

Отчет №23-10/17

Об оценке рыночной стоимости

Земельного участка общей площадью 79 935 кв. м и находящегося на нем ангара общей площадью 432 кв. м, расположенных по адресу: Московская обл., Мытищинский р-н, с. п. Федоскинское, д. Аббакумово

Оценка по состоянию на: 20 октября 2017 года

Заказчик: ООО «ИСК БРК»

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике и оценщике	5
1.4. Допущения и ограничительные условия	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.6. Термины и определения	7
1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки	10
1.8. Заявление о соблюдении	10
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА.....	11
2.1. Местоположение объекта оценки	11
2.2. Основные характеристики объекта оценки	13
2.1. Описание юридических прав	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	15
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	15
3.2. Обзор рынка земли Подмосковья	21
3.3. Обзор рынка складской недвижимости Подмосковья.....	29
3.4. Ставка капитализации	32
3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	33
3.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	42
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	46
6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения сравнительного подхода	46
6.2. Методология сравнительного подхода	47
6.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу.....	49
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АНГАРА	55
7.1. Сравнительный подход	55
7.2. Доходный подход.....	59
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	66
8.1. Анализ полученных результатов	66
8.2. Определение весовых коэффициентов.....	68
8.3. Согласование результатов оценки.....	69
8.4. Итоговая величина рыночной стоимости	69
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЯ	72
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки	72
Приложение 2. Рыночная информация.....	75
Приложение 3. Фотографии объекта	85
Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком.....	86

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Земельный участок общей площадью 79 935 кв. м., кадастровый номер 50:12:0050206:9, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства; Ангар общей площадью 432 кв. м., здание из сборно-разборных металлических конструкций на ж/б фундаменте, расположенные по адресу: МО, Мытищинский р-н, с. п. Федоскинское, д. Аббакумово
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной стоимости реализации имущества на торгах
Имущественные права	Права собственности
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания БРК» (сокращенно ООО «ИСК БРК»). Юридический и почтовый адрес: 141006, г. Мытищи, Олимпийский проспект, вл. 29 стр. 2, ОГРН 1145029008673 дата присвоения 16.07.2014г., ИНН 5029187544 КПП 502901001
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Балансовая (остаточная) стоимость	96 859 00 руб.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 1910/17-Н от 19.10.2017г.
Дата оценки	20.10.2017 г.
Дата осмотра	20.10.2017
Дата составления отчета	23.10.2017 г.
Номер отчета	Отчет №23-10/17
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки является рекомендуемой для целей определения начальной стоимости реализации на торгах в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается) округленно, руб.	162 009 000 (Сто шестьдесят два миллиона девять тысяч) рублей
<i>в том числе:</i>	
<i>- рыночная стоимость земельного участка</i>	<i>157 312 000 (Сто пятьдесят семь миллионов триста двенадцать тысяч) руб.</i>
<i>- рыночная стоимость ангара</i>	<i>4 697 000 (Четыре миллиона шестьсот девяносто семь тысяч) руб.</i>

Рыночная стоимость по различным подходам:

Наименование объектов	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок	не применялся	157 312 080	не применялся
Ангар	не применялся	5 038 659	4 356 002
Итого		162 350 739	4 356 002

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Генеральный директор

В.В. Иоффе

Оценщик

С.И. Маслова

1.2. Задание на оценку

Объект оценки:

- Земельный участок общей площадью 79 935 кв. м., кадастровый номер 50:12:0050206:9, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;
- Ангар общей площадью 432 кв. м., здание из сборно-разборных металлических конструкций на ж/б фундаменте,

расположенные по адресу: МО, Мытищинский р-он, с. п. Федоскинское, д. Аббакумово

Имущественные права на объект оценки: Право собственности

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки: определение начальной стоимости реализации имущества на торгах

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала (ФСО №7, п.30).

Дата оценки: 20.10.2017г.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Результаты оценки, приведенные в Отчетах, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату 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.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
- В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик будет исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки.
- Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
- Исполнитель не будет производить технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии делаются на основе информации, представленной заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов влияющих на стоимость объекта оценки. В обязанности Исполнителя не входит обнаружение подобных факторов.
- Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
- 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.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящегося Отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

- 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.

Требования к проведению оценки и составлению Отчета

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297-299 от 20.05.2015 года, ФСО №7 утв. Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 года.

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания БРК» (сокращенно ООО «ИСК БРК»), конкурсный управляющий Рощин М.М. на основании решения Арбитражного суда Московской области от 28.03.2016 г по делу №А41-79203/15
Месторасположение и реквизиты заказчика	Юридический и почтовый адрес: 141006, г. Мытищи, Олимпийский проспект, владение 29 строение 2 ОГРН 1145029008673 дата присвоения 16.07.2014г.. ИНН 5029187544 КПП 502901001 р/с 40702810600004717501 АО АКБ «РУССОБАНК» г. Москва К/с 3010181080000000294 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525294
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Местонахождения и адрес оценщика: 127055, г. Москва, Угловой переулок, дом 2, тел. +7 (495) 778-81-27 Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», (регистрационный № 003374 от 30.01.2008 г.). Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ПП-I № 233159 от 27.09.2007г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-003374, выдан состраховщиками – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование»; срок действия Договора страхования с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г. Стаж работы в оценке 10 лет. У оценщика заключен трудовой договор с ООО «ПиЭрДжи Консалтинг»
Юридическое лицо	ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» ИНН 7707337259 КПП 770701001 ОГРН 1157746286059 от 31.03.2015г. 127055, г. Москва, Угловой переулок, дом 2, офис 1011 тел. (495) 77-88-127
Сведения о независимости оценщика и юридического лица	Оценщик и юридическое лицо не имеют имущественный интерес в объекте оценки и не являются аффилированными лицами по отношению к заказчику оценки.
Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. 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;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель 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 стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
9. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, 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;
11. 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;
12. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
13. 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.
14. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

1.6. Термины и определения

Рыночная стоимость	<p>- это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Виды стоимости объекта	<p>оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:</p> <ul style="list-style-type: none">• ликвидационная стоимость;• инвестиционная стоимость;• кадастровая стоимость. <p>При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.</p> <p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.</p>
Недвижимость	<p>– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.</p>
Земля (земельный участок)	<p>- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной</p>

	регистрации прав на землю.
Улучшения	– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	– недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке. Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Объект-аналог	- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	– совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Сравнительный подход	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.
Доходный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	– снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по

	<p>данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.</p>
Физический износ имущества	– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	– предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. .
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением <i>по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия</i> является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .
Итоговая величина	- стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, 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. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

1.8. Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена документация, перечень которой в таблице 2.1 настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно ст. 11 ФСО №3, приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету об оценке. Кроме того, Оценщик использовал информацию об объекте оценки из открытых источников информации в сети Internet.

Таблица 2.1. Информация, предоставленная Заказчиком и сведений Росреестра

№ п/п	Наименование документов
1	Свидетельство о государственной регистрации права 50-А3 N 077336 от 30.01.2015г. на земельный участок
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.09.2014г. между ООО «Интерком Капитал» и ООО «ИСК БРК»
3	Акт приемки-передачи земельного участка
4	Кадастровый паспорт земельного участка
5	Выписка из ЕГРН по системе он-лайн Росреестра на земельный участок
6	Инвентаризационная опись ТМЦ №2 от 11.10.2017г (по ангару)
7	Решение Арбитражного суда Московской области от 28.03.2016г. по делу №А41-79203/15

2.1. Местоположение объекта оценки

Земельный участок и находящее на нем здание ангара расположены в Московской обл., Мытищинский районе, с. п. Федоскинское, д. Аббакумово.

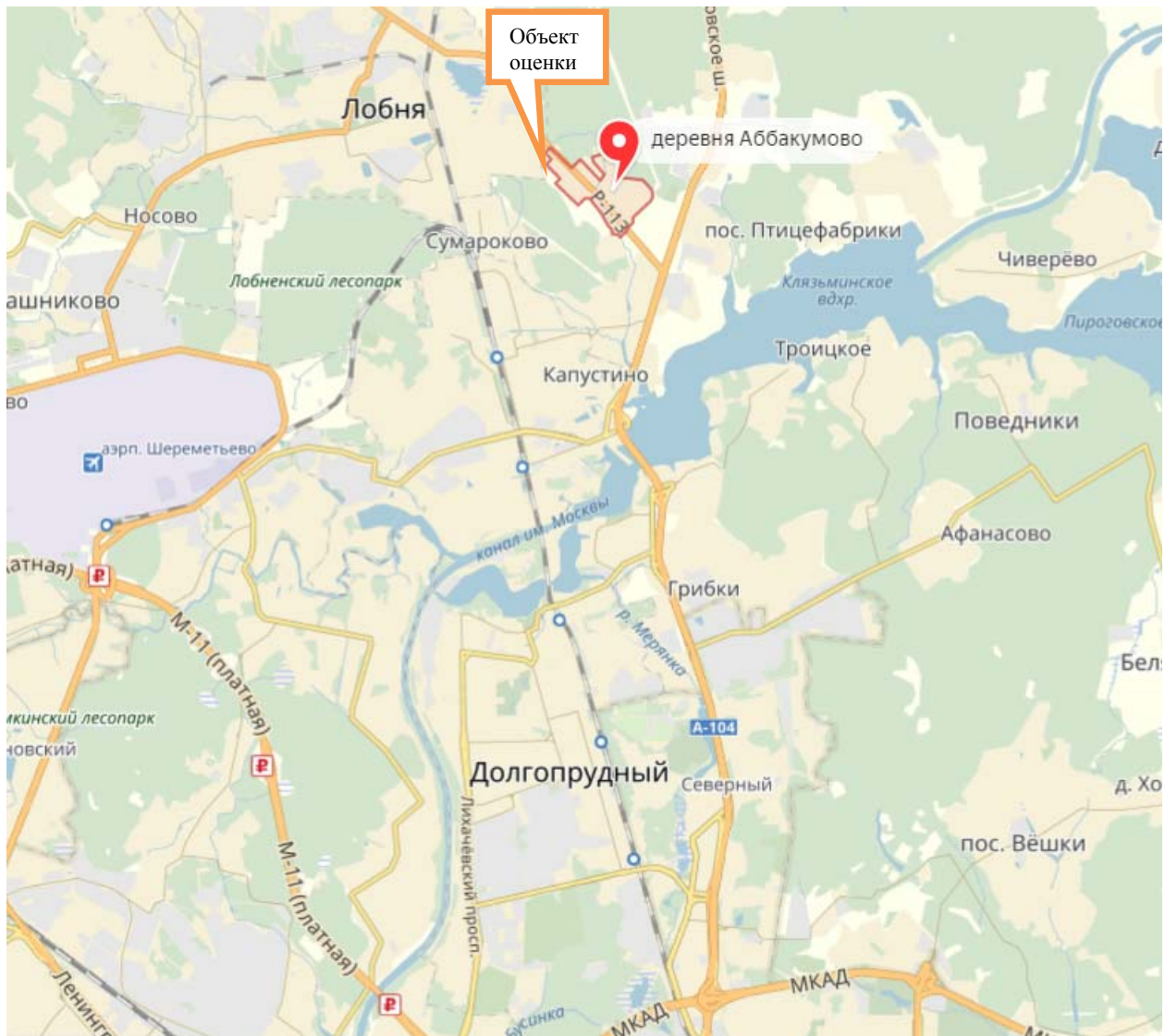


Рис.1 Местоположение объекта оценки на карте района

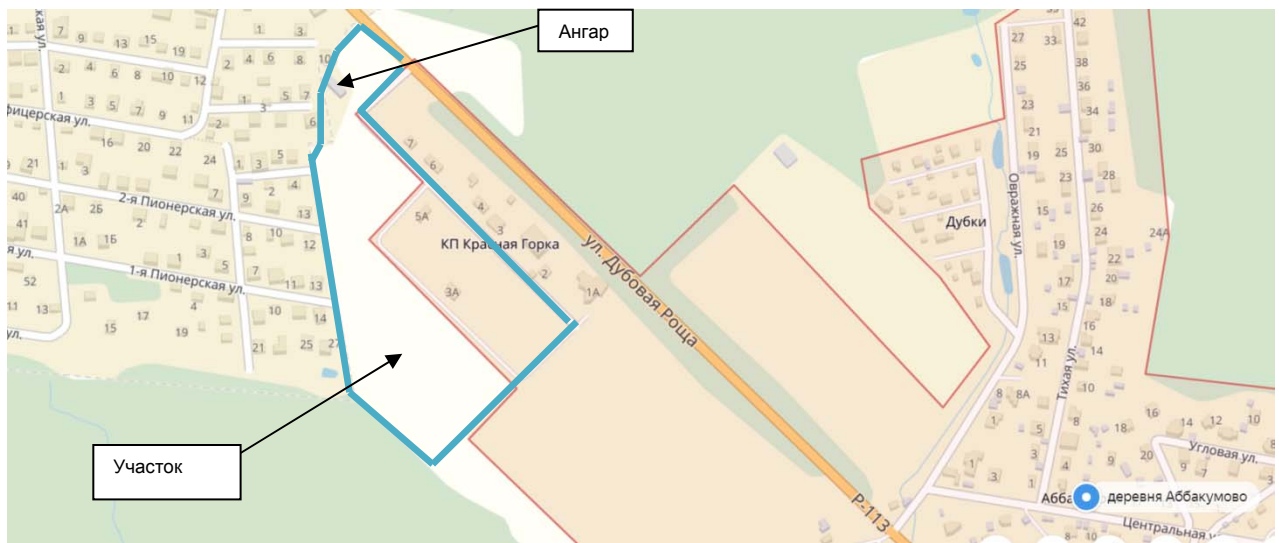


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте д. Аббакумово

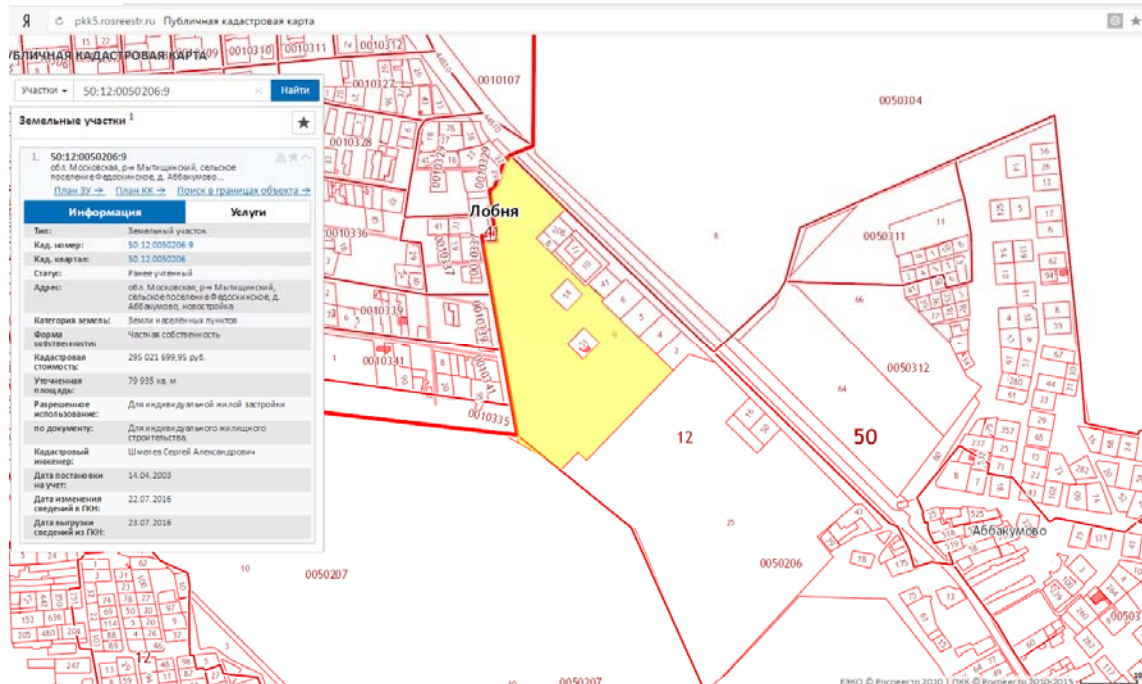


Рис.3 Местоположение земельного участка на карте Росреестр



Рис.4 Расположение участка и ангара на карте Росреестра

Участок проходит по границе с г. Лобней. Окружением объекта оценки являются домовладения коттеджного поселка Красная Горка, а также индивидуальные домовладения микрорайона г. Лобни. Объект оценки имеет хорошую транспортная доступность. Рогачевское шоссе проходит почти по границе участка, остановка общественного транспорта «Переселенческий поселок» в 250 м, от которой можно доехать до ж/д станции Лобня и до метро Алтуфьево.

