки земельных участков может быть реализован следующими методами:

- метод капитализации земельной ренты;

- метод остатка для земли;

- метод предполагаемого использования.

Доходный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В настоящей работе оценивается рыночная стоимость незастроенного земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенного для индивидуальной жилой застройки.

На дату оценки оцениваемый земельный участок не освоен и не используется.

Оценщики провели анализ возможности использования методов доходного подхода для оценки данных земельного участка и сделали следующие выводы:

1. В данном случае оценивается незастроенный земельный участок. На момент оценки объект оценки не используется по назначению. Оценщикам не были представлены сведения о возможных вариантах использования оцениваемого земельного участка и данных об объектах недвижимости, которые могут быть построены на данном участке.

Поскольку оценщикам не были представлены сведения о конкретном использовании участков, метод остатка и метод предполагаемого использования в данном случае применить невозможно из-за отсутствия необходимой информации.

2. Согласно методологии метод капитализации земельной ренты в общем случае применяется для земель сельскохозяйственного назначения путем капитализации земельной ренты.

В настоящем отчете оценивается участок категории земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.

Поскольку оценщикам не были представлены сведения о конкретном использовании участка, оценщики не располагали сведениями о возможном строительстве объектов недвижимости, выполнить расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Исходя из имеющейся информации, оценщики пришли к выводу, что методы доходного подхода не могут быть применены для оценки данного земельного участка.

© Мегаполис Траст, 2017г.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;

- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;

- проверка правильности расчетов;

- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

В настоящем отчете объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью 946 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей; кадастровый номер объекта: 50:27:0020118:95, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.

9.1. Согласование результатов, полученных разными подходами к оценке

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы не применялись по причинам, описанным в соответствующем разделе отчета. В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж, другие методы сравнительного подхода для оценки земельных участков не использовались, согласование результатов оценки с рамках подхода не требуется.

Таблица 9.1-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости земельного участка

№	Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	не применялся	0
2	Сравнительный подход	2 154 988 000	1,0
3	Доходный подход	не применялся	0
	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	**2 154 988 000**	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка площадью 946 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей; кадастровый номер объекта: 50:27:0020118:95, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи с.Былово, по состоянию на дату оценки, составляет:

2 154 988 000 (Два миллиарда сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей.

© Мегаполис Траст, 2017г.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕНОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: Земельный участок, общая площадь 946 000 кв. м, кадастровый номер: 50:27:0020118:95; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с.Былово.

Состав объекта оценки: Объект недвижимого имущества - незастроенный земельный участок - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей.

Существующие ограничения (обременения) права: Арест, наложение ареста с запретом собственнику распоряжаться, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества. Земельный участок ограничен целевым назначением.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: Общество с ограниченной ответственностью Проектный оператор «Былово» (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д.7).

Цель оценки: определение в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 г. начальной цены продажи имущества на торгах.

Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки): утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Оцениваемые права (имущественные права): оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности без учета обременений.

Основание для проведения оценки: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 и Задание на оценку от 25.04.2017.

Заказчик работы: Конкурсный управляющий ООО "Проектный оператор "Былово" (ИНН: 7715620100, КПП: 770801001, ОГРН: 1067758220276, дата присвоения 18.10.2006, Адрес: 107078, г.Москва, Басманный пер. д. 7.) Лагода Максим Сергеевич (СНИЛС: 085-919-227-09, ИНН: 774385020975, адрес для корреспонденции: 123104, г. Москва, Большой Палашевский пер., д. 11 стр.2, Лагоде М.С.), член Союз "СРО АУ "Стратегия" - Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Стратегия" (юридический и почтовый адрес СРО: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6А).

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС.

Дата оценки: 01.07.2017.

Дата осмотра объекта оценки: осмотр объекта оценки не производится. Заказчиком представлен кадастровый план объекта оценки.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 25 апреля 2017г. по 31 июля 2017г.

Дата составления отчета: 27.07.2017.

