

ИП АНДРОСОВА В.О.

О Т Ч Е Т № 1142-15

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: РФ, Г. МОСКВА, 3-Й УГРЕШСКИЙ ПРОЕЗД, Д. 10**

ЗАКАЗЧИК:

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ДОРОГ И МОСТОВ
«ДОРМОСТ»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП АНДРОСОВА ВЕРОНИКА ОЛЕГОВНА

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 1126-15 ОТ 08.10.2015 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

22.10.2015 Г.

**ВОРОНЕЖ
2015 Г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	16
7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ	17
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
9.АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	21
9.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2015 году.	21
9.2.Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в г. Москве.....	26
9.3. Краткое описание Преображенского района г. Москвы.	30
9.4. Анализ земельных участков в регионе	30
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	32
10.1. Краткое описание основных подходов, применяемых при оценке земельных участков	32
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ)	38
10.4. Описание процесса оценки. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.....	39
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	41
11.1 Расчет рыночной стоимости земельных участков.....	41
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	53
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	54
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	55
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	56
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	57

ИП Андросова В.О.
ОГРН - 308366810600085, ИНН 366220756689

**Местонахождение: г.Воронеж, ул.
Кольцовская, д.46а, лит.Б, оф.305,
т. (473) 256-85-20, т/ф. 2599-204,
e-mail:info@apvrn.ru**

**АО «Дормост»
Конкурсному управляющему
Авилову В.И.**

Уважаемый Владимир Иванович!

Согласно договору 1126-15 от 08.10.2015 г. ИП Андросова В.О. произвела определение рыночной стоимости права аренды земельного участка кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объектов.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация в рамках конкурсного производства.

Дата, на которую проводится оценка: 12.10.2015 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №747 от 20.12.2007г.)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценочной организации застрахована: Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ОСАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 30 000 000 рублей (договор(полис) № 433-524-005966/15 от 02.02.2015г.).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10, по состоянию на 12.10.2015 г., без учета НДС, составляет:

112 101 530 (сто двенадцать миллионов сто одна тысяча пятьсот тридцать) рублей.

В соответствии с п.15 ч.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ и вступил в силу с 01.01.2015г.)

Проверка расчетов на калькуляторе может дать числа незначительно (в пределах ошибок округления) отличающиеся от приведенных. Расчет произведен в электронных таблицах Excel, с поэтапным округлением части промежуточных расчетов и конечного результата. Отображение в таблицах неокругленных чисел ограничено установкой программы.

В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в настоящем Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке имущества или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Индивидуальный предприниматель



Андросова В.О.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки
Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес местонахождения
А	1	2	2
1	Право аренды земельного участка, общей площадью 10 000 кв.м.	77:04:0003003:27	г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

По результатам проведенной оценки Оценщиком была получена рыночная стоимость с применением затратного, сравнительного и доходного подходов.

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

Недвижимое имущество:

Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная с применением доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, руб. без НДС	Величина НДС, рублей
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м.	не применялся	не применялся	132 279 805	112 101 530	20 178 275

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д.10, по состоянию на 12.10.2015 г., с учетом НДС составляет:

132 279 805 (сто тридцать два миллиона двести семьдесят девять тысяч восемьсот пять) рублей, в т.ч. НДС:

20 178 275 (двадцать миллионов сто семьдесят восемь тысяч двести семьдесят пять) рублей.

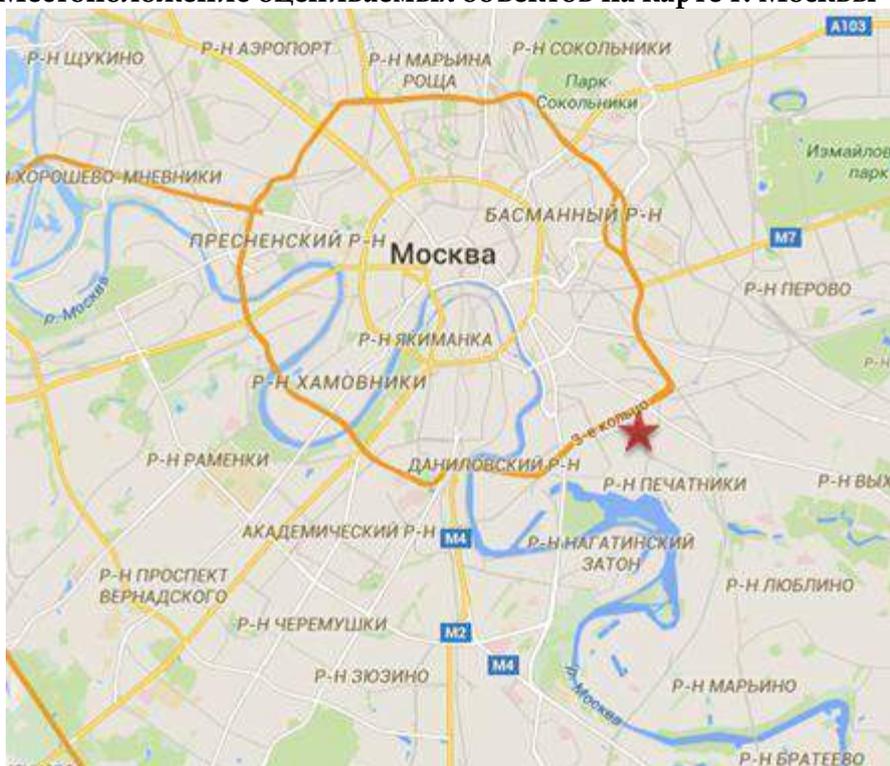
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10, по состоянию на 12.10.2015 г. составляет:

112 101 530 (сто двенадцать миллионов сто одна тысяча пятьсот тридцать) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями п. 17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, п. IV Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы



Участок. Г.Москва 3й Угрешский, д. 10

№ п.п.	Информация по земельному участку, расположенному по адресу: г.Москва, 3й Угрешский пр., д.10																												
1.	<p>Схема расположения земельного участка</p>  <p>Земельный участок: 77:04:0061083:27</p> <table border="1" data-bbox="805 1814 1348 2049"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Уч. обслуживает?</th> <th>Услуга</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td></td> <td></td> <td>Генеральный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td></td> <td></td> <td>г.Москва, 3-й Угрешский пр., д.10</td> </tr> <tr> <td>Декларированная площадь:</td> <td></td> <td></td> <td>70 800,00 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td></td> <td></td> <td>780 000 000,00 руб.</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td></td> <td></td> <td>индивидуальная</td> </tr> <tr> <td>Плата за пользование участком:</td> <td></td> <td></td> <td>81 81 300</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Уч. обслуживает?	Услуга	Статус:			Генеральный	Адрес:			г.Москва, 3-й Угрешский пр., д.10	Декларированная площадь:			70 800,00 кв. м	Кадастровая стоимость:			780 000 000,00 руб.	Форма собственности:			индивидуальная	Плата за пользование участком:			81 81 300
Информация	Характеристики	Уч. обслуживает?	Услуга																										
Статус:			Генеральный																										
Адрес:			г.Москва, 3-й Угрешский пр., д.10																										
Декларированная площадь:			70 800,00 кв. м																										
Кадастровая стоимость:			780 000 000,00 руб.																										
Форма собственности:			индивидуальная																										
Плата за пользование участком:			81 81 300																										
Описание земельного участка																													