2.2. Основные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок и находящее на нем здание ангара.

Таблица 2.2. Технические характеристики объекта оценки

Показатели	Значение
<i>Земельный участок</i>	
Площадь, кв. м	79 935
Площадь, сот.	799,35
Площадь, га	7,9935
Месторасположение	Московская область, Мытищинский р-н, с. п. Федоскинское, д. Аббакумово
Расстояние до МКАД	12 км
Транспортная доступность	Дмитровское, Рогачевское или Ленинградское шоссе. Общественным транспортом до м. Алтуфьево.
Кадастровый номер	50:12:0050206:9

Показатели	Значение
Земельный участок	
Категория земли	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Топография участка	рельеф ровный
Наличие межевания, специфика	межевания нет, на участке находятся 2 небольших участка: кадастровый номер 50:12:0050206:14 и 50:12:0050206:51
Форма участка	неправильной формы
Кадастровая стоимость, руб.	295 021 699,95
Балансовая стоимость, руб.	96 859 000
Ангар	
Площадь, кв. м	432
Длина, ширина, высота здания	30м x 12 м x 5 м
Конструктивные элементы	
- фундамент	железобетонные блоки
- стены	металлический лист по каркасу
- каркас	металл
- покрытие	металл
- ворота	металлические
- коммуникации (освещение, отопление и т.п.)	отсутствуют

Источник: данные Заказчика, Росреестра

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

2.1. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания БРК» (сокращенно ООО «ИСК БРК»). Юридический и почтовый адрес: 141006, г. Мытищи, Олимпийский проспект, владение 29 строение 2, ОГРН 1145029008673 дата присвоения 16.07.2014г., ИНН 5029187544 КПП 502901001
Вид собственности	частная
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ N 077336 от 30.01.2015г. на земельный участок. По ангару права собственности не зарегистрированы.
Обременения	Ипотека на земельный участок

Источник: данные Заказчика

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

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 на дату оценки 20.10.2017г. у ООО «ИСК БРК».

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ

Обзор *политической ситуации* необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 2012 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже третий президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

Согласно данным опроса общественного мнения Левада-Центр, у большей части населения сохраняется позитивное восприятие Владимира Путина. Уровень доверия к действующему президенту сохраняет высокий уровень, в течение текущего года около 83% опрошенных граждан одобряет его деятельность.¹

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. По результатам выборов 18 сентября 2016 г. состав Государственной Думы 450 депутатов следующий: 343 депутата от фракции «Единая Россия», 42 - «КПРФ», 39 – ЛДПР, 23 - «Справедливая Россия», 1 - «Родина», 1- «Гражданская платформа», 1- самовыдвиженец. Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие.

Обзор *макроэкономической ситуации* подготовлен по показателям за январь-август 2017 года, опубликованных Росстат (www.gks.ru).

Основные социально-экономические показатели январь – август 2017 г.

¹ Источник: <http://www.levada.ru/>

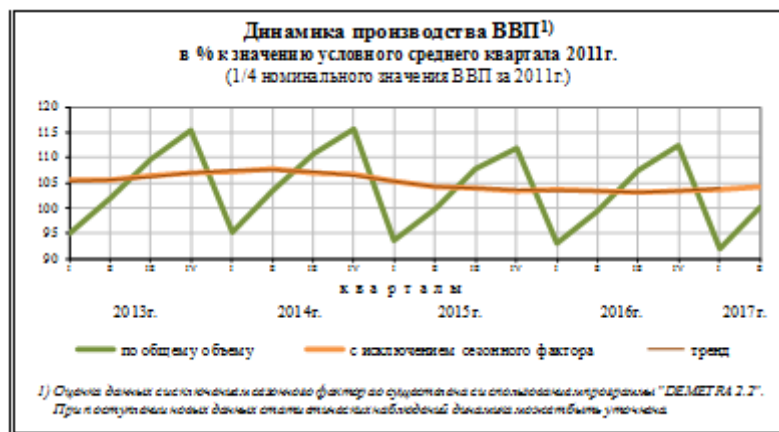
	Август 2017г.	В % к		Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.	Справочно		
		августу 2016г.	июлю 2017г.		августу 2016г. в % к августу 2015г.	июлю 2016г.	январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,5 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,5	102,0	101,9	101,5	101,5	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	712,6	104,7	149,1	101,5	105,7	138,3	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	459,2	107,8	101,6	107,3	103,0	100,0	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	104,9	100,0	106,8	102,4	100,3	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2591,5	101,9	103,8	100,2	95,8	103,2	95,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	752,9	98,7	100,7	100,1	101,9	102,9	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,5 ⁵⁾	117,7 ⁶⁾	90,4 ⁷⁾	127,0 ⁸⁾	87,7 ⁹⁾	96,5 ¹⁰⁾	78,8 ¹¹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	24,7	110,2	83,8	126,6	82,2	93,4	72,2
импорт товаров	20,8	128,1	99,7	127,5	96,7	101,3	91,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 ¹¹⁾	104,8 ¹¹⁾			98,6 ¹¹⁾		
Индекс потребительских цен		103,3	99,5	104,2	106,9	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾		104,7	101,5	107,6	102,9	98,7	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ²⁾		99,7	100,2	98,8	90,0	99,6	94,0
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38040 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	98,5 ¹⁰⁾	107,2 ¹⁰⁾	109,7	98,5	107,8
реальная		103,7 ¹⁰⁾	99,0 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	102,7	98,5	100,1
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 ¹¹⁾	93,9	97,1	93,0	99,3	97,9	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	85,0	96,9	85,2	95,0	96,2	102,5

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).
2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД.
5) Данные за июль 2017 года.
6) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-июль 2017г. и январь-июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2017 года.

Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.



Индекс промышленного производства¹⁾ в августе 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-августе 2017г. - 101,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 712,6 млрд.рублей, в январе-августе 2017г. - 2841,4 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2017г. составил 656,3 млрд.рублей, или 106,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 3742,4 млрд. рублей, или 100,4%.

Жилищное строительство. В августе 2017г. построено 95,9 тыс. новых квартир, в январе-августе 2017г. - 581,7 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в августе 2017г. составил 2591,5 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 18997,7 млрд.рублей, или 100,2%.

В августе 2017г. оборот розничной торговли на 93,4% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 6,6% (в августе 2016г. - 92,8% и 7,2% соответственно).

В августе 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,5%, **непродовольственных товаров** - 52,5% (в августе 2016г. - 47,6% и 52,4% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июле 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 45,5 млрд. долларов США (2715,7 млрд.рублей), в том числе экспорт - 24,7 млрд.долларов (1476,4 млрд.руб-лей), импорт - 20,8 млрд.долларов (1239,3 млрд.рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в июле 2017г. составил 44,8 млрд.долларов США. Экспорт составил 25,0 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 21,5 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд.долларов. Импорт составил 19,8 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,9 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд.долларов.

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Август 2017г. к		Январь-август 2017г. к январю-августу 2016г.	Сравочно август 2016г. к декабрю 2015г.
	июль	июль	август	декабрю 2016г.	августу 2016г.		
Индекс потребительских цен	100,6	100,1	99,5	101,8	103,3	104,2	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99,7	99,5	101,5	102,4	104,7	107,6	105,1 ²⁾
Индекс тарифов на <u>грузовые перевозки</u>	100,2	106,8	100,0	114,5	108,8	105,8	111,6

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
2) В целях обеспечения сопоставимости ранее опубликованные данные за периоды 2016г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД.



В августе 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,2%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,3% (в августе 2016г. - 100,4%, с начала года - 104,3%).

В августе 2017г. цены на **продовольственные товары** снизились на 1,8% (в августе 2016г. - на 0,6%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2017г. выросли на 0,1% (в августе 2016г. - на 0,4%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-августе 2017г. - на 1,2%.

Зарботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2017г., по оценке, составила 38040 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-августе 2017г. - на 7,2%.

Анализ политической и социально-экономической обстановки в Московской области

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

Анализ политической обстановки в регионе расположения объекта необходим для выявления политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

На выборах губернатора Московской области 2013 года победу одержал Андрей Воробьев с 78,94% голосов, который с ноября 2012г. был ВРИО области. Опыт работы в правительственных структурах составляет с 15 лет. Имеет несколько наград, в том числе орден «За заслуги перед Отечеством IV степени (2015)».

По действующему законодательству срок полномочий губернатора области составляет 5 лет, поэтому не следует ожидать изменение политики развития города.

В состав Московской областной думы 6 созыва по результатам выборов 18 сентября 2016 г. входят: 38 депутатов «Единой России», 5 депутатов КПРФ, 5 депутатов С ЛДПР и 1 депутат от Справедливой России. Состав Областной думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать об изменении политики муниципалитета.

Таким образом, риск смены курса развития Московской области минимален, политическая ситуация в области стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Обзор социально-экономической ситуации в Московской области составлен по показателям, которые опубликованы Мособлстат за январь-август 2017 г. (<http://msko.gks.ru/>).

Таблица 3.1. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Московской области

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства</i>		
август 2017 года в % к июлю 2017 года	103,6	x
январь-август 2017 года в % к январю-августу 2016 года	112,3	x
<i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>	5731969,6	110,7
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:</i>		
добыча полезных ископаемых	7359,8	131,7
обрабатывающие производства	1357478,5	107,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	171236,3	113,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	39102,9	120,2
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн:</i>		
скот и птица в живой массе	201,7	106,7
молоко	425,5	100,2
яйца, миллионов штук	94,5	73,3
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:</i>		
август 2017 года в % к июлю 2017 года	99,1	x
август 2017 года в % к августу 2016 года	103,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за июль 2017 года, рублей	44975,9	107,8
июль 2017 года в % к июню 2017 года	89,0	x
январь-июль 2017 года	45430,0	107,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за июль 2017 года, рублей	50206,4	108,3
июль 2017 года в % к июню 2017 года	87,7	x
январь-июль 2017 года	50788,6	108,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в августе 2017 года, рублей	3985,8	92,1
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец августа 2017 года, человек	22367	96,61
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец августа 2017 года, в процентах	0,6	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за июнь - август 2017 года, в процентах	3,3	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам	4978,0	121,5

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров		
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за август 2017 года, миллионов пассажиро-километров	606,6	103,7
август 2017 года в % к июлю 2017 года	102,2	x
январь-август 2017 года	4703,9	105,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	181996,5	97,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 сентября 2017 года, тысяч рублей	88926,0	в 2,9 р.1
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-август 2017 года	1363316,1	104,3
за август 2017 года	184680,1	104,11
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-август 2017 года	2948546,8	119,3
за август 2017 года	417107,1	106,31
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2017 года		
миллионов рублей	114761,3	104,61
уровень запасов, дней торговли	37	100,81
Оборот общественного питания, миллионов рублей	63952,9	108,3
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-август 2017 года	304886,5	101,0
за август 2017 года	36521,2	100,11
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	4380,8	96,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2017 года, миллионов рублей в фактических ценах	213915,1	85,6
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2017 года, миллионов рублей		
дебиторская	1830027,2	50,5
кредиторская	2715017,5	50,62
в том числе просроченная	70828,7	44,72
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет, миллионов рублей	75981,1	45,52
в том числе просроченная	1062,3	53,82

Выводы по разделу

1. Политическая ситуация в стране и регионе характеризуется как стабильная, изменения политического курса не прогнозируется.
2. Основные социально-экономические показатели в стране и регионе демонстрируют стабилизацию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Объект оценки состоит из земельного участка под ИЖС и находящего на нем ангара.

Далее приведен обзор земельного рынка, а также рынка складской недвижимости Московской области.

3.2. Обзор рынка земли Подмосковья

Объект оценки представляет собой земельный участок, расположенный в Подмосковье.

Сегментирование рынка

По мнению аналитиков, на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

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

2. Вид разрешенного использования (Целевого назначения) земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под крестьянско-фермерское хозяйство;
- Под общественно-деловую застройку;
- Под размещение объектов промышленности;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Престижности направления:

- Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-30 км;
- 30-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

7. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

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

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного

назначения и населенных пунктов поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

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

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

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Подмосковье, существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата значительного времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в столицу, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километров от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-километровой зоне. Другое дело приобретение земельного надела для административно-производственных целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Покупатели отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут заинтересовать инвесторов для проведения девелопмента.

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

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Оцениваемый земельный участок относится к сегменту рынка земель населенных пунктов под ИЖС расположенных в престижном Дмитровском направлении в удаленности 15 км от МКАД.

Краткий анализ оптового рынка земельных участков за 1 квартал 2017².