Итоговая величина рыночной стоимости всех объектов оценки на дату проведения оценки без НДС[17] составляет:

2 154 988 000 (Два миллиарда сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей

[17] не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) – пп.6 пункта 2 статьи 146 НК РФ

© Мегаполис Траст, 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014;
3. Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).
4. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.

Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 12.08.2015, 2002г. № 2314-р.
2. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. – Москва, 1994, серия "Энциклопедия оценки".
3. Оценка недвижимости, Грязнова А., Федотова М., учебное пособие, Москва, Издательство: Финансы и статистика, 2005г.
4. В.И. Петров, «Оценка стоимости земельных участков», 2012 г., Москва, Финансовый университет, учебное пособие.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Задание на оценку

г. Москва *«25» апреля 2017 г.*

Объект оценки: земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020118:95, Назначение: для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей. Вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с. Былово, площадь 946 000 кв.м.
Состав объекта оценки: Объект недвижимого имущества - не застроенный земельный участок - Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:22:0020121:67, 77:00:0000000:69286.
Существующие ограничения (обременения) права: Арест, наложение ареста с запретом собственнику распоряжаться, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества. Земельный участок ограничен целевым назначением.
Местонахождение имущества: город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с. Былово.
Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО "ПРОЕКТНЫЙ ОПЕРАТОР "БЫЛОВО" (ОГРН: 1067758220276, ИНН: 7715620100, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7.
Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО "ПРОЕКТНЫЙ ОПЕРАТОР "БЫЛОВО" (ОГРН: 1067758220276, ИНН: 7715620100, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7.
Цели и задачи: определение в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 г. начальной цены продажи имущества на торгах.
Назначение оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
Оцениваемые права (имущественные права): оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности без учета обременений.
Основание для проведения оценки: Договор № 0072-ОЦ/2017 от 25.04.2017 года, Задание на оценку от 25.04.2017 года.
Заказчик работы: Конкурсный управляющий ООО "ПРОЕКТНЫЙ ОПЕРАТОР "БЫЛОВО" (ОГРН: 1067758220276, ИНН: 7715620100, Адрес: 107078, г. Москва, Басманный пер. д. 7) Лагода Максим Сергеевич (СНИЛС: 085-919-227-09, ИНН: 774385020975).
Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС[18].
Дата оценки: 01.07.2017.
Дата осмотра объекта оценки: осмотр объекта оценки не производится. Заказчиком представлен кадастровый план объекта оценки.
Место проведения оценки: г. Москва.
Период проведения оценки: 25 апреля 2017г. по 31 июля 2017г.
Материалы, представленные исполнителю: Выписка из ЕГРН от 02.02.2017 № 77/100/083/2017-531 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости», Выписка от 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8326 «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости», прочие документы.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка объектов оценки: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;

[18] Не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

© Мегаполис Траст, 2017г.

6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
- может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
18. Объекты, указанные в настоящем отчете предполагается выставить на торги единым имущественным лотом

Форма Отчета и объем исследования: Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

Особые условия: При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

© Мегаполис Траст, 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

77 06934216

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"
(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "Мегаполис Траст"
(сокращенное наименование юридического лица)

Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"
(фирменное наименование)

«07»« сентября »«2004» **за основным государственным регистрационным номером**
(число) (месяц (прописью) (год)

1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7

Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве — Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

серия 77 № 006934216

МП

© Мегаполис Траст, 2017г.

Абсолют Страхование

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

1-й Магистральный тупик, д. 5А, 123290, г. Москва
+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 774401001

ПОЛИС № 022-073-000174/16
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 022-073-000174/16 от 18.07.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***13 200 (Тринадцать тысяч двести) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «30» июля 2016 года по «29» июля 2017 года***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 18.07.2016г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №351/16 от 18.07.2016г.

_____ (Цой М.В.)
м.п.

Страхователь:
Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»
Генеральный директор на основании Устава

_____ (Назарова О.А.)
м.п.

© Мегаполис Траст, 2017г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Бодрова Светлана Витальевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4607 № 904045, выдан 25.10.2007г.