№ п.п.	Информация по земельному участку, расположенному по адресу: г.Москва, 3й Угрешский пр., д.10	
2.	Наименование объекта	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10000 кв.м.
3.	Вид права	Право аренды
4.	Категория земель	Земли населенных пунктов
5.	Разрешенное использование	использование территории под эксплуатацию существующих промышленных объектов
6.	Местоположение	РФ, г. Москва, 3й Угрешский пр., д.10
7.	Рельеф участка	Ровный
8.	Форма участка	Многоугольная
9.	Площадь участка, кв.м.	10000
10.	Качество подъездных дорог	Хорошее, асфальтовая дорога
11.	Подъезд, транспортная доступность	Высокая
12.	Объекты повышенной опасности	Нет
14.	Дополнительные сведения о земельном участке	Огорожен, на въезде металлические ворота
15.	Инженерные коммуникации	Канализация, электричество, водопровод
16.	Благоустройство территории	Ограждение, асфальт
17.	Информация о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость	Исходя из предоставленного Заказчиком в целях оценки объема информации – не выявлены

Имущественные права на объекты оценки

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Права</i>
1	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м.	Аренда

Основание для проведения оценки

Договор №1126-15 от 08.10.2015 года на оказание оценочных услуг, заключенный между ИП Андросова В.О. и АО «Дормост».

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Данные не предоставлены.

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости имущества.

Предполагаемое использование результата оценки (назначение оценки)

Реализация в рамках конкурсного производства.

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объектов проводилась по состоянию на 12.10.2015 г.

Дата составления отчета: 22.10.2015г.

Порядковый номер отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет № 1142-15.

Обременения

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Обременения</i>
1	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м.	договор аренды земельного участка № М-04-007647 от 13.01.1997г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.
4. Результаты оценки определены без учета НДС.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

Форма отчета

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике и об оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297.

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество по строительству дорог и мостов «Дормост»
Сокращенное наименование	АО «Дормост»
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН - 1027700239896, дата присвоения ОГРН - 16.10.2002г.
Юридический адрес	109004, Москва, ул. Земляной вал, д.65, стр.2
Почтовый адрес	109004, Москва, ул. Земляной вал, д.65, стр.2
ИНН/КПП	7709042490/ 774501001
Должность и ФИО руководителя	Конкурсный управляющий Авилов Владимир Иванович, действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 05.08.2015г. по делу №40-180978/2014
Телефон/факс	(495) 915-55-76, 915-31-77

Сведения об Оценщиках

Фамилия, имя, отчество	Андросова Вероника Олеговна
Местонахождение оценщика	г.Воронеж ул. Кольцовская, д.46а, лит.Б, оф.305
Реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт: серия 20 07 №895924 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г.Воронежа 14.11.2007г., код подразделения: 360-004, зарегистрирован по адресу: г.Воронеж, ул. Бульвар Победы, д.25, кв.243
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1336-07 от 29.12.2007г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова ПП №542846, выдан 21.04.2003г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г.</p> <p>Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г.</p>

Сведение о страховании гражданской ответственности	ОСАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 30 000 000 рублей (договор(полис) № 433-524-005966/15 от 02.02.2015г.).
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и наименование	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Андросова Вероника Олеговна
Сокращенное наименование	ИП Андросова В.О.
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН - 308366810600085, дата присвоения ОГРН - 15.04.2008года
Юридический адрес	394053, г.Воронеж, ул. Б. Победы, д.25, кв.243
Почтовый адрес	г.Воронежа, ул. Кольцовская, д.46а, лит.Б, оф.305
ИНН	366220756689
Телефон/факс	(473) 2599-204, 200-77-18, 256-85-20

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Ликвидационная стоимость - при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица измерения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка (поправка) - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектом, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:

- использование дополнительной информации (не принимающей участие в расчетах и не влияющей на итоговую рыночную стоимость), которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. В соответствии с п. 13 ФСО 3, отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.
3. В соответствии с п. 11 ФСО 3, использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.
4. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящей экспертизы.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 19 ФСО 1.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;

- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
- 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
- 3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Анализ необходимости, достаточности и достоверности информации, используемой в отчете

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Главе 6, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон "О внесении изменений в ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"" № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

Кроме того, саморегулируемыми организациями оценщиков разрабатываются и утверждаются стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные для их членов.

В связи с тем, что оценщик является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Сообщество профессионалов оценки, отчет составлялся в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности «НП СРОО «СПО» от 03.03.2011 г.

7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. договор аренды земельного участка № М-04-007647 от 13.01.1997г.до 2046 г.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

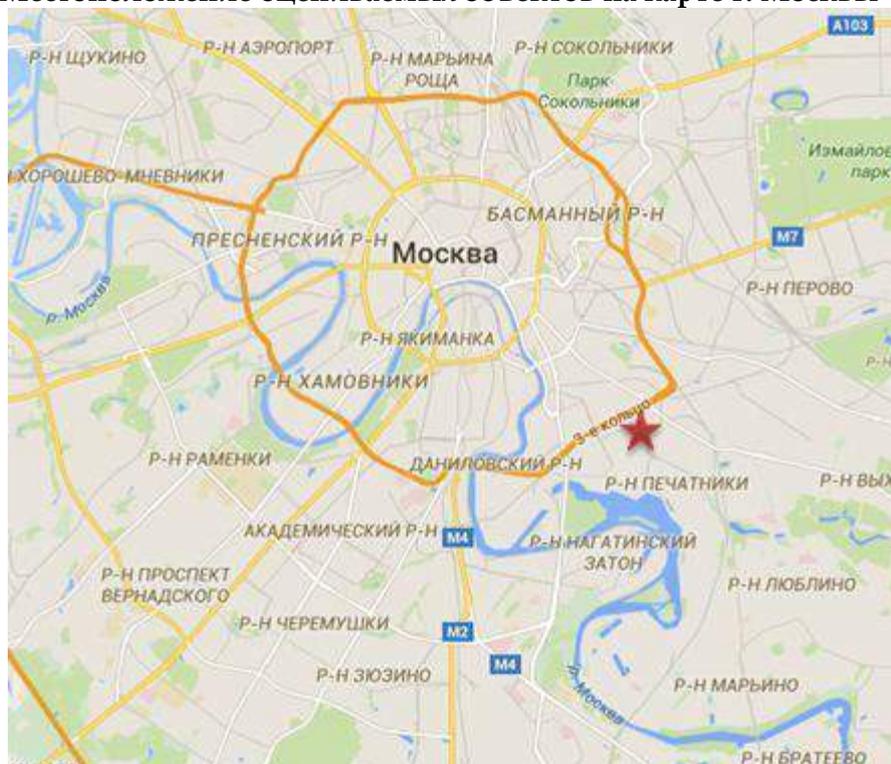
8.1. Местоположение Объектов оценки

Оцениваемые земельные участки расположены по адресам:

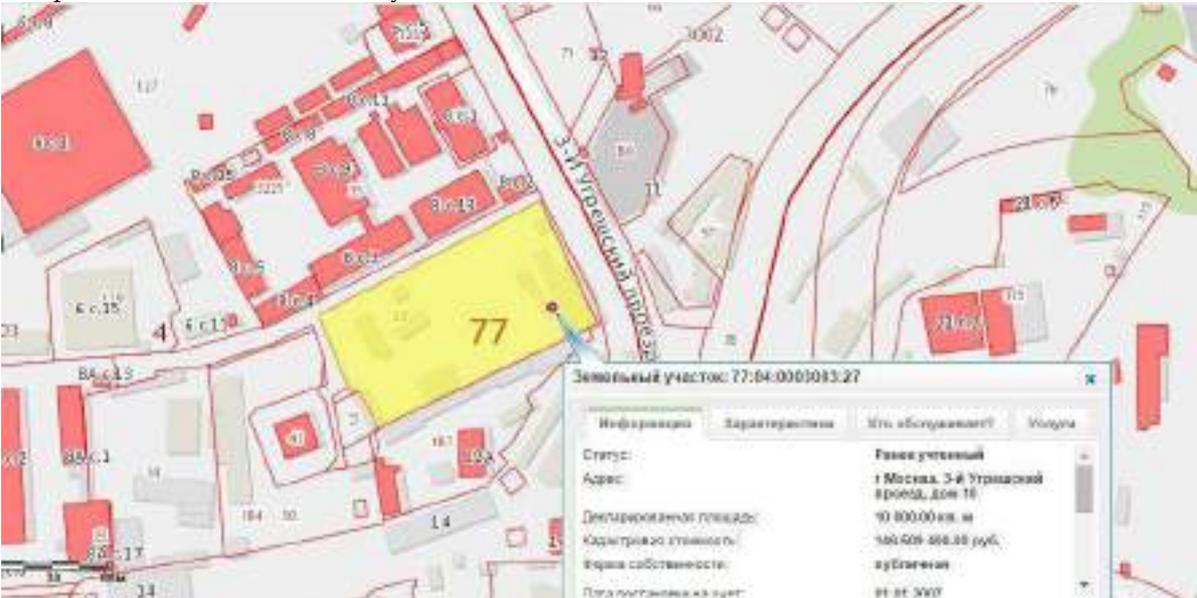
1. Земельный участок, общей площадью 10 000 кв.м., расположен по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д.10.

Транспортная доступность объектов оценки хорошая.

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы



Описание земельных участков г.Москва 3й Угрешский проезд.

№ п.п.	Информация по земельному участку, расположенному по адресу: г.Москва, 3й Угрешский пр., д.10																												
1.	<p>Схема расположения земельного участка</p>  <p>Земельный участок: 77:04:0001043:27</p> <table border="1" data-bbox="805 1780 1348 2004"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Модуль</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td></td> <td>Государственный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td></td> <td>г. Москва, 3-й Угрешский проезд, дом 10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Декларированная площадь:</td> <td></td> <td>10 000 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td></td> <td>149 529 484,88 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td></td> <td>аренда</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата поступления на учет:</td> <td></td> <td>01.01.2007</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Модуль	Статус:		Государственный		Адрес:		г. Москва, 3-й Угрешский проезд, дом 10		Декларированная площадь:		10 000 кв. м		Кадастровая стоимость:		149 529 484,88 руб.		Форма собственности:		аренда		Дата поступления на учет:		01.01.2007	
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Модуль																										
Статус:		Государственный																											
Адрес:		г. Москва, 3-й Угрешский проезд, дом 10																											
Декларированная площадь:		10 000 кв. м																											
Кадастровая стоимость:		149 529 484,88 руб.																											
Форма собственности:		аренда																											
Дата поступления на учет:		01.01.2007																											

Описание земельного участка

№ п.п.	Информация по земельному участку, расположенному по адресу: г.Москва, 3й Угрешский пр., д.10	
2.	Наименование объекта	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10000 кв.м.
3.	Вид права	Право аренды
4.	Категория земель	Земли населенных пунктов
5.	Разрешенное использование	использование территории под эксплуатацию существующих промышленных объектов
6.	Местоположение	РФ, г. Москва, 3й Угрешский пр., д.10
7.	Рельеф участка	Ровный
8.	Форма участка	Многоугольная
9.	Площадь участка, кв.м.	10000
10.	Качество подъездных дорог	Хорошее, асфальтовая дорога
11.	Подъезд, транспортная доступность	Высокая
12.	Объекты повышенной опасности	Нет
14.	Дополнительные сведения о земельном участке	Огорожен, на въезде металлические ворота
15.	Инженерные коммуникации	Канализация, электричество, водопровод, отопление
16.	Благоустройство территории	Ограждение, асфальт
17.	Информация о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость	Исходя из предоставленного Заказчиком в целях оценки объема информации - не выявлены

Имущественные права на объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Права
4	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м.	Аренда

Ликвидность объектов

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

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

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

Местоположение с точки зрения людского потока- объекты расположены в зоне промышленной застройки и в пешеходной близости, к оживленным магистралям и пешеходным улицам.

Описание транспортной доступности - участки производственно-складского назначения, расположены в непосредственной близости главных магистралей города.

Состояние объекта оценки – хорошее, объекты имеют огороженную, асфальтированную территорию, ворота.

Оставшийся срок договоров аренды по земельным участкам – более 30 лет.

Общая площадь объектов оценки относительно не высока, и, следовательно, стоимость объекта оценки будет относительно не высока, что будет повышать спрос потенциальных покупателей.

Средний срок экспозиции аналогичных объектов в условиях развитого земельного рынка, имеющего дефицит предложения составляет 3-6 месяцев, примерный срок реализации будет 3 месяца, что соответствует средней ликвидности.