Основные выводы

Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья

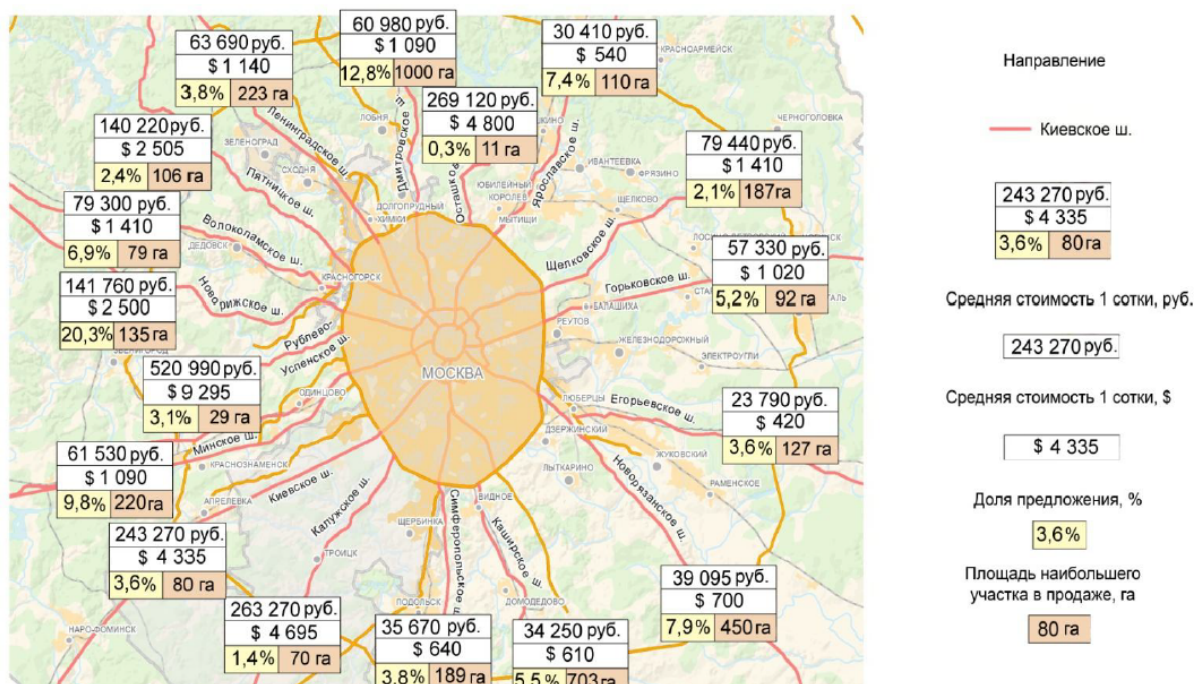
Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑ +1,5%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓ - 7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓ -12%
\$ за сотку	1 733 ↓ -5%
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.	

Источник: Blackwood

- На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.
- Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.
- Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.
- Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области.
- Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.
- Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.
- Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

² Источник: <http://blackwood.ru>

Структура предложения земельных участков Подмосквья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.



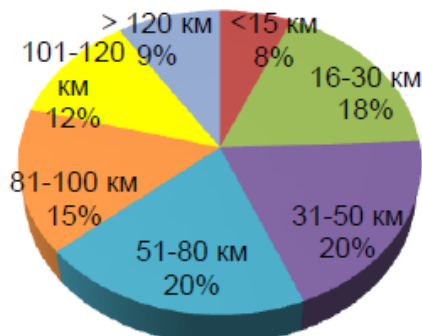
Предложение

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосквья: 39% участков приходится на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км – 15%.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосквья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков



Источник: Blackwood

Ценовая ситуация

Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмосквья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по

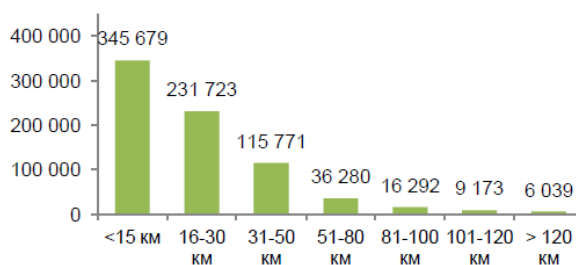
сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. – 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.– 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».

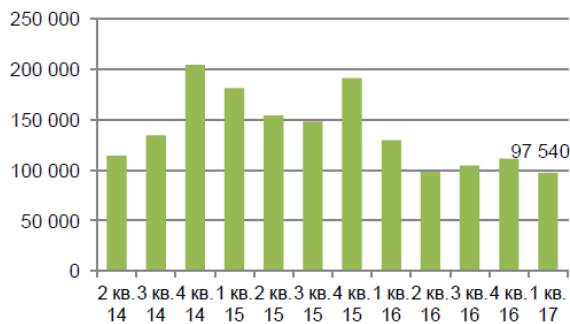
Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка



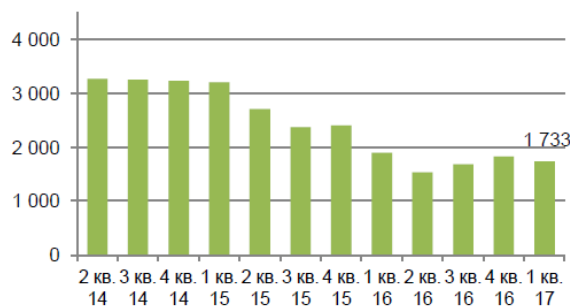
Источник: Blackwood

Динамика средней стоимости 1-ой сотки оптовой земли в Подмосковье, 2014- 2017 гг.

руб./сотка



\$/сотка



Источник: Blackwood

Краткий анализ земельного рынка Подмосковья за 1 полугодие 2017³.

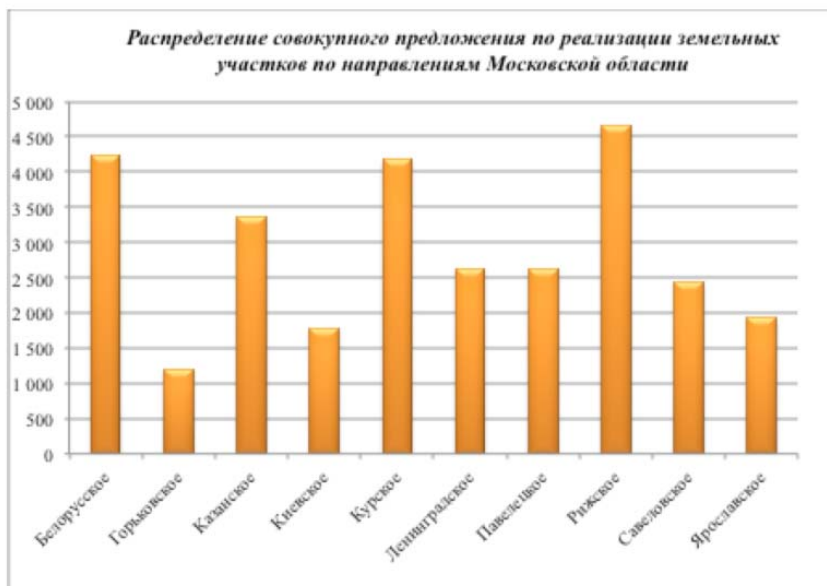
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий, выставленных на продажу.

³ Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>



Как видно из диаграммы, что большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павленское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Славяновское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из таблицы самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- ✓ Местоположение участка;
- ✓ Площадь участка;
- ✓ Наличие/отсутствие коммуникаций;
- ✓ Рельеф участка;
- ✓ Качество подъездных путей;
- ✓ Форма участка;
- ✓ Вид права (собственность/аренда);
- ✓ Категория земель;
- ✓ Вид разрешенного использования;
- ✓ Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

В сегменте объекта оценки диапазон стоимости земельных участков под ИЖС по Ярославскому шоссе направлению расстояние от МКАД от 15 км до 50 км составляет: 13 000 руб./сотка до 835 714 руб./сот.

Ниже приведен мониторинг цен предложения в районе расположения на дату оценки.

Мониторинг цен предложений продажи земельных участков на дату оценки

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи земельных участков сопоставимых с объектом оценки по местоположению, категории земли, виду разрешенного использования и большой площади. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

Таблица 3.2. Мониторинг предложений по продаже земельных участков на дату оценки без учета скидки на торг

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Дата предложения	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение	МО, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, вблизи д. Аббакумово	МО, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д. Лысково	МО, Мытищинский р-н, п. Трудовая Северная	МО, Мытищинский район, г.о. Мытищи, д. Большая Черная	МО, Дмитровский р-н, д. Елизаветино	МО, Солнечногорский р-н, д. Радумля
Расстояние до МКАД	12 км	22 км	22 км	28 км	55 км	41 км
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, га	13,3	14,5	1,6	1,5	1,5	8,3
Площадь участка, сот.	1 330	1 450	160	150	150	830
Цена за земельный участок, руб.	280 000 000	250 000 000	54 000 000	25 500 000	23 000 000	220 000 000
Цена предложения за сотку земельного участка, руб.	210 526	172 414	337 500	170 000	153 333	265 060
Наличие строений	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Источник информации	https://mytishchiclan.ru/sale/suburban/139153616/	https://avaho.ru/land/moskovskaya-oblast/mytishchy-g-o/2680188/	https://mytishchiclan.ru/sale/suburban/157905871/	https://mytishchiclan.ru/sale/suburban/157096841/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/1030/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159646709/

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон цен предложений аналогов земельных участков сопоставимых с объектом оценки составил:

Таблица 3.3. Диапазон цен предложений земельных участков на дату оценки по аналогам

Площадь, сотка	Рыночная стоимость 1 сотку, руб.		
	min	max	среднее
150 - 1450	153 333	337 500	218 139

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Выводы

Мониторинг цен на земельные участки в сопоставимых по месторасположению с объектом оценки категории земли поселений под ИЖС показал, что цены находятся в диапазоне от 153 333 руб./сотка до 337 500 руб./сотка, средний показатель 218 139 руб./сотка.

3.3. Обзор рынка складской недвижимости Подмосковья⁴

Основные показатели рынка складской недвижимости:

- Объем ввода качественных складских площадей в Московском регионе в 1 пол. 2017 года снизился почти в два раза по сравнению с январем-июнем прошлого года и составил всего 200 тыс. кв. м. Из них 142 тыс. кв. м пришлось на 2 кв.
- Совокупный объем нового предложения по итогам 2017 года может составить менее 670 тыс. кв. м, что будет ниже показателя предыдущего года на 13%.
- Объем новых сделок аренды и продажи складских площадей во 2 кв. составил 343 тыс. кв. м. В целом за полугодие этот показатель достиг 472 тыс. кв. м, что на 20% больше аналогичного результата прошлого года. Показатель спроса по итогам года может составить около 900 тыс. кв. м, что будет сопоставимо с 2016 годом.

⁴ Источник: <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/исследования/261/обзор-рынка-складской-недвижимости-москвы-мо-2-квартал-2017>

- Основными драйверами спроса на складские помещения в 1 пол. 2017 года стали производственные компании и ритейлеры: их доля в объеме новых сделок составила 32% и 26% соответственно.
- По итогам 2 кв. 2017 года доля вакантных складских площадей снизилась до 11,3% по сравнению с 12,8% в 1 кв. В абсолютных цифрах показатель составляет 1,47 млн кв. м, что является самым низким значением за последний год.
- Уровень средних ставок аренды на складском рынке по новым сделкам сохраняется в диапазоне 3 – 3,8 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов).

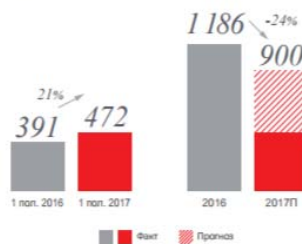
Объем завершенных проектов

тыс. кв. м



Объем купленных и арендованных площадей

тыс. кв. м



Базовые ставки аренды

за кв. м в год

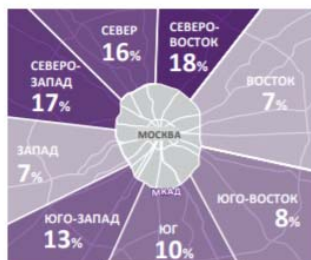


* Уровень ставок по новым сделкам

Доля свободных площадей



Доля вакансии в объеме предложения, 2 кв. 2017 года



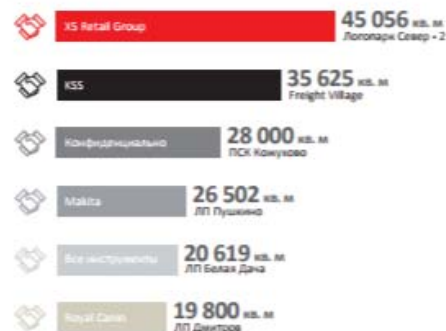
Крупнейшие объекты класса А, введенные в 1 пол. 2017 года



Спрос по отраслям и расположению



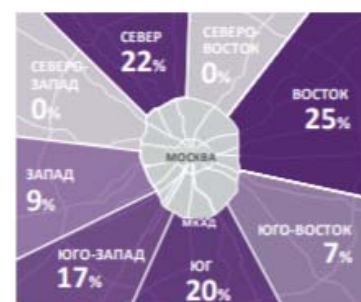
Крупнейшие сделки, 1 пол. 2017 года



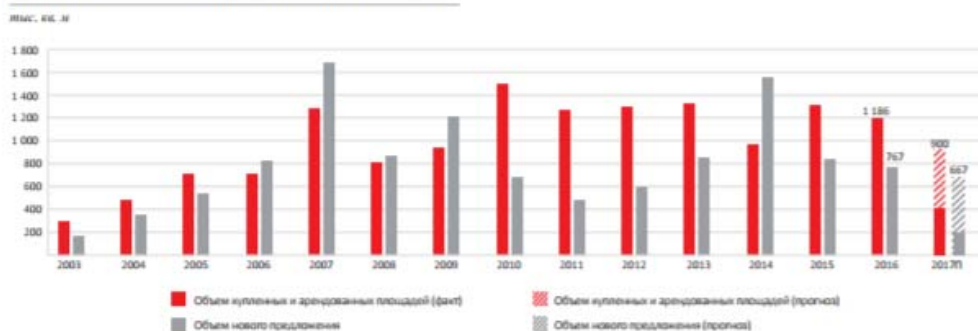
Крупнейшие проекты, заявленные на 2 пол. 2017 года



Географическое распределение проектов, заявленных на 2017 год



Динамика объема предложения и спроса



Мониторинг цен предложений продажи и аренды складов на дату оценки

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи складов сопоставимых с объектом оценки по местоположению, площади и другим параметрам. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

Таблица 3.4. Мониторинг предложений по продаже складов на дату оценки без учета скидки на торг

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
1	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Сухарево	772,8	18 000 000	23 292	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/150642783/

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
2	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Грибки	1 000	43 500 000	43 500	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157980791/
3	Московская область, Солнечногорский район, д. Рузино	371	12 000 000	32 345	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/143992789/
4	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Лесные поляны	2 200	45 500 000	20 682	https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_proizvodstvo_2200_m_1110473802

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон цен предложений аналогов складов сопоставимых с объектом оценки составил:

Таблица 3.5. Диапазон цен предложений складов на дату оценки по аналогам

Площадь, сотка	Рыночная стоимость 1 сотку, руб.		
	min	max	среднее
371 - 2200	20 682	43 500	29 955

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Таблица 3.6. Мониторинг предложений по аренде складов на дату оценки без учета скидки на торг

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м в год	Источник
1	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Грибки, 13	300	3 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/164533015/
2	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, район Олимпийский, Угольная ул., 4С2	500	3 600	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/163897359/
3	Московская область, Солнечногорский район, Менделеево пгт	360	2 580	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162143214/
4	Московская область, Солнечногорский район, пос. Лунево	500	2 880	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163897717/
5	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	300	2 760	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162609671/

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон предложений ставок аренды аналогов складов сопоставимых с объектом оценки составил:

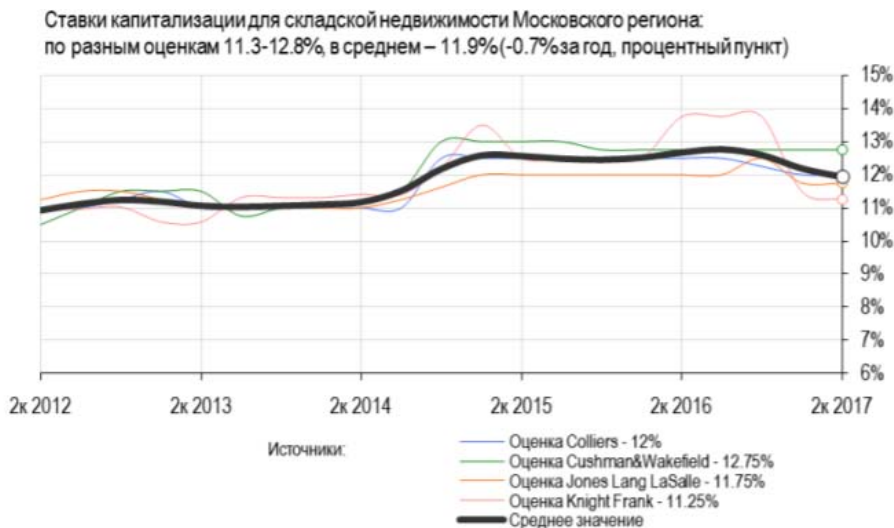
Таблица 3.7. Диапазон ставок аренды складов на дату оценки по аналогам

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 сотку, руб.		
	min	max	среднее
300 - 500	2580	3600	2964

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

3.4. Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Показатель ставки капитализации в 2 кв. 2017 г. по складской недвижимости оценивается экспертами на уровне 11,3 – 12,8%.