Отделением ОУФМС России по Московской обл. в Балашихинском р-не в г. Реутове

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 11 » февраля 2008г., регистрационный № 003555

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 30 » июля 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021434 *

© Мегаполис Траст, 2017г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
1-й Магистральный тупик, дом 5А, г. Москва, 123290 | +7 495 967-19-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728176835 | КПП 774401001

ПОЛИС № 022-073-000808/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000808/17 от 31.01.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Бодрова Светлана Витальевна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***143581, Московская обл., г. Реутов, ул. Дзержинского, д.4, кв.18***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***6 000 (Шесть тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «12» февраля 2017 г. по «11» февраля 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 31.01.2017г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

_____ *(Милорадова Т.М.)*
М.П.
«31» января 2017г.

Страхователь:
Бодрова Светлана Витальевна

_____ *(Бодрова С.В.)*

«31» января 2017г.

© Мегаполис Траст, 2017г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Назаров Максим Юрьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4603 № 928202, выдан 02.11.2002г.
Дедовским отделением милиции Истринского УВД Московской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » февраля 2008г., регистрационный № 003597

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 30 » июля 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021435 *

© Мегаполис Траст, 2017г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
1-й Магистральный тупик, дом 5А, г. Москва, 123290 | +7 495 987-19-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728176835 | КПП 774401001

ПОЛИС № 022-073-000809/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000809/17 от 31.01.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Назаров Максим Юрьевич***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***143581 Московская обл., Истринский р-н, с. Павловская Слобода, ул. Советская, д. 1, кв. 35***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***6 000 (Шесть тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «12» февраля 2017 г. по «11» февраля 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 31.01.2017г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Корпоративных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

_____ *(Милорадова Т.М.)*
м.п.
«31» января 2017г.

Страхователь:
Назаров Максим Юрьевич

_____ *(Назаров М.Ю.)*

«31» января 2017г.

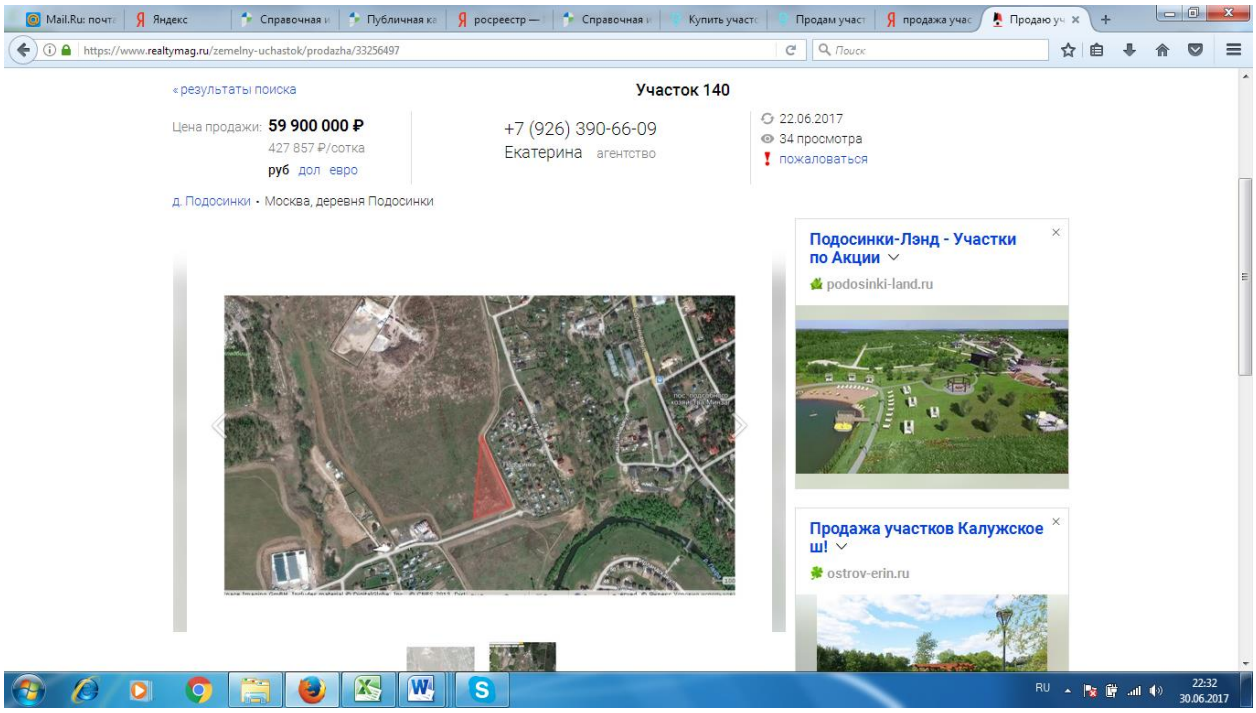
© Мегаполис Траст, 2017г.