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ.

Замедление российской экономики, наблюдавшееся с середины 2012 года, первоначально было связано с инвестиционной паузой, вызванной разрастанием долгового кризиса в еврозоне. По мере замедления экономического роста все более отчетливо стали проявляться структурные проблемы, обусловленные опережающим ростом издержек, прежде всего, связанных с трудовыми ресурсами. Вследствие этого происходило сокращение доли валовой прибыли в структуре ВВП и, как результат, уменьшение ресурсов для инвестиционного роста. В итоге инвестиционная пауза затянулась, а в 2014 году к этому добавились новые факторы ограничения экономического роста. Эскалация конфликта на Украине, введение экономических санкций в отношении России и падение цен на нефть с середины 2014 года привели к росту неопределенности, сокращению доходов и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа на международные рынки капитала и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствований, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала, ослабление рубля и всплеск инфляции. Последнее обстоятельство привело к снижению реальных располагаемых доходов населения (-1 % к 2013 году) и ослаблению потребительского спроса. Правда, в полной мере в 2014 году этот эффект не успел проявиться, т.к. «убегая» от инфляции население предпочитало тратить деньги, а не сберегать. Однако такая модель поведения потребителей возможна лишь в краткосрочном периоде. По мере дальнейшего снижения реальных доходов ограничения, связанные с потребительским спросом, начнут проявляться всё более отчетливо и станут одним из ключевых факторов негативной экономической динамики в 2015 году. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений - 0,7 % благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств, но сезонно очищенные темпы прироста ВВП уже были нулевыми. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, также близки к нулевому уровню, как и показатели сезонно очищенной динамики. В целом за 2014 год прирост ВВП составил 0,6 процента.

Наиболее ощутимый спад отмечается в инвестиционной деятельности. Закрытие внешних рынков капитала снизило ресурсную базу банков, а рост премий за риск повысил стоимость заемных средств предприятий. Темпы прироста инвестиций в основной капитал с начала года колебались в отрицательной области: -4,8 % в первом квартале, -1,4 % во втором, -2,4 % в третьем и -3,0 в четвертом. Сезонно очищенная динамика была отрицательной в течение всего периода, за исключением второго квартала, когда наблюдалось некоторое восстановление после провала в начале года. Сокращение связано со снижением капитальных вложений субъектов малого предпринимательства и инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. В то же время рост инвестиционной активности крупных и средних организаций в течение года ускорялся (в III квартале до 3,1 % после 2,1 % во II квартале и 1,8 % в I квартале). Таким образом, по итогам 2014 года возросшая общая экономическая неуверенность инвесторов привела к сокращению инвестиций в основной капитал на 2,5 %, что связано в основном с компаниями рыночных секторов в таких видах деятельности как предоставление прочих коммунальных, социальных и персо-

нальных услуг, здравоохранение и предоставление социальных услуг, финансовая деятельность, металлургия и деревообрабатывающий комплекс. Прирост промышленного производства по итогам 2014 года составил 1,7 % и был обеспечен ростом обрабатывающих производств на 2,1 % и добычи полезных ископаемых на 1,4 % при снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 0,1 процента. Из обрабатывающих отраслей наибольший рост отмечается в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов. Вместе с тем достаточно внушительный спад остается в производстве машин и оборудования, в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Производство сельскохозяйственной продукции заметно увеличилось в III квартале 2014 г. (на 11,2 % к соответствующему периоду 2013 года) благодаря необычайно высокому урожаю ряда сельскохозяйственных культур, в первую очередь зерновых, но к концу года из-за неблагоприятных погодных условий рост производства замедлился и по итогам года составил 3,7 процента.

Динамика реальных располагаемых доходов населения замедлялась с начала 2013 года. Сезонно очищенный темп их прироста в течение двух лет был близок к нулю, а по итогам 2014 года реальные располагаемые денежные доходы оказались ниже уровня 2013 года на 1,0 процент. При этом рост реальной заработной платы сохранился и по итогам года составил 1,3 процента. На потребительском рынке сохранились положительные тенденции, несмотря на то, что в течение 2014 года торговый и сервисный сегменты демонстрировали тенденцию замедления деловой активности. Оборот розничной торговли за 2014 год превысил уровень предыдущего года на 2,5 % против 3,9 % в 2013 году, а объем платных услуг – на 1,3 % (2,1 % в 2013 году). Существенным фактором, ограничивающим потребительский спрос, явилось замедление динамики кредитования физических лиц – портфель кредитов населению вырос в 2014 году лишь на 13,8 % по сравнению с 28,7 % в 2013 году. Экспорт товаров в физическом выражении в первом полугодии 2014 г. был достаточно высоким (102,8 % к соответствующему периоду предыдущего года), но уже в третьем квартале его рост замедлился до 99,4 %, в ноябре он сократился до 91,3 процента. Объем экспорта товаров, по оценке Центрального банка России, составил в 2014 году 493,6 млрд. долларов США, сократившись в стоимостном выражении на 5,7 процента. Физический объем импорта товаров заметно снижался в течение трех кварталов 2014 года (на 7,6 %, 10,0 % и 5,5 %, соответственно), а в ноябре, по данным ФТС России, на 12,9 процента. Объем импорта товаров, по оценке Центрального банка России, составил в 2014 году 308,0 млрд. долларов США, сократившись в стоимостном выражении на 9,8 процента. Сальдо торгового баланса оценивается на уровне 185,6 млрд. долларов США (181,9 млрд. долларов США в 2013 году), а счет текущих операций – 56,7 млрд. долларов США (34,1 млрд. долларов США). Вместе с тем отток капитала, по оценке Центрального банка России, составил 151,5 млрд. долларов США против 61 млрд. долларов США в 2013 году.

Инфляция потребительских цен за годовой период повысилась до 11,4 с 6,5 % годом ранее, а среднегодовой показатель инфляции вырос до 7,8 % против 6,8 % в 2013 году, что в основном обусловлено девальвацией рубля, ослаблением конкуренции и усилением инфляционных ожиданий.

**Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития
Российской Федерации в 2014 году и прогноза на 2015 год**

	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	108	98	50
Индекс потребительских цен, в среднем за год	6,8	7,8	15,8
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США	31,8	38,0	61,5
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	66194	70976	73119
темпа роста ВВП, %	1,3	0,6	-3,0
Промышленность, %	0,4	1,7	-1,6
Инвестиции в основной капитал, %	-0,2	-2,5	-13,7
Оборот розничной торговли, %	3,9	2,5	-8,2
Реальная заработная плата, %	4,8	1,3	-9,6
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,2	-1,0	-6,3
Объем платных услуг населению, %	2,0	1,3	-5,0
Экспорт-всего, млрд. долл. США	523	494	334
темпа роста, %	3,4	-0,6	-0,1
Импорт-всего, млрд. долл. США	341	308	197
темпа роста, %	-0,8	-8,6	-33,9

Разработанный вариант прогноза характеризует развитие экономики в условиях реализации принятых дополнительных мер стимулирующего характера и предполагает более активную политику государства, направленную на обеспечение устойчивого развития экономики и социальной стабильности.