3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: качество прав на объект, условия продажи, местоположение объекта, площадь объекта, и другие факторы.

1. Качество прав на объект

Фактор качества прав определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Объем передаваемых прав;
- Наличие ограничений (обременений) права

Передаваемые права на объект могут быть как правом собственности, так и правом аренды. Объем полноты передаваемых прав влияет на стоимость объекта оценки. На практике права аренды в основном реализуются на земельные участки.

Наличие обременений (ограничений) прав

Ипотека по объекту

Наличие обременения на объект оценки в виде ипотеки может повлиять на его стоимость. Это связано с необходимостью согласования с залогодержателем (как правило с банком) возможность продажи объекта. На практике каких-либо затруднений в процедуре согласования не возникает, банки дают согласие на продажу при одновременном погашении задолженности из стоимости продаваемого объекта. Возникает лишь более длительный период продажи объекта. Статистики по срокам увеличения процедуры реализации ипотечных объектов не публикуется, все сделки носят конфиденциальный характер. Размер поправки на обременение в виде ипотеки принимается экспертно и не превышает 1-2%.

- 2. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
- 3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
- 4. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (торг). Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Таблица 3.8. Значение коэффициента уторгования по объектам недвижимости

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	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД№20, май 2017, НИЦПО, под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков.

Ценообразующие факторы приводятся для участков под ИЖС, поскольку это вид разрешенного использования объекта оценки.

5. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- удаленность от МКАД;
- близость основных транспортных магистралей;

Расположение в зависимости от удаления от МКАД

Удаленность от МКАД существенно влияет на стоимость недвижимости. Корректировка на местоположение в зависимости от МКАД, как правило, рассчитывается методом парных продаж на дату оценки.

Градации цен зависят от следующих диапазонов удаленности от МКАД:

- До 10 км
- 10 – 40 км
- 40 – 60 км
- 60 – 80 км
- Свыше 80 км

Близость основных транспортных магистралей

Хорошая транспортная доступность оказывает влияние на рыночную стоимость объекта оценки. Расположение вблизи автодорог и остановок общественного транспорта повышает стоимость объектов.

6. Площадь участка.

На рынке земельных участков по ИЖС прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. земельного участка в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Таблица 3.9. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж земельных участков под ИЖС

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

7. Категория земель/вид разрешенного использования.

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости.

По законодательству возможна изменение категории земли, однако на практике изменить категорию сельскохозяйственного назначения сложно и затратно.

8. Наличие коммуникаций

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>)

- электроэнергия – 10-20%
- газоснабжение – 10-20%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Ценообразующие факторы складской недвижимости

9. Площадь объекта.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Таблица 3.10. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок промышленных объектов

Площадь о/а, кв. м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
>1000	0,8	0,92	0,98	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

10. Доступ к объекту

На стоимость объекта влияет доступ к объекту, его расположение на закрытых или общедоступных территориях.

Таблица 3.11. Экспертные оценки поправочного коэффициента на доступ к объекту

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

11. Наличие ограждения

Одним из ценообразующих факторов является наличие ограждения для промышленной недвижимости.

Таблица 3.12. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие ограждения территории

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,08	1,1
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

12. Тип объекта

Для объектов производственно-складской недвижимости стоимость зависит от того, к какому типу объекта он относится.

Таблица 3.13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип помещения

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,87	0,89
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,92

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

13. Физическое состояние объекта

Таблица 3.14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на физическое состояние объекта

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии (требующего ремонта) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,7
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в неудовлетворительном состоянии (требующего ремонта) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.15. Матрица поправочных коэффициентов цен на состояние объекта

Цены		Аналог		
Объект оценки		хорошее	удовлет.	неудовлет.
	хорошее	1	1,5	1,82
	удовлет.	0,80	1	1,45
	неудовлет.	0,55	0,69	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.16. Матрица поправочных коэффициентов арендных ставок на состояние объекта

Арендные ставки		Аналог		
Объект оценки		хорошее	удовлет.	неудовлет.
	хорошее	1	1,22	1,70
	удовлет.	0,82	1	1,39
	неудовлет.	0,59	0,82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

14. Состояние внутренней отделки

Другим важным ценообразующим фактором является состояние внутренней отделки.

Таблица 3.17. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,16	1,15	1,17
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в неудовлетворительном	0,82	0,81	0,83

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
состоянии (требующего ремонта) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,17

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.18. Матрица поправочных коэффициентов цен на состояние внутренней отделки

Цены		Аналог		
Объект оценки		без отделки	удовлет.	хорошая
	без отделки	1	0,82	0,71
	удовлет.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.19. Матрица поправочных коэффициентов арендных ставок на состояние внутренней отделки

Арендные ставки		Аналог		
Объект оценки		без отделки	удовлет.	хорошая
	без отделки	1	0,82	0,71
	удовлет.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

15. Наличие отопления

Наличие отопления индустриальной недвижимости оказывает влияние на формирование стоимости.

Таблица 3.20. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отопления

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же с отоплением	0,73	0,72	0,75
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной неотапливаемого объекта к удельной арендной ставки такого же с отоплением	0,73	0,72	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

16. Этаж расположения.

Одним из ценообразующих факторов является этаж расположения объектов.

Таблица 3.21. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения индустриальной недвижимости

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений</i>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же	0,84	0,83	0,85

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
объекта на 1 этаже			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
<i>Арендные ставки</i>			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.22. Матрица поправочных коэффициентов цен на этаж расположения

Цены		Аналог			
Объект оценки		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
	подвал	1	0,92	0,77	0,90
	цоколь	1,09	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,30	1,19	1	1,17
	2 этаж и выше	1,11	1,01	0,85	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.23. Матрица поправочных коэффициентов арендных ставок на этаж расположения

Арендные ставки		Аналог			
Объект оценки		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
	подвал	1	0,92	0,78	0,92
	цоколь	1,09	1	0,84	1,0
	1 этаж	1,29	1,18	1	1,18
	2 этаж и выше	1,09	1	0,85	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

17. Материал стен

Для производственно-складской недвижимости на стоимость влияет материал стен.

Таблица 3.24. Экспертные оценки поправочного коэффициента на материал стен

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей/профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,8	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей/профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.25. Матрица поправочных коэффициентов цен на материал стен

Цены		Аналог		
Объект оценки		капитальные	сэндвич	дерево
	капитальные	1	1,24	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.26. Матрица поправочных коэффициентов арендных ставок на материал стен

Арендные ставки		Аналог		
Объект оценки		капитальные	сэндвич	дерево
	капитальные	1	1,39	1,39
	сэндвич	0,72	1	1,00
	дерево	0,72	1,00	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

18. Наличие железнодорожной ветки.

Объекты с железнодорожной веткой имеют стоимость выше объектов без ж/д ветки.

Таблица 3.27. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие ж/д ветки

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта с ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,14	1,13	1,16
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ж/д веткой к удельной арендной ставки такого же объекта без ж/д ветки	1,14	1,12	1,16

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

19. Назначение различных частей производственно-складского комплекса

Таблица 3.28. Экспертные оценки поправочного коэффициента на различные части комплекса

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,5	1,58
Отношение удельной цены бытовой части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставки производственно-складской части комплекса	1,55	1,561	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовой части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставки производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же базе	0,56	0,53	0,58

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

20. Состав арендной ставки производственно-складского недвижимости

Таблица 3.29. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие коммунальных платежей

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же без коммунальных платежей	1,2	1,19	1,22

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

21. Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

22. Наличие операционных и эксплуатационных расходов в составе арендной ставки

Таблица 3.30. Экспертные оценки операционных расходов к арендному доходу

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%
	Неактивный рынок		
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	21%	20%	22%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	24%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

23. Размер вакантных площадей

Доля вакантных помещений зависит от вида коммерческой недвижимости и состояния рынка.

Таблица 3.31. Экспертные оценки доли вакантных площадей

Вакантные площади, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13%	15%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13%	15%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18%	21%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12%	14%

	Неактивный рынок		
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2. Специализированные высококласные складские объекты	22%	21%	24%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

3.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами регионального рынка. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

При анализе по первому и второму критерию оцениваемого земельного участка было установлено, что вид разрешенного использования – ИЖС, а размер и форма участка позволяют также использовать его под индивидуальную жилую застройку.

Учитывая стагнацию на земельном оптовом рынке на дату оценки, следует вывод о низком интересе инвесторов к большим земельным участкам под промышленную и офисно-торговую недвижимость. Максимальную доходность даст вариант использования участка под ИЖС с возможной разбивкой на меньшие участки и реализации их без подряда.

Ангар, который по объемно-планировочному решению представляет собой здание сборно-разборных металлоконструкций. Объект не имеет коммуникаций, поэтому может физически использоваться только под холодный склад.

Вывод. Резюмируя вышеизложенное можно сделать следующее заключение: наиболее эффективным использованием является назначение объекта оценки – земельный участок под ИЖС и ангар под склад.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

Затратный подход наиболее приемлем при оценке недавно построенных объектов недвижимости, а также специализированных объектов по которым отсутствуют рыночные аналоги.

В соответствии с п.24(а) ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Учитывая, что региональный рынок недвижимости на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются востребованность на рынке, по мнению Оценщика, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не рыночных инструментов для определения стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете не корректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам

недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка земельных участков и складской недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

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

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку отсутствуют предложения по аренде земельных участков под ИЖС. Потенциальные инвесторы при покупке земли под ИЖС приобретают объекты для проживания, а не для сдачи в аренду. По складской недвижимости предложения по аренде представлены в достаточном объеме, поэтому доходный подход возможно применить при оценке ангара.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применить доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка, а использовать при оценке складской недвижимости.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных региона

- ✓ <http://www.cian.ru>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>
- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru>;
- ✓ <http://www.domofond.ru/>;

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

6.2. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать *метод рыночных сравнений*.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

где	V_{PC}	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	K	количество аналогов
	V_{PCi}	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
	α_i	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В соответствии с п.23(е) ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность внесения корректировок осуществляется, как правило, следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, допускается также внесение методом суммирования поправок.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами.

В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;
- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

При экспертном методе допускается, как правило, внесение поправки в размере не более 30%⁵.

6.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку земельных участков сопоставимых аналогов 6 объектов, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки. Для расчета были взяты 3 объекта-аналога, которые имеют выбраны исходя из местоположения и площади свыше 6 га.

Таблица 6.1. Объекты сравнения земельного участка

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	МО, Мытищинский р-н, с. п. Федоскинское, вблизи д. Аббакумово	МО, Солнечногорский р-н, д. Радумля	МО, Мытищинский р-н, с. п. Федоскинское, д. Лысково
Расстояние до МКАД	12 км	30 км	22 км
Права	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

⁵ Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н. Учебное пособие под редакцией М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве РФ. КНОРУС, М., 2007

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, га	13,30	8,300	14,5
Площадь участка, кв. м	133 000	83 000	145 000
Цена за земельный участок, руб.	280 000 000	220 000 000	250 000 000
Наличие строений	свободен	свободен	свободен
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе
Источник информации	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/139153616/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159646709/	https://avaho.ru/land/moskovskaya-oblast/mytishchy-go/2680188/

В Приложении №2 приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость.

Таблица 6.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		280 000 000	220 000 000	250 000 000
Общая площадь, кв.м	79 935	133 000	83 000	145 000
Цена объектов-аналогов, руб./сот.		2 105	2 651	1 724
Передаваемые права				
Вид обременений	ипотека	обременения не зарегистрированы		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 105	2 651	1 724
Условия финансирования				
Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 105	2 651	1 724
Условия продажи				
Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		2 105	2 651	1 724
Условия рынка				
Время продажи	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Отличие цены предложения от цены сделки		Торг	Торг	Торг

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Величина поправки, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Цена скорректированная, руб./кв.м		1 811	2 280	1 483
Местоположение				
Местоположение	Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д. Аббакумово	МО, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, вблизи д. Аббакумово	МО, Солнечногорский р-н, д. Радумля	МО, Мытищинский район, г.о. Мытищи, д. Большая Черная
Расстояние до областного центра	12 км	12 км	30 км	22 км
Величина поправки		0%	0%	0%
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Величина поправки		0%	0%	0%
Физические характеристики				
Площадь земельного участка, кв.м	79 935	133 000	83 000	145 000
Величина поправки, %		7%	1%	8%
Экономические характеристики				
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Цена скорректированная, руб. /кв.м		1 937	2 302	1 601
Общая валовая коррекция		21,0%	15,0%	22,0%
Весовой коэффициент		0,3190	0,3707	0,3103
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв.м		1 968		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		157 312 080		

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

1. Передаваемые права

Передаваемые права на объект

В отношении оцениваемого объекта и аналогов рассматривается право собственности. Корректировка не требуется.

Наличие обременений

По объекту оценки зарегистрирована ипотека на дату оценки, объекты-аналоги без обременений. Поскольку при продаже земельных участков залогодатель согласовывает продажу, то в рамках настоящей работы поправка не применялась.

2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

3. Условия рынка

Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов имеют типичный срок экспозиции на дату оценки не превышающий среднего значения 12 месяцев. Внесение поправки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным, приведенным в разделе 3.5 «Ценообразующие факторы». Оценщиком принято значение поправки на торг в размере -14% по верхней границе диапазона для Московской области.

4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости недвижимости является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Объект оценки и аналоги находятся в одном или соседних районах области, имеют сопоставимую удаленность от МКАД не превышающую 10 -30 км. Корректировка не применялась.