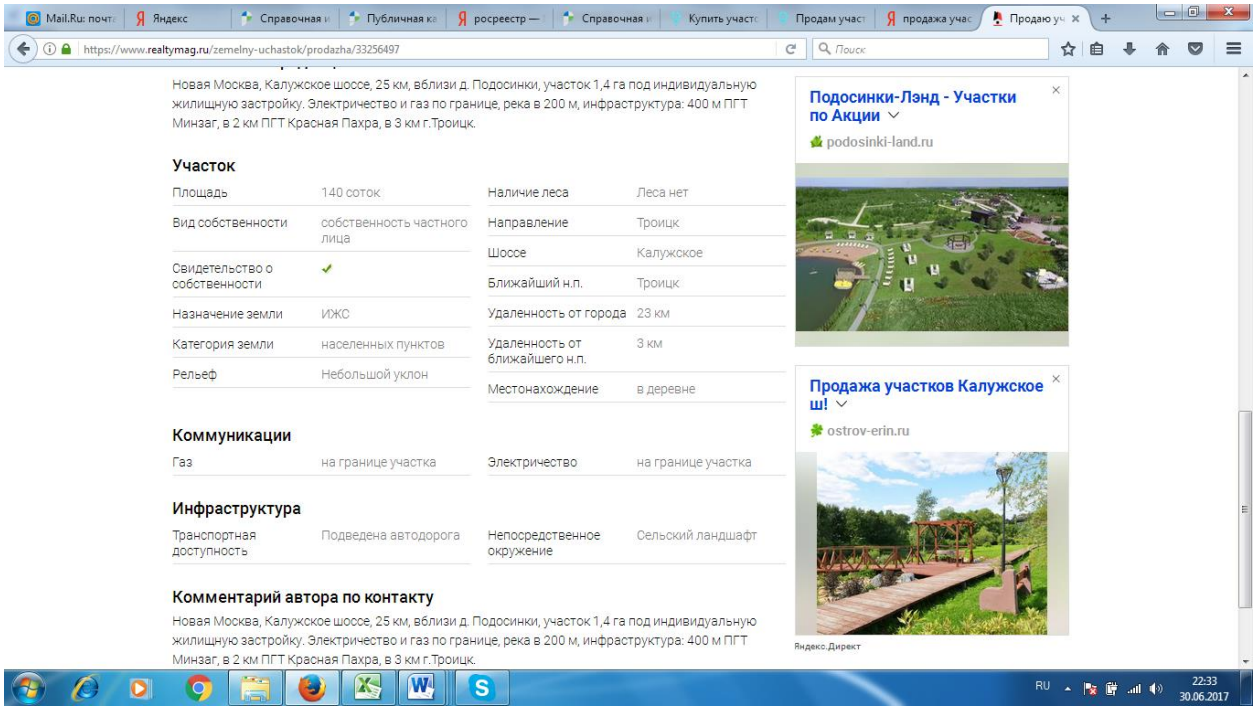
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Подробное описание характеристик объектов сравнения было определено в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками.