Прогноз разработан исходя из среднегодового уровня цен на нефть сорта Urals на 2015 год в размере 50 долларов США за баррель. Среднегодовой уровень среднеконтрактной цены на газ в 2015 году прогнозируется в размере 222 доллара США за тысячу кубических метров. Темпы роста ВВП в 2015 году прогнозируются на уровне -3 процента.

9.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В Г. МОСКВЕ.

Общая информация

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км. Административный центр Московской области — город Москва.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 231 068 чел. (2015). Плотность населения — 162,94 чел./км² (2015).

Административно-территориальное деление

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области „Об административно-территориальном устройстве Московской области“»^[10], подразделяется на:

- районы (36)
- города областного подчинения (29)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены:

- муниципальные районы (36)
 - сельские поселения
 - городские поселения
- городские округа (34)

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО)^[125]. В 2012 году часть области передана в состав Москвы. В 2014 году в состав городского округа Королёв включён городской округ Юбилейный, в 2015 году в состав городского округа Балашиха был включён городской округ Железнодорожный.



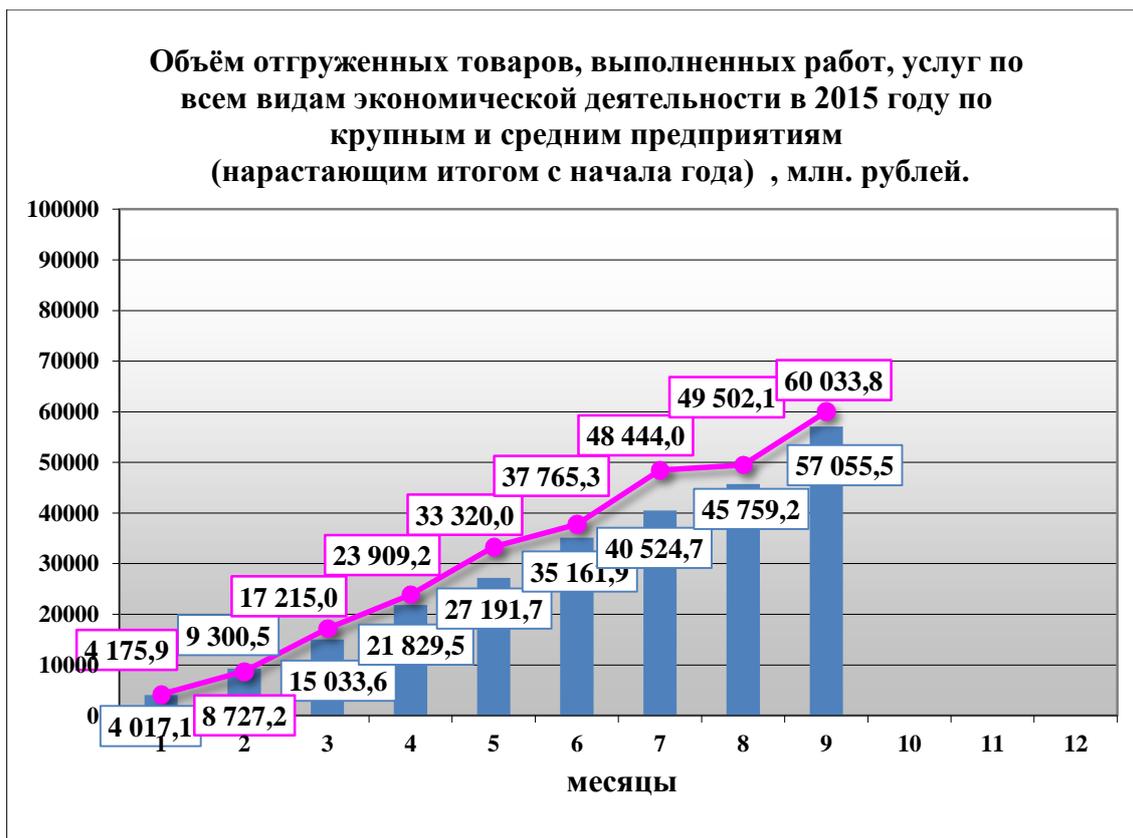
Климат

Климат Московской области – умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет -13°C .

Основные экономические показатели за 9 месяцев 2015 года (по крупным и средним предприятиям города)

По интегрированным оценкам Министерства экономики Правительства Московской области, город Королёв по своему социально-экономическому развитию стабильно занимает **2-6 место** среди городских округов Московской области.

За период с **января по сентябрь 2015 года** отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по всем видам деятельности по крупным и средним предприятиям на **60,0 млрд. рублей**, что составляет 105,2 % от уровня 2013 года (3-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес по Московской области за январь-сентябрь 2014 года составил **3,0 %**.