5. Физические характеристики

Категория земельного участка

Объект оценки и аналоги имеют одну категорию – земли населенных пунктов. Поправка не требуется.

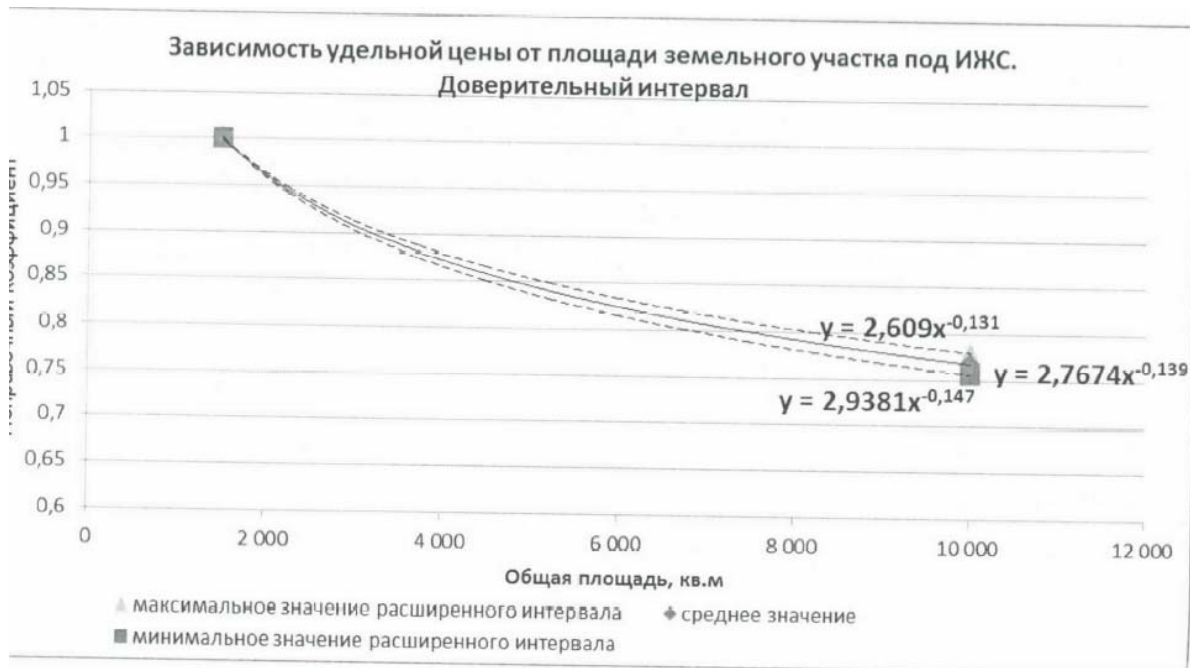
Разрешенное использование

Объект оценки предназначен под ИЖС, аналоги также позиционируются с разрешенным использованием под ИЖС. Корректировка не вводилась.

Общая площадь

Рыночная стоимость земельных участков зависит от площади (см. в разделе 3.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Все аналоги и объект оценки имеют площадь свыше 10 000 кв. м. Для расчета поправки оценщик использовал корреляционно-регрессивную зависимость цены от площади⁶.

⁶ Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Ptvtkmyst exfcnrб», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.



Использовалось среднее значение зависимости: $y = 2,7674 \cdot x^{-0,139}$

Расчет поправки составил:

Таблица 6.3. Расчет корректировки на площадь

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
0,5762	0,5369	0,5732	0,5304
Поправка	7%	1%	8%

Источник: расчеты Оценщика

Доступность коммуникаций

В настоящей оценке учитывается наличие подведенных коммуникаций по границе участка, объект оценки и аналоги имеют все коммуникации по границе. Оценщик не применял корректировку по данному параметру.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициент весомости i-того аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$Y_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^n g_i}$$

где Y_i - коэффициент весомости i-того объекта-аналога;
 g_i - весомость i-того объекта-аналога;
 n - количество объектов аналогов.

Весомость i-того объекта-аналога определяется из соотношения:

$$g_i = 1 - \frac{GC_i}{\sum_{i=1}^n GC_i}$$

где GC_i – валовая коррекция (Gross Correction) i-того объекта-аналога

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Таблица 6.4. Анализ расчетов стоимости земельного участка

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	1 947
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	122 898
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	351
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	18,0%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу составила 157 312 080 руб.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АНГАРА

7.1. Сравнительный подход

Методология оценки совпадает с приведенной в разделе 6.2 отчета.

Оценка в рамках сравнительного подхода осуществляется методом сравнения продаж.

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Таблица 7.1. Объекты сравнения складской недвижимости

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Обременения	нет	нет	нет
Тип объекта	ОСЗ с участком 1800 кв.м в долгосрочной аренде	ОСЗ с участком 28,31 сот.	ОСЗ
Текущее использование	складское	складское	складское
Цена предложения, руб.	43 500 000	12 000 000	45 500 000
Общая площадь, кв. м	1 000,0	371	2 200
Цена за единицу, руб./кв. м	43 500	32 345	20 682
Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский район, д. Рузино	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Лесные поляны
Материал стен*	блоки с обшивкой утеплителем и металлом	металл	сэндвич-панели с утеплителем
Коммуникации	освещение	освещение	освещение
Состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157980791/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/143992789/	https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_proizvodstvo_2200_m_1110473802

*По аналогу №1 уточнены следующие параметры по результатам переговоров с представителем собственника (тел.+7 985 764-79-65): площадь участка, срок аренды участка, материал стен, наличие отопления.

В Приложении приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Для расчета рыночной стоимости в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость.

Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения) с учетом НДС, руб.		43 500 000	12 000 000	45 500 000
Площадь земли, кв.м		1 800	2 831	2 200

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость земли, руб.		3 011 040	5 571 408	4 303 200
Цена ОКС без НДС, руб.		34 312 678	5 447 959	34 912 542
Общая площадь, кв.м	432	1 000	371	2 200
Цена ОКС без НДС, руб./кв.м		34 313	14 685	15 869
1.Качество прав	собственник передает покупателю право собственности			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		34 313	14 685	15 869
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		34 313	14 685	15 869
2.Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		34 313	14 685	15 869
3.Особые условия	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		34 313	14 685	15 869
4.Условия рынка				
Изменение цен во времени	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		34 313	14 685	15 869
Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено		
Корректировка, %		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена, руб./кв.м		29 852	12 776	13 806
5.Местоположение				
Адрес	Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д. Аббакумово	Московская область, Мытищинский район, Мытищинский городской округ, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский район, д. Рузино	Московская область, Мытищинский район, Мытищинский городской округ, Лесные поляны
Корректировка, %		0%	0%	0%
6.Физические характеристики				
Общая площадь, кв.м	432	1 000	371	2 200
Корректировка, %		0%	0%	3%
Материал стен	металл	блоки с обшивкой утеплителем и металлом	металл	сэндвич-панели с утеплителем
Корректировка, %		-36%	0%	-17%
Состояние объекта	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		-20%	0%	-20%
7.Экономические характеристики				
Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - складское			
Корректировка, %		0%	0%	0%
8.Сервис и дополнительные характеристики				
Обеспеченность коммунальными услугами	Нет коммуникаций	Электричество	Электричество	Электричество
Корректировка, %		-0,5%	-0,5%	-0,5%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 986	12 712	9 043
Общая валовая коррекция, %		70%	14%	54%
Коэффициенты весомости		0,245	0,451	0,304
Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб./кв.м		11 664		
Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.		5 038 659		

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Поправка на площадь земельного участка в аналогах - объектах недвижимости.

На первоначальном этапе в рыночную стоимость аналогов внесены поправки на стоимость земельных участков в едином объекте недвижимости с целью дальнейших осуществления расчетов рыночной стоимости только оцениваемого ОКС – ангара.

Рыночная стоимость земельных участков аналогов определялась исходя из площади земельных участков и удельной рыночной цены земли, которая была рассчитана в таблице 6.2 отчета. По аналогу №1 внесена поправка на вид права на землю (долгосрочная аренда) в удельную рыночную стоимость: $1\,968 \text{ руб./кв. м} * 0,85 = 1\,673 \text{ руб./кв.м}$.

Размер поправки принят по экспертной оценке, опубликованной в материале: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

1. Передаваемые права

Передаваемые права на объект

Оцениваемый объект принадлежит на праве собственности, которые пока не оформлены в Росреестре. По аналогам также рассматриваются предложения по продаже прав собственности, поэтому не вводится корректировка.

2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

3. Условия рынка

Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции все аналогов типичен для торговой недвижимости. Внесение поправки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести

поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным, приведенным в разделе 3.5 «Ценообразующие факторы». Оценщиком принято значение поправки на торг в размере -13% по верхней величине диапазона (таблица 3.8).

4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости недвижимости является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность. Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое местоположение, поправка не применялась.

5. Физические характеристики

Общая площадь

Объект оценки имеет площадь в диапазоне 300 – 1000 кв. м, а аналог №3 с площадью свыше 1000 кв. м. Корректировка определялась по данным таблицы 3.10 раздела 3.5 отчета. Поправка составляет 1,03 или 3%.

Материал стен

Объект оценки имеет стены из металлического оцинкованного листа, а аналог №1 предлагается со стенами из бетонных блоков с обшивкой утеплителем и металлом, аналог №3 также имеет утепленные стены из сэндвич-панелей.

Для определения поправки на материал стен использованы данные:

- поправка металлических стен к капитальным стенам (таблицы 3.25 раздел 3.5) составляет 0,81 или -19%;
- соотношение удельной расценки на строительство ангаров с неутепленными и утепленными стенами по справочник КО- Инвест «Складские здания», 2016г.: $8822 \text{руб./м}^3 / 10 \text{ 633 руб./м}^3 = 0,83$ или -17%.

АНГАРЫ ШАТРОВОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ											Этажность: 1 • Разной высоты		КС-11					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованные (профлист зигованный)							
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный											КРОВЛЯ — Оцинкованная (профлист зигованный)							
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная-битумная											ПОЛЫ — Бетонные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC4.02.000.0031	Высота, м: 3,2 9 x 4,5 м										*859	*270	Економ	руб. на 1 м ²	8 051			
ruC4.02.000.0032	Высота, м: 4,2 12 x 6 м										*1528	*360	Економ	руб. на 1 м ²	7 691			
ruC4.02.000.0033	Высота, м: 5,3 15 x 7,5 м										*2387	*450	Економ	руб. на 1 м ²	8 822			
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООТДЕЛКА РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.02.000.0031	541,64 6,73%	2352,49 29,22%	4120,41 51,18%						993,73 12,34%					42,72 0,53%			8050,98 100,00%	
ruC4.02.000.0032	437,51 5,69%	2260,89 29,39%	3956,59 51,44%						993,73 12,92%					42,72 0,56%			7691,43 100,00%	
ruC4.02.000.0033	374,98 4,25%	2656,36 30,11%	4754,51 53,89%						993,73 11,26%					42,72 0,48%			8822,29 100,00%	

АНГАРЫ ШАТРОВОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 М УТЕПЛЕННЫЕ (ТОЛЩИНА УТЕПЛИТЕЛЯ 100 ММ)										Этажность: 1 - Разной высоты			КС-11			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Внутренние стены и потолок ДВП						
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Оцинкованный профнастил						
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обрешетка-битумная										ПОЛЫ — Бетонные						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованный профнастил																
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC4.02.000.0041										*859	*270	Эконом	руб. на 1 м ²	9 760		
ruC4.02.000.0042										*1528	*360	Эконом	руб. на 1 м ²	9 335		
ruC4.02.000.0043										*2387	*450	Эконом	руб. на 1 м ²	10 633		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, ВАЛСЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
541,64 5,55%	2574,00 26,37%	5607,70 57,46%					993,73 10,18%					42,72 0,44%			9759,79 100,00%	
437,51 4,69%	2473,98 26,50%	5387,27 57,71%					993,73 10,64%					42,72 0,46%			9335,20 100,00%	
375,0 3,53%	2891,1 27,19%	6330,7 59,54%					993,7 9,35%					42,7 0,40%			10633,2 100,00%	

По аналогу №1 корректировка составляет -36%, а по аналогу №3 -17%.

Состояние здания

Оцениваемый ОКС находится в удовлетворительном состоянии, а аналог №1 и аналог №3 предлагаются с выполненным ремонтом в хорошем состоянии. Поправка на физическое состояние здания определялась по данным таблицы 3.15 раздела 3.5 отчета и составляет 0,80 или -20%. Корректировка по аналогу №1, №3 принята -20%.

Обеспеченность коммуникациями

Объект оценки не имеет коммуникация, а аналоги с подведенным электричеством. По данным справочника КО-Инвест «Складские здания», 2016 г. доля освещения в стоимости зданий ангаров составляет в среднем 0,5% (см. таблицы выше). Оценщиком принята поправка 0,5%.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Рыночная стоимость ОКС (ангара) по сравнительному подходу составляет **5 038 659 руб.** (без НДС).

7.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

7.2.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

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

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

V_m – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

t – текущий период;

I_t – чистый операционный доход t - периода;

Y_t – ставка дисконтирования периода t .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ) – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик установил, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках доходного подхода будет использован **метод прямой капитализации**.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где: NOI – чистый операционный доход;

R_o - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

7.2.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S$$

де: A – рыночная ставка годовой арендной платы (с учетом НДС);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду торгового помещения.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

Выбор объектов – аналогов

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектами оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 7.3. Объекты аналоги складской недвижимости.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Текущее использование	складское	складское	складское
Площадь, кв. м	300	360	500
Стоимость аренды,	3 000	2 580	2 880

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
руб/кв.м/год			
Наличие НДС*	включен	включен	включен
Наличие ЭР**	включены	включены	включены
Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Грибки, 13	Московская область, Солнечногорский район, Менделеево пгт	Московская область, Солнечногорский район, пос. Лунево
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	металл	металл	бетон
Коммуникации	электричество	электричество	электричество
Источник	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/164533015/	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162143214/	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163897717/

*, ** наличие НДС, эксплуатационных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применяются корректировки.

Таблица 7.4. Сопоставление аналогов по аренде складских помещений

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка арендной платы (предложения) (без НДС), руб./кв.м		2 542	2 186	2 441
Общая площадь, кв.м	432	300	360	500
1. Качество прав				
<i>Качество прав</i>	собственник передает покупателю право пользования на условиях аренды			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		2 542	2 186	2 441
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		2 542	2 186	2 441
3. Особые условия		Особые условия не зарегистрированы		
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		2 542	2 186	2 441
4. Условия рынка				
<i>Изменение цен во времени</i>	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		2 542	2 186	2 441
<i>Отличие цены предложения от цены сделки</i>		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		2 288	1 968	2 197
5. Местоположение				
<i>Адрес</i>	Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д. Аббакумово	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Грибки, 13	Московская область, Солнечногорский район, Менделеево пгт	Московская область, Солнечногорский район, пос. Лунево

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
6. Физические характеристики				
<i>Общая площадь, кв.м</i>	432	300	360	500
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Тип объекта</i>	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Состояние объекта</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Материал стен</i>	металл	металл	металл	бетон
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-28,0%
7. Экономические характеристики				
<i>Текущее использование</i>	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - склад			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8. Наличие эксплуатационных расходов				
<i>Эксплуатационные и коммунальные расходы</i>	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		2 288	1 968	1 582
Выводы				
Общая валовая коррекция, %		10,0%	10,0%	38,0%
Коэффициенты весомости		0,4138	0,4138	0,1724
Рыночная ставка аренды (без НДС), руб./ кв.м	2 034			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. По поправкам отличным от приведенных выше приведены обоснования.