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.1

Информация об аналоге №1

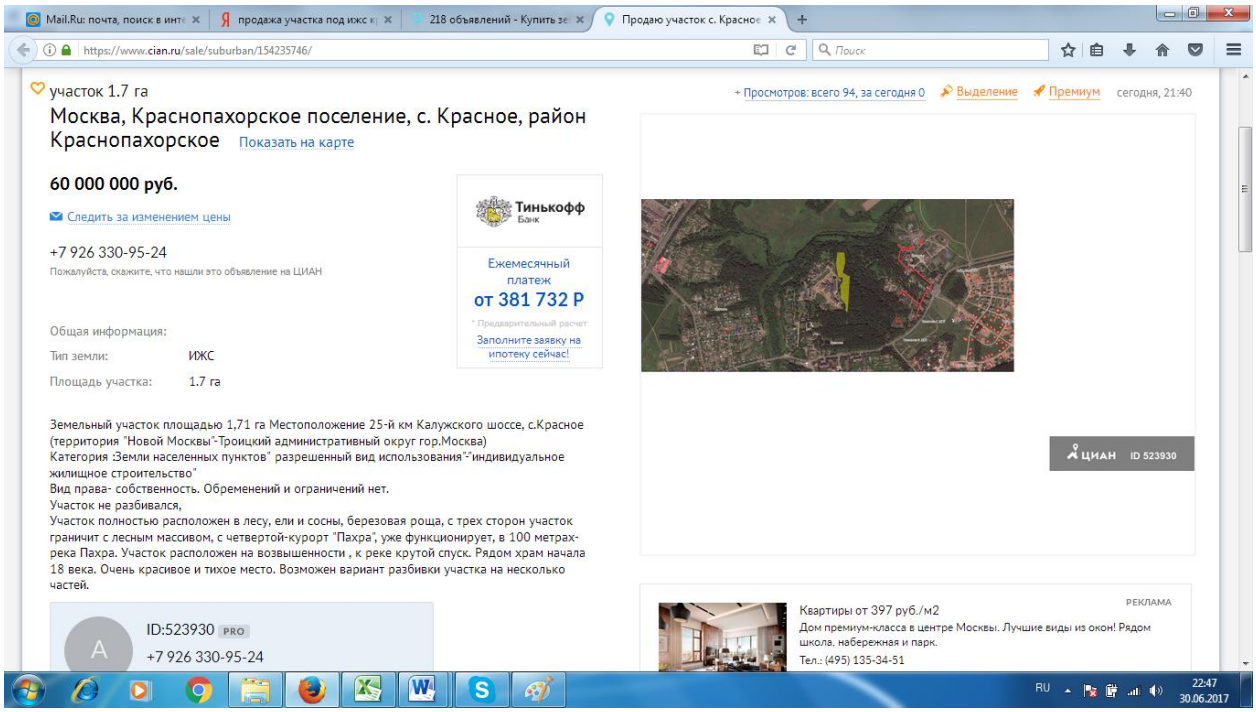




https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/33256497

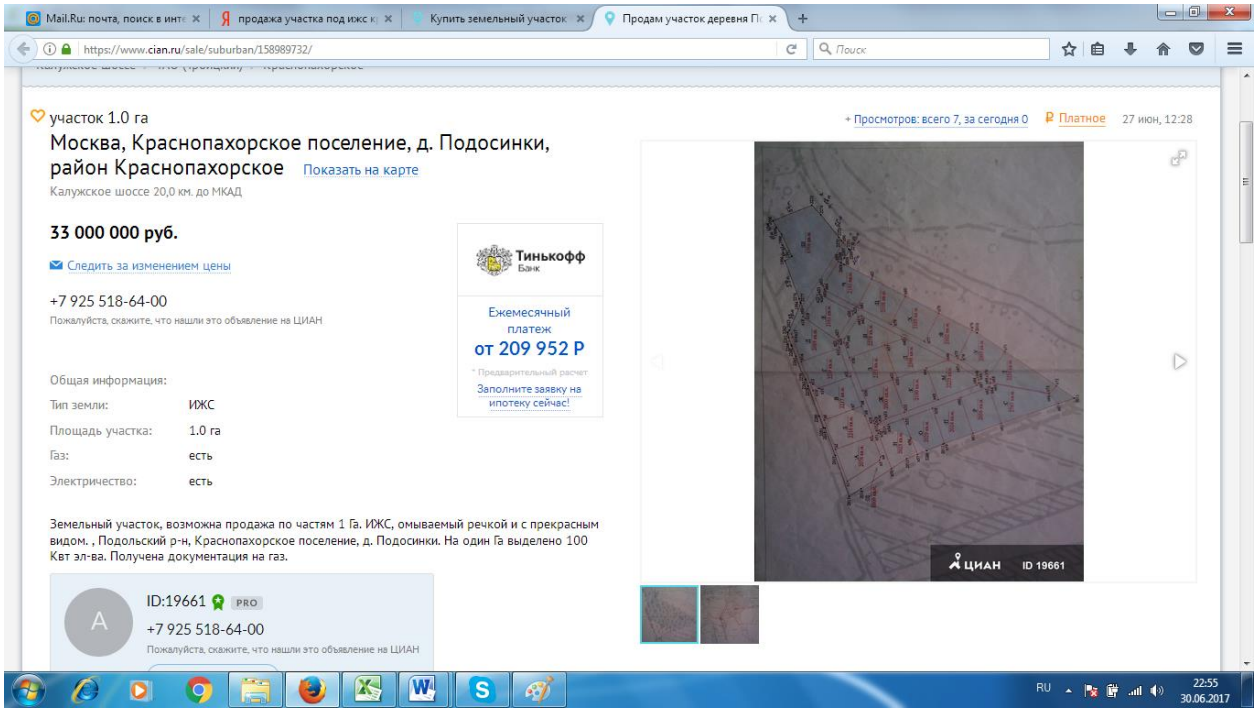
Информация об аналоге №2

© Мегаполис Траст, 2017г.



https://www.cian.ru/sale/suburban/154235746/

Информация об аналоге №3



https://www.cian.ru/sale/suburban/158989732/

© Мегаполис Траст, 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

© Мегаполис Траст, 2017г.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела ___ : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.02.2017 № 77/100/083/2017-521			
Кадастровый номер:		**50:27:0020118:95**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020118
Дата присвоения кадастрового номера:	12.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с. Былово
Площадь:	946000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2787937680
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:22:0020121:67, 77:00:0000000:69286
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Лагода Максим Сергеевич

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Козлов И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела ___ : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.02.2017 № 77/100/083/2017-521			
Кадастровый номер:		**50:27:0020118:95**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Проектный оператор "Былово", ИНН: 7715620100, ОГРН: 1067758220276
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 50-50-27/018/2007-257 от 17.04.2007
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Арест; Наложить арест. Запретить собственнику распоряжаться, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи с. Былово, кад.№ 50:27:002 01 18:0095, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 946000 кв. м
		дата государственной регистрации:		07.08.2012
		номер государственной регистрации:		77-77-15/019/2012-727
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		
		основание государственной регистрации:		Постановление суда от 01.08.2012 №у/д 280011, выдавший орган: Тверской районный суд г. Москвы