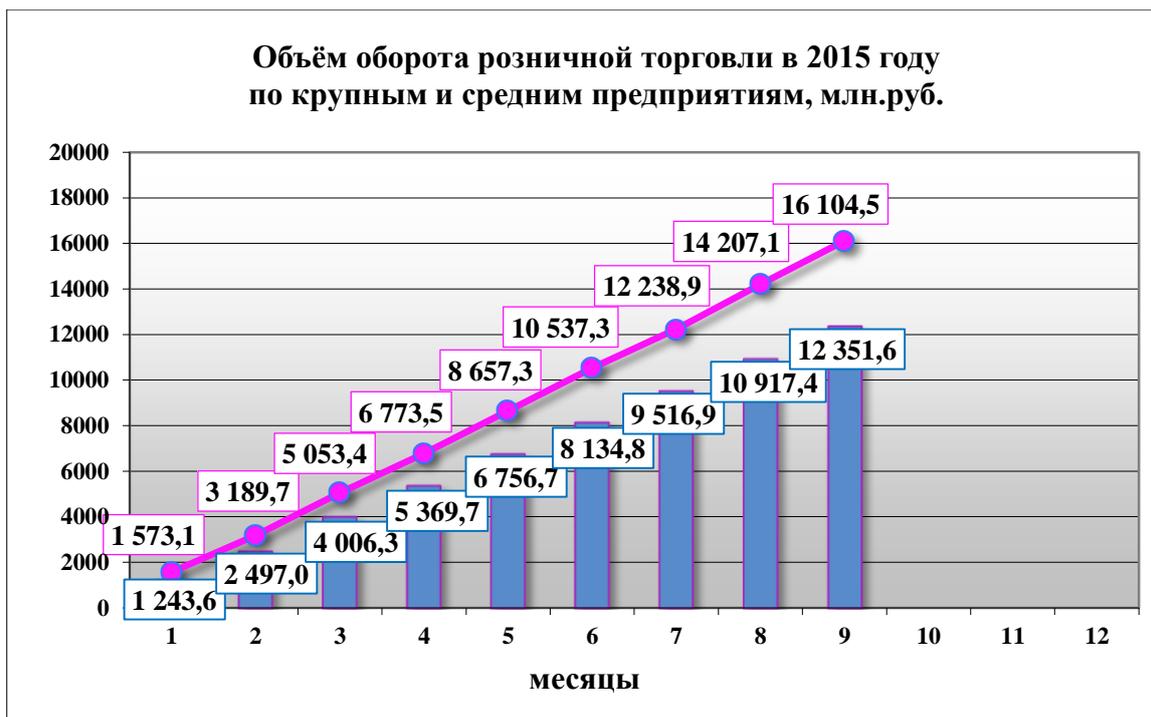


Объем научных исследований и разработок по крупным и средним предприятиям за отчетный период - **17,9 млрд. рублей**, что составляет 97,6% от уровня 2013 года (1-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес по Московской области за январь-сентябрь 2015 года - **28,8 %**.

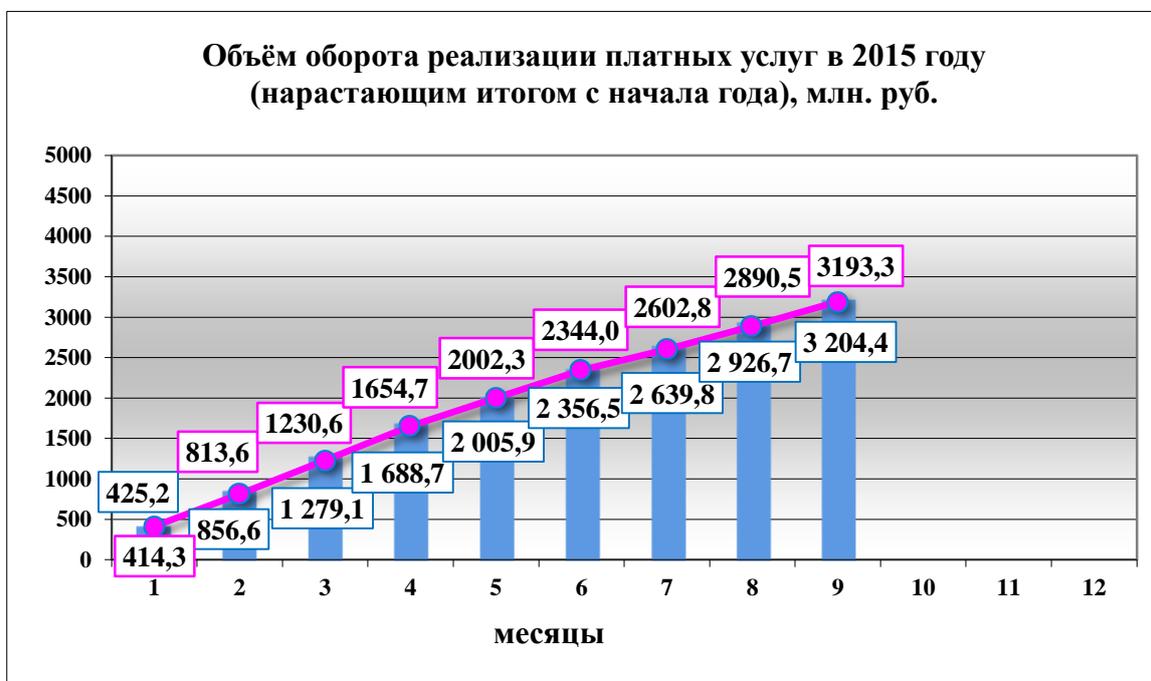
Отгрузка обрабатывающих производств в общем объеме отгруженной продукции, выполненных работ и услуг по всем видам деятельности по крупным и средним предприятиям за январь-сентябрь 2014 года увеличилась на 10,1% относительно аналогичного периода 2014 года и составила **24,9 млрд. рублей** (в 2013 году - 22,6 млрд. рублей).

4-е место среди городских округов Московской области. Удельный вес по Московской области за январь - сентябрь 2015 года - **2,3 %**.

Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям в январе-сентябре 2015 года вырос на 30,4 % по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составил **16,1 млрд. рублей** (5-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес в обороте розничной торговли по Московской области - **2,5%**.



Объём платных услуг по крупным и средним предприятиям за январь-сентябрь 2015 года уменьшился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составил **3,2 млрд. рублей** (6-е место среди городских округов Московской области). Удельный вес в объёме платных услуг по Московской области – **1,8 %**.



Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям в **январе-сентябре** 2015 года выросла на 6,3 % по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составила **46 498,2 руб.** (5-е место среди городских округов Московской области).

9.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РАЙОНА ПЕЧАТНИКИ Г. МОСКВЫ.

Печатники – район и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в Юго-Восточном административном округе, между Курским ходом МЖД (станция Люблино-Сортировочное) и рекой Москвой.

Площадь района по данным Мосгорстата – 1789 га (по данным районной управы несколько больше – 2007 га). Население – 85 841 чел. (2015).

Промышленный комплекс района представлен такими крупными предприятиями, как Курьяновские очистные сооружения ОАО «Мосводоканал»; ЗАО «РЕНО Россия»; ОАО «Реатэкс»; ОАО «Завод «Рекорд»; ОАО «Завод «Топаз»; ЗАО «Завод деревоизделий»; ОАО «Бетиар-22»; ООО «Холодильник 18»; ГУП «Стройэкспром»; РИЦ «Росполимер»; ЗАО «Мезопласт»; ОАО «Южный речной порт»; ОАО ПК «Пушкинская площадь»; ЗАО «Домбытхим» и другими.

Промышленная зона занимает 1338 га, т.е. 67%, от всей территории округа. В 2005 году на месте промышленной зоны, недалеко от ст.м.Печатники (ул.Гурьянова) появился новый микрорайон. Это-небольшой уютный городок (6 домов современной планировки), в котором проживают 4000 человек. На его территории есть детский сад, школа полного дня со спортивным уклоном, начато строительство поликлиники на 560 посещений.