Материал стен

Объект оценки имеет металлические стены, а аналог №3 предлагается с капитальными стенами. Поправка принята по данным таблицы 3.26 раздела 3.5 отчета, и составляет 0,72 или 28%.

Поправка на отсутствие освещения не применялась, оценщик исходил из предпосылки что до сдачи в аренду электричество будет подведено к ангару.

Таким образом, арендная ставка для объекта оценки (без учета НДС, с включением эксплуатационных расходов) составляет **2 034 руб./кв. м/год**.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Размер вакантных площадей принят по данным таблицы 3.31 раздела 3.5 отчета. Для неактивных рынков значения коэффициента недозагрузки составляет 20%.

Для дальнейших расчетов принят уровень коэффициента недозагрузки для объекта оценки в размере **20%**.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы (ОР) делятся на три группы:

- 1) условно-постоянные;
- 2) условно-переменные, или эксплуатационные;
- 3) расходы на замещение, или резервы.

1) Условно-постоянные расходы – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- налог на имущество;
- платежи по страхованию объекта.

2) Условно-переменные расходы – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

3) Расходы на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и т.д.)

В арендной ставке, рассчитанной выше, операционные расходы включены, кроме коммунальных платежей (электроэнергия, водопровод, канализация и отопление).

Операционные расходы могут быть приняты в размере **21%** от арендного дохода (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.).

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения;

В методе рыночной экстракции на основе данных о ценах продажи и ставках аренды (чистого операционного дохода от доходной эксплуатации) объектов-аналогов оцениваемому объекту, коэффициент капитализации определяется с использованием формулы прямой капитализации: $R = \text{ЧОД}_{\text{ан}} / \text{Ц}_{\text{ан}}$. Кроме прямого подбора аналогов для расчета, в рамках данного метода наиболее целесообразно применить результаты мониторинга ставки капитализации ведущих риэлтерских агентств публикуемых в обзорах рынка, поскольку при мониторинге обрабатывается большой массив баз данных по рынку коммерческой недвижимости.

Метод связанных инвестиций (средневзвешенной стоимости капитала) применяется в случаях, когда для приобретения объектов недвижимости используется как собственный, так и заемный капитал, а ЧОД содержит платежи поставщикам заемного капитала.

Наиболее простым и наиболее часто используемым методом расчета ставки капитализации для денежных потоков получаемых от недвижимости является метод кумулятивного построения. В данном методе ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

Оценщик считает целесообразным использовать показатели рынка по ставке капитализации, приведенные в разделе 3.5 отчета. Значение коэффициента капитализации составляет 11,3% - 12,8%. В рамках данного отчета принята средняя величина диапазоне **11,9%**.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации представлен в таблице.

Таблица 7.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Параметры	Значение
Общая площадь, кв. м	432
Арендная ставка (без НДС), руб./кв.м/год	2 034
Потенциальный валовой доход, руб.	878 583
Коэффициент недоиспользования, %	20,0%
Потери от недоиспользования, руб.	175 717
Действительный валовой доход, руб.	702 867
Операционные расходы, руб.	184 503
Чистый операционный доход, руб.	518 364
Коэффициент капитализации, %	11,9%
Рыночная стоимость по доходному подходу (без НДС), руб.	4 356 002

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объекта оценки ОКС по доходному подходу составляет **4 356 002 руб. (без НДС)**.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

В рамках настоящего Отчета применялся один сравнительный подход для оценки земельного участка, а также сравнительный и доходный подходы для оценки ангара.

Таблица 8.1. Результаты рыночной стоимости по различным подходам

Наименование объектов	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок	не применялся	157 312 080	не применялся
Ангар	не применялся	5 038 659	4 356 002
Итого		162 350 739	4 356 002

Источник: расчеты Оценщика

Для определения итоговой рыночной стоимости ангара оценщик провел анализ полученных значений по разным подходам и выполнил согласование результатов.

8.1. Анализ полученных результатов

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) указано:

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Анализ существенности расхождения полученных результатов оценки по подходам осуществлялся с использованием модели двух факторов рынка: развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке⁷.

Характеристика развитости рынка:

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.6.

⁷ Источник: <http://srosomet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

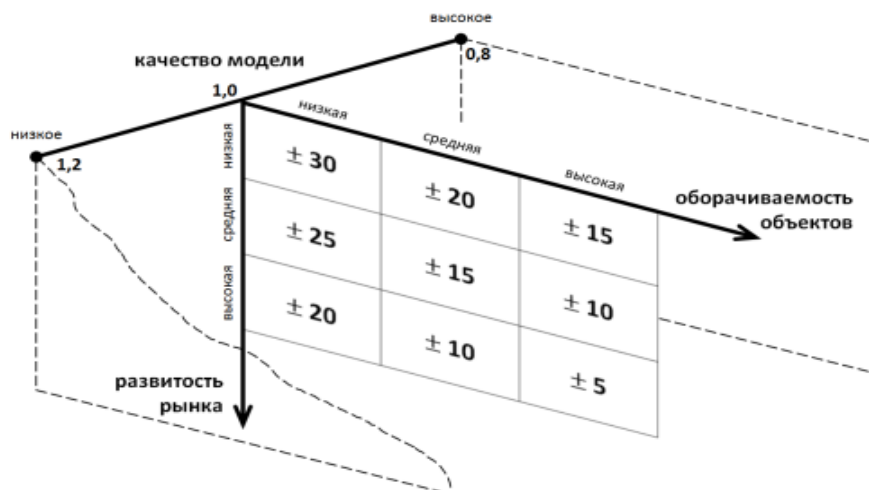


Рис.5. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Диапазон стоимостей составляет от 0,8 до 1,2 или (от -20% до+20%).

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- ✓ качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- ✓ количества параметров в расчетной модели;
- ✓ характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

Таблица 8.2. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели	Не применялся
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое	
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования	
<i>Качество модели</i>	1,0	1,05	

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 5);

на втором этапе определяются показатели качества моделей;

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

где $C_{\min (max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости)

Согласно данным, представленным на рис. 5 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 20\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в таблице.

Анализ существенности расхождения стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в таблице.

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 8.3. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Торговая недвижимость	5 038 659	4 356 002	не применялся
Показатель качества модели	1,00	1,05	
Диапазон стоимости, %	20,0%	20,0%	
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	4 030 927	3 659 042	
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	6 046 391	5 488 563	
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в одном диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		

Источник: расчеты Оценщика

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается не **существенным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

8.2. Определение весовых коэффициентов

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного и Доходного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.
2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

Таблица 8.4. Расчет весовых коэффициентов

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	50	-	50
II	0,2	50	-	50
III	0,1	50	-	470
IV	0,3	50	-	50
Итого		50	-	50

Источник: расчеты Оценщика

Оценщиком приняты следующие веса:

- сравнительный подход – 0,5
- доходный подход – 0,5

8.3. Согласование результатов оценки

Последним шагом согласования стоимости объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times кз) + (ДС \times кд) + (СС \times кс),$$

где

ЗС- стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода;

ДС - стоимость объект оценки, полученная на основе доходного подхода;

СС – стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

кз, кд , кс – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

Таблица 8.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости ангара

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес похода	Взвешенный результат, руб.	Взвешенная стоимость объекта (без НДС), руб.
Затратный подход	не применялся			4 697 330
Сравнительный подход	5 038 659	0,5	2 519 329	
Доходный подход	4 356 002	0,5	2 178 001	

Источник: расчеты Оценщика

8.4. Итоговая величина рыночной стоимости

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка 79 935 кв. м., кадастровый номер 50:12:0050206:9 и находящегося на нем ангара площадью 432 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Мытищинский р-н, с. п . Федоскинское, д. Аббакумово на дату оценки округленно составляет:

Таблица 8.6. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объектов	Рыночная стоимость (без НДС) округленно, руб.
Земельный участок	157 312 000
Ангар	4 697 000
Итого	162 009 000

Источник: расчеты Оценщика

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Перечень документов, представленных Заказчиком и данных Росреестр:

- 1 Свидетельство о государственной регистрации права 50-А3 N 077336 от 30.01.2015г. на земельный участок
- 2 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.09.2014г. между ООО «Интерком Капитал» и ООО «ИСК БРК»
- 3 Акт приемки-передачи земельного участка
- 4 Кадастровый паспорт земельного участка
- 5 Выписка из ЕГРН по системе он-лайн Росреестра на земельный участок
- 6 Инвентаризационная опись ТМЦ №2 от 11.10.2017г (по ангару)
- 7 Решение Арбитражного суда Московской области от 28.03.2016г. по делу №А41-79203/15

Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке

6. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
11. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).
12. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.
13. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
15. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.
16. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред.Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Маслова Светлана Ивановна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7500 № 829826, выдан 30.03.2001г.
УВД г. Озерска Челябинской обл.
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«30» января 2008г., регистрационный № 003374

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «01» февраля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023225 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Маслова Светлана Ивановна
Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Маслова Светлана Ивановна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования, ипотечных и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



Приложение 2. Рыночная информация

Земельные участки

Аналог №1

mytishchi.cian.ru/sale/suburban/139153616/

что

Недвижимость в Мытищах > Продажа > Продажа земельных участков в Мытищинском районе > Мытищи городской округ > Рогачевское шоссе
Новый поиск

участок 13.3 га
Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, с. Федоскино [Показать на карте](#)
Рогачевское шоссе 8,0 км. до МКАД

280 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 924-91-00 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 13.3 га

Продается земельный участок площадью 13,3 га находящийся в Мытищинском районе Московской области, поселение Федоскино, рядом с деревней Аббакумово. Участок расположен в 12 км. от МКАД, вдоль Рогачевского шоссе, в полутора километрах от пересечения с Дмитровским шоссе. Участок представляет собой ровное поле с лесным массивом по границе, недалеко Клязьминское водохранилище. Удобное транспортное сообщение, коммуникации по границе участка. Вид права собственности. Категория - земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.

A


ID:501892 PRO



[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

+ Просмотров: всего 356, за сегодня 0 Премиум сегодня, 12:00



РЕКЛАМА

Дом на Нагатинской
 Дом готов! Комфорт-класс в ЮАО. Ипотека от 6%! Паркинг. Насыщенная инфраструктура.
 Тел.: (495) 477-04-05

РЕКЛАМА

ЖК «Первый квартал»
 Квартыры от 1.55 млн. р./Первый квартал- в г. Видное. 6 км от МКАД. Отделка «под чистовую». Закрытый двор. Старт продаж 2-й очереди!
 Тел.: (495) 108-01-43

© Christopher D. Elliott

РУС

13:09
20.10.2017

75

Аналог №2

solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159646709/

Яндекс Почта

участок 8.3 га

Московская область, Солнечногорский район, д. Радумля

[Показать на карте](#)

Ленинградское шоссе 41,0 км. до МКАД

220 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 258-33-03 , +7 905 572-18-18

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 8.3 га

Продается участок в д. Радумля, 50:09:0060210:44,45,46,47,48 использование: земли под комплексное жилищное строительство. Категория земли: земли населенных пунктов. Рассмотрим предложения инвесторов. Земельный участок находится в экологическом районе, непосредственно прилегающем к реке Клязьма, между Ленинградским шоссе и новой скоростной трассой Москва-Санкт-Петербург. Подъезд асфальт. В пяти километрах начинается в июле 2017 строительство Mercedes-Benz , благодаря которому расширится инфраструктура, на заводе будут работать более 5 тысячи человек. Что способствует развитию жилищного строительства и создаст новую среду обитания в Солнечногорском районе.

МИЦ-недвижимость PRO

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Тинькофф Банк

Ежемесячный платеж
от 1 399 682 Р

* Предварительный расчет
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)

+ Просмотров: всего 70, за сегодня 0 **Платное** 20 окт, 21:10



INGRAD от 8 млн руб.

ЖК «Новочеремушкинская, 17»
Квартиры бизнес-класса в престижном районе. Подземный паркинг. Ипотека от 6%. Звоните сейчас!
Тел.: (495) 152-22-93

РЕКЛАМА

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

Аналог №3

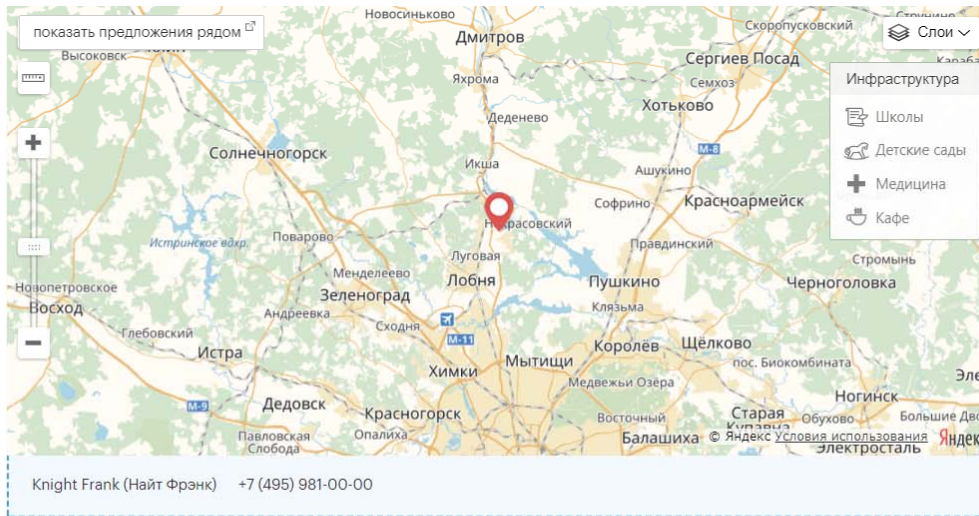
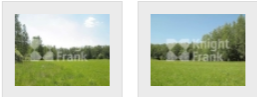
avaho.ru/land/moskovskaya-oblast/mytishchy-g-o/2680188/



Почта

Участки > Московская область > городской округ Мытищи > Объявление #2680188

Участок 1450 сот.
250 000 000 руб.