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

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Козлов И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

© Мегаполис Траст, 2017г.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела ___ : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.02.2017 № 77/100/083/2017-521			
Кадастровый номер:		**50:27:0020118:95**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Козлов И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

© Мегаполис Траст, 2017г.

12 5008

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 10.04.2017 № 00-00-4001/5180/2017-8336

На основании запроса от 31.03.2017, поступившего на рассмотрение 31.03.2017, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Проектный оператор "Былово", ИНН: 7715620100, ОГРН: 1067758220276 в период с 31.03.2017 по 31.03.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	50:27:0020118:95
			Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства и рекреационных целей
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
			Адрес:	город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи с. Былово
			Площадь:	946000 кв. м
	1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	17.04.2007
			номер государственной регистрации:	50-50-27/018/2007-257
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключили ООО "Совагротех" и ООО "ПК "Былово" от 13.03.2007г
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест. Запретить собственнику распоряжажаться, заключать договора купли-продажи, аренды, залога и иные сделки, предметом которых является отчуждение или обременение имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи с. Былово, кад.№ 50:27:002 01 18:0095, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 946000 кв. м
			номер государственной регистрации:	77-77-15/019/2012-727
2.	Получатель выписки:			Лагода Максим Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА — (полное наименование должности) — (подпись) М.П. — Сургутская Е.А. — (инициалы, фамилия)

© Мегаполис Траст, 2017г.