9.4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕГИОНЕ

Обзор рынка коммерческих земель Москвы

К коммерческим землям традиционно относятся земельные участки под многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров, АЗС и предприятий автосервиса), а также земли, предназначенные для размещения промышленных объектов (промземли).

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

- Спрос упал на 7%, по сравнению с 2014.
- Цена снизилась на 5-10% в среднем.

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам.

Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010-12 годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникновение на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

ОСОБЕННОСТИ СЕГМЕНТОВ РЫНКА ЗЕМЛИ

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

- Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.
- Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.
- Непосредственно в Подмоскowie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.¹

¹ <http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2015-godu>

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Затратный подход. Классический затратный подход не применяют непосредственно для оценки рыночной стоимости земельного участка, так как заложенный в нем остаточный принцип используют в других подходах, в частности сравнительном (метод выделения). Метод выделения, известный также как метод оценки земли по остаточному принципу, основан на затратной модели. В тоже время классический затратный подход не применяют непосредственно для оценки рыночной стоимости земельных участков, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков с типовой застройкой. Данный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход включает метод сравнения продаж и метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним,

объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 *раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков*, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, который трактуется так:

«Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, который трактуется так:

«Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

Доходный подход к оценке земельных участков охватывают методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип наиболее эффективного использования и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает права на земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость прав на земельный участок может быть определена с учетом доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Рыночная стоимость прав на земельный участок представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых будущих рентных доходов, части дохода или других выгод.

Доходный подход при оценке земельных участков включает три метода: метод капитализации доходов (земельной ренты), метод остатка и метод предполагаемого использования.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом владения земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается;

- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается;

- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается;

- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, рыночная стоимость которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;

- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права собственности;

- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом собственности земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Применение метода с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от земельного участка следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Метод предполагаемого использования согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков:

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

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

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

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

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

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

10.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

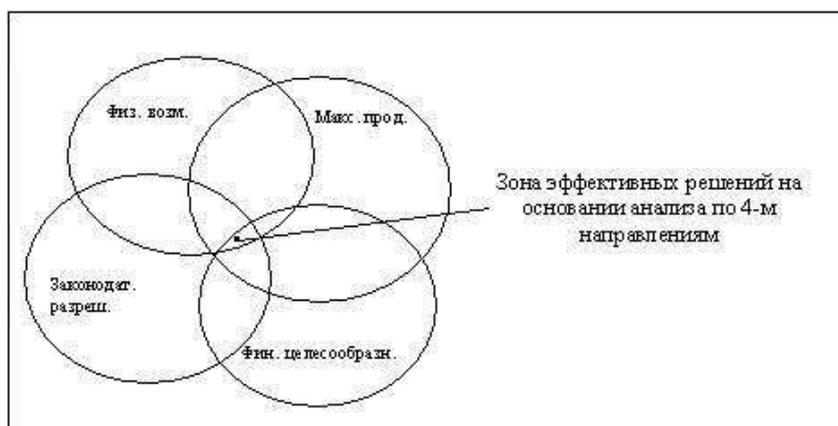
Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой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

Основные критерии анализа НЭИ

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

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

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Заключение по анализу НЭИ для земельного участка

Опираясь на анализ наиболее типичного использования земельных участков, расположенных в рассматриваемом районе г.Москва, а также исходя из характеристик и особенностей объекта исследования, Оценщик пришел к выводу, что в рамках анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, следует выделить такие виды использования как: размещение производственно-складских объектов, размещение офисно-торговых объектов, жилищное строительство.

Распределение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	производственно-складские объекты	офисно-торговые объекты	жилищное строительство
Допустимость с точки зрения законодательства	+	+	-
Физическая возможность	+	+	-
Финансовая оправданность	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	4	3	1

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение исследуемых земельных участков, их площадь, физические условия, инвестиционную привлекательность и разрешенное использование, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием исследуемых объектов является в качестве текущего назначения – участок для эксплуатации объектов производственно-складского назначения.

10.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Текущее использование объекта оценки

В соответствии с проведенным анализом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их в качестве текущего назначения (см. п. 10.2 Отчета).

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта

В соответствии с пунктом 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Приказ Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 297):

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Затратный подход

Затратный подход не применяется для определения рыночной стоимости земельных участков.

Доходный подход

Доходный подход не применялся, так как по объектам оценки невозможно определить доходы от коммерческого использования, арендные ставки на аналогичные объекты оценки.

Сравнительный подход

Из перечня недавно выставленных на продажу и проданных объектов Оценщику удалось обнаружить объекты – аналоги, наиболее подходящие по местоположению, экономическим, материально-техническим и физическим характеристикам. В связи с этим в данном отчете использовался сравнительный подход для расчета рыночной стоимости.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

11.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, 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.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Расчет стоимости земельных участков с использованием сравнительного подхода.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Копии информации об объектах аналогах, взятых из печатных источников, приложены в Приложении к заключению.

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
А	1	2	3	4	5
1	Наименование	Право аренды земельного участка, общей площадью 10 000 кв.м.	Продажа земли ЮАО, м. Аннино, 5 мин.тр, Варшавское шоссе, 600 м от МКАД. Площадь 1,17 га. 1-я линия. Земельный участок промышленного назначения. Участок прилегает к скоростной дороге имеет въезд и выезд. Коммуникации: электричество, скважина, газовая котельная. Участок оформлен в собственность. На участке есть строения.	Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд. Площадь 1 га, собственность. Категория земель – земли поселений. Разрешённое использование – под размещение производственно-складского комплекса. Все коммуникации на участке: свет, вода, канализация. Прямые договора с городом. Идеально подходит под размещение автостоянки, автосервиса, автосалона, склада,	Продается земельный участок расположенный в промышленной зоне города Москвы, общей площадью 150 соток. Получены ГПЗУ на multifunctional логистический комплекс, с высотой застройки до 6 этажей. К участку съезд с дублера Кутузовского проспекта. Участок оформлен в долгосрочную аренду на 49 лет с 29.01.2009 года.
2	Дата продажи	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
3	Источник информации	-	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/16010.html	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/9605.html	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_ochakovo_1_5_ga/
4	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
5	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Вид права	право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
7	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование (назначение) - текущее использование	для производственной деятельности	Для промышленно-складского объекта	Для промышленно-складского объекта	Для промышленно-коммерческого объекта
9	Площадь, кв. м	10 000	11 700	10 000	15 000
	Наличие коммуникаций	Канализация, электричество, вода	Канализация, электричество, вода, коммуникации	Канализация, электричество, вода	Канализация электричество, вода
	Лоп. улучшения	нет	Строение под снос 300 кв.м.	Нет	нет
10	Цена продажи, руб. без НДС	-	155 000 000	180 000 000	152 853 752
11	Цена продажи, руб. за 1 сотку без НДС	-	1 324 786	1 800 000	1 019 025