Характеристики

stat=bnrs&n=215

Истринская Долина
ЖИЗНЬ В ЗАПОВЕДНОМ КРАЕ

%

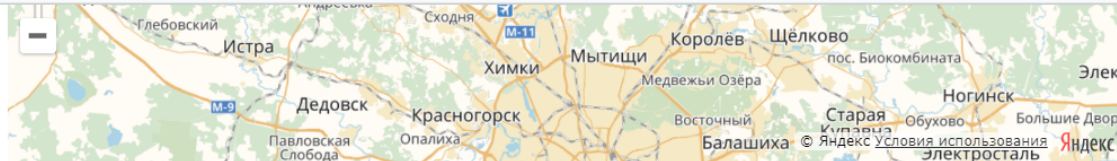
Скидки
на готовые коттеджи
и участки у воды

Девелопер «Вектор Инвестментс»

Коттеджный поселок «Пестово»
Дома у воды от 15 млн рублей

КП Tishkovo club. Участки от 1,44 млн руб.
22 км от МКАД по Ярославскому шоссе

очта



Knight Frank (Найт Фрэнк) +7 (495) 981-00-00

Характеристики

Главное	
Участок:	1450 соток
Расположение	
Регион:	Московская область
Район:	Мытищи городской округ
Детали	
Газ:	есть
Водоснабжение:	есть
Канализация:	есть
Обновлено:	18.10.2017

Описание

Описание участка

Предлагается живописный земельный участок рядом с Москвой в окружении леса. Правильной прямоугольной формы с ровным рельефом, можно использовать под любые цели. Участок расположен Северо-Восточней деревни Лысково.

печс&n=526

чит с Артурс СПА отелем и Гольф и Яхт клубом Пестово.

↑ НАВЕРХ

Коттеджный поселок «Пестово»
Дома у воды от 15 млн рублей

КП Tishkovo club. Участки от 1,44 млн руб.
22 км от МКАД по Ярославскому шоссе

Коттеджный поселок Smart Hill
Участки от 890 тыс. рублей Поселок Smart Hill

Складская недвижимость

Продажа

Аналог №1

mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157980791/

Почта

склад
Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, д. Грибки [Показать на карте](#)

43 500 000 руб.
43 500 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 764-79-65 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 1 000 м²
Этаж: 1 из 1
Состояние: типовой ремонт
Ворота: на нулевой отметке
Парковка: на территории, для легковесного транспорта
Количество мест: 10

О здании

Тип здания: склад
Общая площадь: 1 000 м²
Участок: 1 800 га (в аренде)
Категория: действующий
Вентиляция: естественная
Кондиционирование: нет
Отопление: автономное
Система пожаротушения: сигнализация

Инфраструктура

- офисные помещения

Продается складское помещение с огороженной территорией. На территории 4 помещения контейнерного типа. Прилегающая территория заасфальтирована в 2016 г. Ремонт склада внутри и снаружи произведен в 2016 г. Удобная транспортная доступность.

ID:12924336

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 387 980 Р
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

+ Просмотров: всего 185, за сегодня 0 **Платное** 12 окт, 20:24



РЕКЛАМА
Бизнес-центр в Перово!
Коммерческие помещения в новом БЦ класса «В» на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж
Тел.: (903) 106-97-05

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПЧН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ От 7 млн руб.

Аналог №2

solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/143992789/

Яндекс Почта

склад

+ Просмотров: всего 539, за сегодня 0 Платное 19 окт, 13:58

Московская область, Солнечногорский район, д. Рузино

[Показать на карте](#)

12 000 000 руб.

32 346 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 968 033-59-29 , +7 926 675-39-25

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 371 м²
Этаж: 1 из 1
Состояние: типовой ремонт

О здании

Тип здания: административное здание
Общая площадь: 371 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий

Моск. обл., Солнечногорский р-н, дер. Рузино, ул. Хуторская, стр. 1, 2 км от Зеленограда. Ангар холодный - 371 кв. м, хол. вода, эл-во 15 КВА, территория 2837 кв. м, огороженная, охраняемая.



ЦИАН ID 24856



ID:24856 PRO

+7 968 033-59

РЕКЛАМА

Продажа зданий/помещений
Площади от 29 до 1000 м (произ-во, склад, офис, автосервис). 500м от м. Угрешская. Офисы от 80 т/м2, любые площади.
Тел: (495) 646-06-24

Аналог №3

www.avito.ru/mytischikommercheskayanedvizhimostskladskoe_pomeschenie_proizvodstvo_2200_m_1110473802

очта

Вс объявления в Мытищах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

Назад Следующее →

★ Складское помещение,
(производство) 2200 м²
№ 1110473802, размещено вчера в 13:52 Ⓞ 4155 (+9)

45 500 000 ₪
Купить в ипотеку

8 916 709-85-15

Написать сообщение

Дмитрий
На Авито с сентября 2011
Продавец

1 объявление пользователя

Адрес
Московская область, Мытищи, лесные поляны Ярославское шоссе 10 км от МКАД

Площадь: 2200 м²; Класс здания: b

Адрес: Московская область, Мытищи, лесные поляны Ярославское шоссе 10 км от МКАД [Посмотреть карту](#)

Склад находится в 14 км от МКАД общей площадью 2200 кв.м, высота потолков 9 м, ровный пол с антипылевым покрытием, состоит из "сандвич" панелей, утеплен. Электрическая мощность 35 кВт, наличие погрузочно-разгрузочного оборудования (штабелер), приставной пандус. Наличие телефона, факса, интернета, так же имеется кодыственный блок. Есть возможность проведения газа. Склад находится на территории складского комплекса, эта территория огорожена и охраняется. Сам склад тоже огорожен отдельным забором. Удобные подъездные пути, обеспечивающие проезд еврофуры. На территории нашего склада имеется стоянка для большегрузного транспорта и парковочные места. Рядом жд платформа Зеленый бор или от метро ВДНХ ходит автобус

Поделиться

Похожие объявления

ОАО «РЖД» проводит открытый аукцион в электронной форме

Своя Квартира за 18700 руб/мес

3101.ru/НоваяМосква/101

Nissan X-Trail от 902 000 руб!

liberty-motors.ru

Аренда
Аналог №1

mytishchi.cian.ru/rent/commercial/164533015/



Исчта

Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, д. Грибки, 13 [Показать на карте](#)

М. Алтуфьево, 25 мин. на машине

25 000 – 75 000 руб. в месяц
3 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 229-01-19 , +7 495 663-51-03 [❤ В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	75 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Площадь:	100 – 300 м²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	3,50 м
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Парковка:	на территории, для грузового транспорта
Количество мест:	1
Кол-во мокрых точек:	1
Электрическая мощность:	15 кВт
Юридический адрес:	не предоставляется
Материал пола:	бетон

О здании

Год постройки:	1970
Общая площадь:	2 400 м²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий

Инфраструктура



Street retail в ТЦ у метро РЕКЛАМА
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро.
Собственник, ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

Ритейл в БЦ Manhattan РЕКЛАМА
Ключи в 4 кв. 2017 г. 10% первый взнос и беспроцентная рассрочка на 6 месяцев! Специта! Акция 10/10/10
Тел.: (495) 432-11-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

ПОМЕЩЕНИЯ от 1,4 млн руб. РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69



Аналог №2

solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162143214/



Почта

склад

Московская область, Солнечногорский район, Менделеево

ПГТ [Показать на карте](#)

77 400 руб. в месяц

2 580 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 271-60-93

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Площадь:	360 м ²
Этаж:	1 из 1
Состояние:	типовой ремонт
Парковка:	на территории, для грузового транспорта

О здании

Общая площадь:	360 м ²
Участок:	3 га (в собственности)
Категория:	действующий

Сдаётся 2 ангара в 3ёх минутах от Зеленограда и Ленинградского шоссе в пгт. Менделеево на территории АО "Менделеево" образовано в 1994 году на базе ВНИИФТРИ, путем приватизации. Земля оформлена в собственность общей площадью 2.9 Гектар. Вид деятельности: сдача в аренду теплых и холодных помещений, а также земельных участков под складирование.

+ Просмотров: всего 53, за сегодня 0 [Платное](#) 16 окт, 19:13



ЦИАН ID 9679252



STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственник. Акция! В октябре 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

ПОМЕЩЕНИЯ от 1.4 млн руб.

Коммерческие помещения от Urban Group

РЕКЛАМА

Парадайс PRO

Аналог №3

solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163897717/



очта

склад

Московская область, Солнечногорский район, пос. Луново

[Показать на карте](#)

120 000 – 864 000 руб. в месяц

2 880 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 370-48-95 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 500 – 3 600 м²
Этаж: 1 из 1
Высота потолков: 5 м

О здании

Тип здания: нежилой фонд
Класс: B
Общая площадь: 3 600 м²

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагается в аренду склад 3 600 кв.м по Ленинградское шоссе, Луново в 12 км от МКАД.

Возможно деление площади от 500 кв.м. Высота потолков от 5 м. Полы - бет. плиты. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 1 т/м2. Сетка колонн: 6x12 м.

Неотапливаемый, естественная вентиляция, канализация, 100 кВт, объект под охраной, бесплатный въезд.

Без комиссии. ID 1433-1.

+ Просмотров: всего 15, за сегодня 0 [Платное](#) сегодня, 09:00



Нежилое здание в Москве
Продажа здания 1 755.1 кв. м и земельного участка 1 502 кв. м в жилом спальном р-не. CAO MCK
Тел.: (919) 728-95-35

РЕКЛАМА



LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПЧН в БЦ RIVERDALE. Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА

Приложение 3. Фотографии объекта



Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком

Информация, представленная на страницах с _____ по _____ верна

Должность _____

_____/_____
подпись / расшифровка

МП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: 04.10.2014;
07.10.2014

Дата выдачи:

30.01.2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.09.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания БРК", ИНН:5029187544, ОГРН:1145029008673

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:12:0050206:9

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 79 935 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д.Абсакумово, новостройка

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/098/2014-183

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50-12/098/2014-183



Трунин Е. И.

50-А3Н 077336

**Договор
купи-продажи недвижимого имущества**

Город Москва.

Двадцать третья сентября две тысячи четырнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕРКОМ КАПИТАЛ», в лице Генерального директора Суверияна Александра Николаевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ БРК», в лице Генерального директора Ковнова Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность, а **Покупатель** принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество – Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 79 135 (семьдесят девять тысяч сто тридцать пять) кв.м., с кадастровым номером 50:12:0050206:9, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Аббакумово, новостройка (далее – Земельный участок).

Земельный участок с кадастровым номером 50:12:0050206:9 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков от 29.05.2014, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-А/ПЧ 184496, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17 июля 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/070/2014-368.

1.2. На данном Земельном участке, являющемся предметом настоящего Договора, не находится зданий, строений, сооружений, в том числе возводимых на Земельном участке, или иных прочно связанных с Земельным участком объектов недвижимости, принадлежащих Продавцу.

1.3. **Продавец** гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Земельный участок никому не отчужден, не сдан в аренду третьим лицам, не заложен, в споре или под арестом и запретом не состоит, не обременен правами третьих лиц, на Земельный участок не наложены какие-либо ограничения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. По соглашению Сторон стоимость Земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, составляет 96 859 000 (Девяносто шесть миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Стоимость Земельного участка, указанная в п.2.1 настоящего Договора, уплачивается **Покупателем** путем перечисления денежных средств, на счет **Продавца**, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

2.3. Стоимость Земельного участка, указанная в п.2.1 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

2.4. Независимо от момента окончательного расчета Сторон по настоящему Договору, Земельный участок не считается находящимся в залоге у Продавца и к отношениям Сторон не применяется правило пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. **Продавец** обязан:

3.1.1. Передать Покупателю в его собственность Земельный участок в сроки и порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.1.2. Предоставить Покупателю все сведения и информацию, связанные с передаваемым Земельным участком.

3.1.3. Незамедлительно сообщать Покупателю обо всех притязаниях третьих лиц на Земельный участок.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Принять Земельный участок по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и уплатить Продавцу его стоимость в порядке, установленном разделом 2 настоящего Договора.

4. Передача недвижимого имущества и иные условия

4.1. Продавец передает Покупателю Земельный участок по Акту приема-передачи в день подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2. Обязательство Продавца по передаче Земельного участка Покупателю считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Земельного участка.

5. Возникновение права собственности

5.1. Право собственности на Земельный участок возникнет у Покупателя с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на Земельный участок в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.2. Стороны обязаны в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты стоимости Земельного участка, предусмотренного в п.2.2. настоящего Договора, Покупатель выплачивает Продавцу по его требованию неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы, указанной в п.2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных в п. 4.1. настоящего Договора Продавец выплачивает Покупателю по его требованию неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от стоимости Земельного участка за каждый день просрочки.

7. Порядок рассмотрения споров

7.1. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами посредством переговоров и консультаций. При решении вопросов, неурегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае не достижения Сторонами согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Если одна из Сторон изменяет свой почтовый адрес, платежные реквизиты или в установленном законодательством порядке будет принято решение о ее реорганизации или ликвидации, то она обязана письменно информировать об этом другую Сторону до вступления в силу указанных изменений.

8.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок несет Покупатель.


8.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Продавца, второй у Покупателя, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

9 АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕРКОМ КАПИТАЛЬ»
117335, г. Москва, ул. Вавилова, д. 81, комн. № 22
ОГРН 1087746379555
ИНН 7733648564, КПП 773601001
Р/с №40702810900005901235
в ОАО «БАНК РОССИЙСКИЙ КРЕДИТ»
к/с 30101810500000000057
БИК 044525057

Генеральный директор

 / Суверин А.Н./

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ БК»
141006, Московская область, Мытищинский район, г.Мытища,
Олимпийский проспект, владение 29, строение 2
ОГРН 1145029008673
ИНН 5029187544, КПП 502901001
р/с 40702810570000000053
в ОАО «БАНК РОССИЙСКИЙ КРЕДИТ»
к/с 30101810300000000057
БИК 044525057

Генеральный директор

 / Козлов А.В./



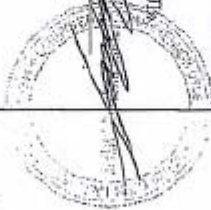
Протокол и продумеровано на
л. 3 (грех) листах «6/2» сентября 2014 года

Генеральный директор
ООО «ИНТЕРКОМКАПИТАЛ»

Сувенин А.Н.

Генеральный директор
ООО «ИНВЕСТИЦИОННО-
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ЭРК»

Конюков А.В.



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

«23» сентября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕРКОМ КАПИТАЛ», в лице Генерального директора Суверина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ БРК»**, в лице Генерального директора Коннова Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 23 сентября 2014 года о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от 23 сентября 2014 года, Продавец передал, а Покупатель принял Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 79 135 (Семьдесят девять тысяч сто тридцать пять) кв. м., с кадастровым номером 50:12:0050206:9, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Аббакумово, новостройка.

2. Покупатель удовлетворен качеством Земельного участка, установленного по результатам его осмотра и претензий к качеству Земельного участка на момент подписания настоящего Акта приема-передачи у Покупателя нет.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

Продавец:
ООО «ИНТЕРКОМ КАПИТАЛ»

Генеральный директор


/Суверин А.Н./



Покупатель:
ООО «ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ БРК»

Генеральный директор


/Коннов А.В./



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" во Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

03 апреля 2015 г. № МСД-15/3В-593687

	2	3	4
	Лист № 1	3	Всего листов-4
1	Кадастровый номер: 50:12:0050206:9		
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0050206		
5	Традиционные номера: 50:12:0050206:2	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.04.2003
7			
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —		
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Аббакумово, новостройка		
10	Категория земель: Земли населенных пунктов		
11	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства.		
12	Площадь: 7993,57/194 кв. м		
13	Кадастровая стоимость: 295021699,95 руб.		
14	Сведения о правах:		
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки
	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания БРК"	Собственность, № 50-50-12/098/2014-183 от 04.10.2014	Документ
15	Особые отметки: —		
16	Сведения о природных объектах: —		
17	Дополнительные сведения:		
	17.1	Кадастровые номера участков, образующих с земельным участком: —	
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —	
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих выносу или снятию с кадастрового учета: 50:12:0050206:2	
	17.4	Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка: —	
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные		
19	Сведения о кадастровых инженерах: Кадастровый инженер: Камышкин Алексей Григорьевич, № 11-213, ООО "Гришаевы Плюс", 12.05.2014 г.; Шмелев Сергей Александрович, № 11-116, ООО "ТЕОРИДЕР-КС", 05.11.2014 г.		

Начальник Дзюлопр/дзюлоского отдела
(полное наименование должности) _____
Л. Н. Аллош
(подпись, фамилия)

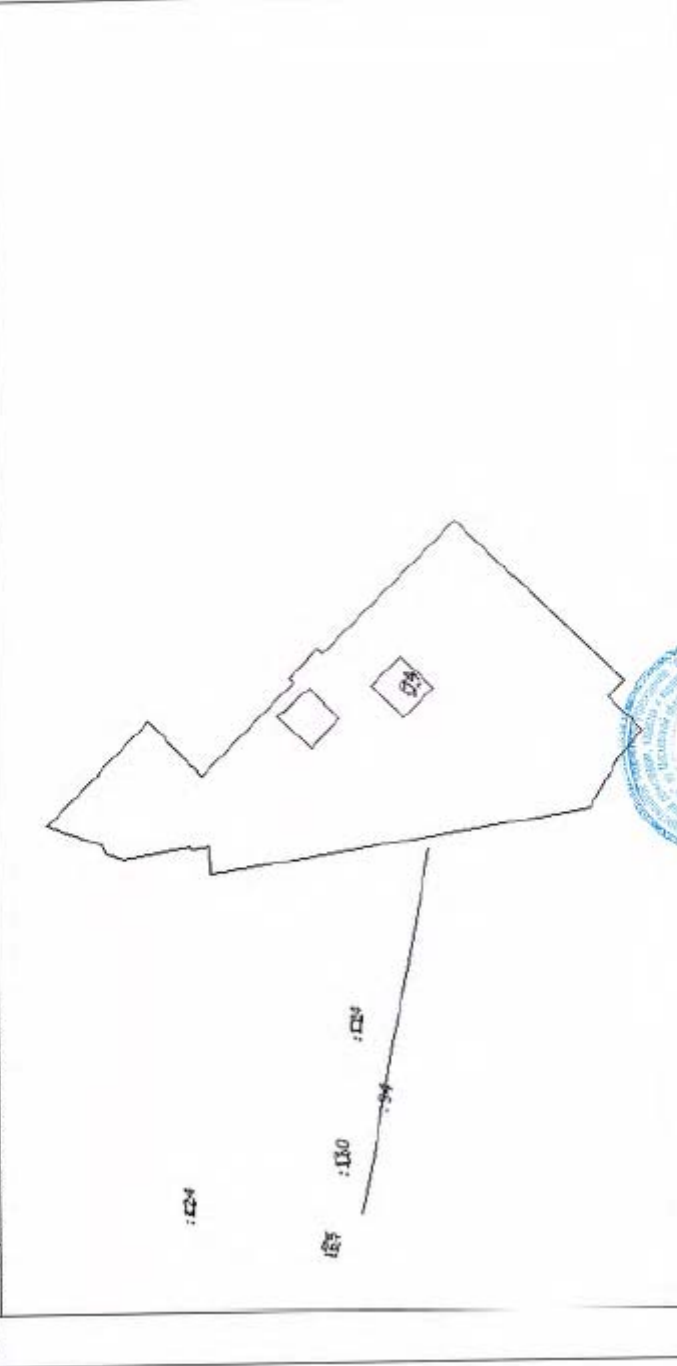


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" апреля 2015 г. № МО-15/ЗВ-593687

1	Кадастровый номер:	50:12:0050206:9	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:5000

Условные знаки: —



Начальник Департамента кадастра
бюджетного учреждения «Белгосгеоинформ»

Л. И. Адамов
(подпись, фамилия)

(подпись)

И.И.

8/0

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№03" апреля 2015 г. № МО-15/ЭВ-593687

1 Кадастровый номер 50:12:0050206:9

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

2		3		4	
Лист № 3		Лист № 3		Всего листов: 4	
Характеристика части					
1	2	3	4		
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)			
1	1	5000	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 17.04.2008. Публичный сервитут. Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 15.06.2002 № 6279		
2	—	вся	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 15.04.2008. Отграничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (Особый режим использования земли). Свидетельство о государственной регистрации права от 21.08.2002 серия 50 АГ № 952685		
3	—	вся	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 21.07.2011. Публичный сервитут. Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 18.09.2003 № 3132		
4	—	вся	Ипотечная	БАНК РОССИЙСКИЙ КРЕДИТ*	



Исполнитель: Делопроизводитель отдела (полное наименование должности)

И. П. Армян (инициалы, фамилия)

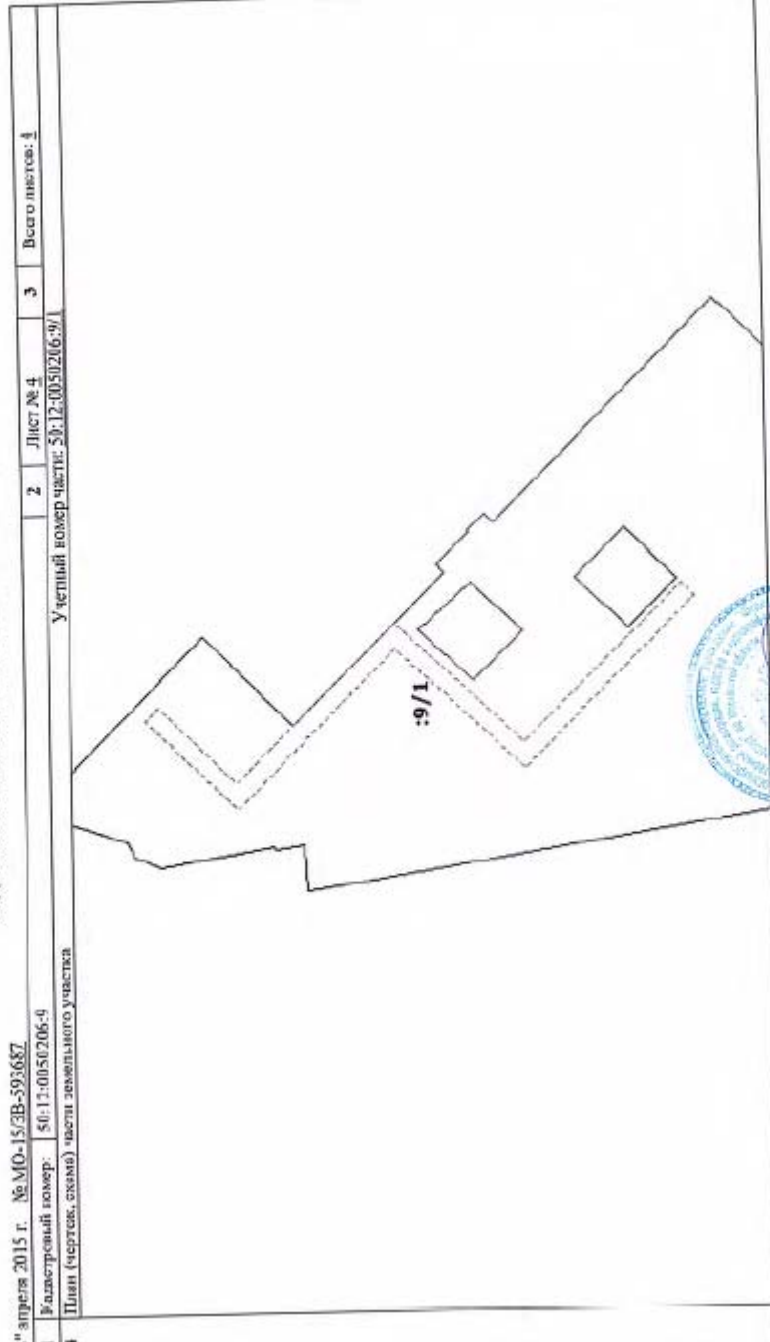
КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ документа: 2015 г. № ЮО-15/ЗВ-593687.

Владельческий номер: 50:11:0050206-9

План (чертеж, схема) части земельного участка



5 Масштаб 1:3000

Исполнитель: Духовник, Александр Александрович
Инициалы (фамилия, имя, отчество)

И. И. Духовник
(подпись)



М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

34

лота

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:12-0050206-9
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.04.2003
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь:	79935
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	295021699.95
Дата определения стоимости:	26.01.2015
Дата внесения стоимости:	26.01.2015
Дата утверждения стоимости:	29.11.2013
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Абакумово, новостройка
Дата обновления информации:	23.07.2016

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничения
№ 50-50/12-09/8/2014-183 от 04.10.2014 (Собственность)	№ 50-50/012-50/012/001/2015-5510/1 от 18.07.2015 (Ипотека) № 50-50/012-50/012/005/2015-6613/1 от 18.07.2015 (Ипотека)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестр кадастровых инженеров

Реестр

Организация ООО "ИСК БРК" ИНН 5029187544, ОГРН 1145029008673, адрес: 141006, Московская область, г. Мытищи, Олимпийский проспект, 29/2

Форма по ОКУД
по ОКПО

Коды	317004
Вид деятельности	номер 2
Дата начала инвентаризации	10.10.2017
Дата окончания инвентаризации	10.10.2017
Вид операции	11.10.2017

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, восстановление, распоряжение
неужное зачеркнуть

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

Номер документа	Дата составления
0000002	11.10.2017

находящаяся в собственности организации

вид товарно-материальных ценностей

в собственности организации, полученные для переработки

РАСПИСКА

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

Материально ответственное(ые) лицо(а):

Конкурсный управляющий
должность

Рощин М.М.

Материально ответственное(ые) лицо(а):

должность

подпись

расшифровка подписи

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на " 11 " 10 2017 г.

№ по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	наименование		инвентарный	паспорта	количество	сумма, руб. коп	количество	сумма, руб. коп
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	41	Сборно-разборные металлические конструкции (ангар) (Находятся на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0050206-9, расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д.Аббакумово, являющегося предметом залога)		796	шт.	-			1		1	
Итого									1		1	

Вкладной лист к форме № ИНВ-3

2-я страница формы № ИНВ-3

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров один _____ прописью
- б) общее количество единиц фактически одна _____ прописью
- в) на сумму фактически _____ прописью
- руб _____ коп

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий
должность

М.М.Рощин

Члены комиссии:

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность товарно-материальных ценностей:

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий
должность

подпись

М.М.Рощин

расшифровка подписи

" " _____ г.

Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г.Москва
29 марта 2016 года

Дело №А41-79203/15

Резолютивная часть решения оглашена 28.03.2016
Полный текст решения изготовлен 29.03.2016

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Пономарева Д.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Крутиной А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело о признании ООО «ИСК БРК»
несостоятельным (банкротом), отчет временного управляющего ООО «ИСК БРК» Руденко
Ю.Я.,
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело о
признании ООО «ИСК БРК» (ИНН 5029187544, ОГРН 1145029008673), адрес: 141006,
Московская область, г. Мытищи, Олимпийский проспект, 29/2) несостоятельным
(банкротом).

Определением Арбитражного суда Московской области от 18.11.2015 в отношении
ООО «ИСК БРК» (ИНН 5029187544, ОГРН 1145029008673), адрес: 141006, Московская
область, г. Мытищи, Олимпийский проспект, 29/2) введена процедура банкротства -
наблюдение.

Временный управляющим должника судом утвержден Руденко Юрий Яковлевич
(ИНН 501602012048, регистрационный номер в сводном государственном реестре
арбитражных управляющих – 4233, адрес для направления корреспонденции: 127018, г.
Москва, ул. Ямская, д. 2, офис 202), член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация арбитражных управляющих «МЕРКУРИЙ».

28.11.2015 в газете «Коммерсантъ» № 220 опубликовано сообщение о введении в
отношении должника процедуры банкротства – наблюдение.

Временный управляющий должника представил суду отчет по итогам наблюдения,
документы первого собрания кредиторов, ходатайствовал о признании ООО «ИСК БРК»
несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него процедуры банкротства -
конкурсное производство.

В суд поступило ходатайство должника об отложении судебного заседания, ввиду
поданного заявления о пересмотре судебного акта.

Суд считает данное ходатайство необоснованным и отказывает в его удовлетворении.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы временного управляющего, суд установил следующее.

По результатам проведенного анализа временный управляющий пришел к выводу о невозможности восстановления платежеспособности ООО «ИСК БРК».

Согласно реестру требований кредиторов должника в третью очередь реестра включены требования трех конкурсных кредиторов в размере 6 828 439 214 руб. 52 коп.

Восстановление платежеспособности должника невозможно, правовых оснований для введения иных процедур банкротства, кроме конкурсного производства, не имеется. Также временным управляющим сделан вывод о достаточности средств должника для покрытия расходов по делу о несостоятельности (банкротстве). По итогам наблюдения временный управляющий сделал заключение о целесообразности открытия в отношении должника процедуры банкротства – конкурсного производства.

03.03.2016 состоялось первое собрание кредиторов должника при участии конкурсного кредитора с суммой голосов 100% от общего количества голосов по данным реестра требований кредиторов.

На собрании принято решение о необходимости открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства, в качестве кандидатуры конкурсного управляющего должника кредиторы приняли решения об избрании конкурсным управляющим Рошина Михаила Михайловича, члена Саморегулируемой организации «Союз менеджеров и арбитражных управляющих».

В соответствии с ч. 2 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Исходя из вышесказанного, руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 45, 52, 53, 75, 124, 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания – отказать.

Признать ООО «ИСК БРК» (ИНН 5029187544, ОГРН 1145029008673), адрес: 141006, Московская область, г. Мытищи, Олимпийский проспект, 29/2) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «ИСК БРК» (ИНН 5029187544, ОГРН 1145029008673), адрес: 141006, Московская область, г. Мытищи, Олимпийский проспект, 29/2) конкурсное производство сроком на шесть месяцев, до 28 сентября 2016 года.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «ИСК БРК» Рошина Михаила Михайловича (ИНН 770301961890, регистрационный номер реестре арбитражных управляющих СРО – 264, адрес для направления корреспонденции: 123424, г. Москва, а/я 39), члена НП «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Обязать руководителя должника в трехдневный срок передать конкурсному управляющему ООО «ИСК БРК» печати и штампы, материальные ценности, бухгалтерскую и иную документацию должника.

Конкурсному управляющему опубликовать сообщение о признании должника банкротом в порядке и сроки, установленные ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)». Сведения о публикации представить в суд.

По завершении расчетов с кредиторами конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначить **на 28 сентября 2016 года на 14 час. 00 мин.** в помещении суда по адресу: г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 18, зал 602.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Д.А.Пономарев