12	Местоположение	г.Москва, м. Печатники 3й Угрешский пр. д.10	г.Москва, м. Аннино	г.Москва, м. Фили, Силикатный пр.	г.Москва, м. Кунцевская
13	Вид передаваемых прав	право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
14	Корректировка на вид прав, %	-	0%	0%	0%
15	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	155 000 000	180 000 000	152 853 752
16	Скидка на торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
17	Корректировка на торг, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
18	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	137 175 000	159 300 000	135 275 571
19	Рыночные условия	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
20	Корректировка условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
21	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	137 175 000	159 300 000	135 275 571
22	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
23	Корректировка условия продажи, %	-	0%	0%	0%
24	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	137 175 000	159 300 000	135 275 571
25	Назначение участка	для производственной деятельности	Для промышленно-складского объекта	Для промышленно-складского объекта	Для промышленно-коммерческого объекта
26	Корректировка на назначение участка, %	-	0%	0%	0%
27	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	137 175 000	159 300 000	135 275 571
37	Рельеф и форма участка	Рельеф участка спокойный ровный	Рельеф участка спокойный ровный	Рельеф участка спокойный ровный	Рельеф участка спокойный ровный
38	Корректировка на рельеф и форму, %	-	0%	0%	0%
39	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	137 175 000	159 300 000	135 275 571

43	Наличие построек на участке	нет	300 кв.м.	нет	нет
44	Корректировка на наличие построек, %	-	1 282 500	0	0
45	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	135 892 500	159 300 000	135 275 571
	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>		1 161 474	1 593 000	901 837
28	Местоположение	г.Москва м. Печатники, 3й Угрешский пр. д.10	г.Москва, м.Аннино	г.Москва, м. Фили, Силикатный пр.	г.Москва, м. Кунцевская
29	Корректировка на местоположение, %	-	13,33%	6,25%	6,25%
30	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	1 316 338	1 692 563	958 202
31	Характер подъездных путей	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
32	Корректировка на характер подъездных путей, %	-	0%	0%	0%
33	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	1 316 338	1 692 563	958 202
34	Доступ к земельному участку	Доступ свободен	Доступ свободен	Доступ свободен	Доступ свободен
35	Корректировка на доступность, %	-	0%	0%	0%
36	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	1 316 338	1 692 563	958 202
40	Общая площадь участка, сот.	10 000,0	11 700,0	10 000,0	15 000,0
41	Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
42	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку</i>	-	1 316 338	1 692 563	958 202
46	Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	Канализация, электричество, вода	Канализация, электричество, вода, коммуникации	Канализация, электричество, вода	Канализация электричество, вода
47	Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%

48	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	1 316 338	1 692 563	958 202
49	Скорректированная стоимость, руб.	-	131 633 761	169 256 250	95 820 196
50	Количество поправок	-	3	2	2
51	Расчётный коэффициент		4	5	5
52	Удельный вес	-	0,286	0,357	0,357
-	Рыночная стоимость, руб. с НДС			132 279 805	
	Рыночная стоимость, руб. без НДС			112 101 530	
	Рыночная стоимость, 1 кв.м./руб. без НДС			11 210,2	

Объяснение корректировок.

Корректировка на права связана с различием в стоимости земельных участков, принадлежащих владельцам (арендаторам) на праве собственности или на праве аренды.

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». На основании справочника:

-отношение удельной цены земельных участков, передаваемые на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности, составляет от 3% до 25%.

Все объекты аналоги передаются на правах аренды, корректировка не вводится.

Корректировка на условия сделки равна нулю, так как для объекта исследования и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на дату продажи

Корректировка на дату предложения (время продажи) выполняется в случае, когда со времени продажи объекта недвижимости прошло больше месяца, и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. В данном случае корректировка не вводилась.

Корректировка на торг.

Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По результатам статистической обработки данных экспертного опроса был определен размер корректировок на торг в зависимости от назначения объектов недвижимости (СРД№14, А.Е.Яскевич, 2015 г.).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы и США, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

В данном случае принята корректировка на торг в размере 11,5%.

Корректировка на местоположение

Если местоположение сопоставимого и оцениваемого объекта существенно отличаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра города, наличие производственно-деловой инфраструктуры, транспортная доступность, качество подъездов и удобство подъезда. Влияние на стоимость оказывает и то, в каком населенном пункте находится объект: город или сельское поселение, численность населения, социально-экономическое, инфраструктурное развитие района. Наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в крупных городах, близко к деловому центру, а также в районных центрах, недалеко от областного центра.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. При сопоставлении местоположения объектов анализируется влияние окружения на конкурентоспособность объекта на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Каждый из отобранных объектов сравнения имеет как свои преимущества, так и свои недостатки.

Существуют два базовых метода взвешивания: метод математического взвешивания и метод субъективного взвешивания. В рамках настоящей работы при определении корректировки на местоположение использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработки последовательных суждений Оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень взаимодействия элементов иерархий. Эти суждения затем выражаются численно. Для определения данной величины Оценщиком выбран ряд факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов. Перечень факторов, учитываемых при определении корректировки на местоположение, и расчет соответствующих корректировок представлен в таблице ниже.

Шкала или масштаб сравнения относительных весов факторов, в рамках МАИ, состояла из словесных определений «очень слабое преимущество», «слабое преимущество», «сильное преимущество», «очень сильное преимущество» и «абсолютное преимущество». Интенсивность этих определений может быть выражена числовыми значениями 1, 2, 3, 4, 5 соответственно. В отличие от числовых и графических процедур, в других методах экспертного сравнения, данные определения относятся не к интервалам либо коэффициентам, а к порядковой (ординальной) шкале.

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой. Расчет комплексной корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Наименование	Объект оценки
Местоположение	г. Москва, 3-й Угрешский проезд
Удаленность от центра города	На окраине микрорайона
Наличие автомобильных пробок	умеренная вероятность пробок
Активность автомобильного потока в зоне расположения объекта	умеренная активность
Удобство коммерческого использования ("красная", вторая линия, во дворе)	в глубине застройки
Возможность использования прилегающих территорий	Нет
Санитарное состояние района	удовлетворительное
Экологическое состояние района	удовлетворительное

Наименование/балл фактора влияния	Объект оценки				
	1	2	3	4	5
Удаленность от центра города			1		
Наличие автомобильных пробок			1		
Активность автомобильного потока в зоне расположения объекта		1			
Удобство коммерческого использования ("красная", 2я линия, во дворе)		1			
Возможность использования прилегающих территорий	1				
Санитарное состояние района			1		
Экологическое состояние района			1		
Количество наблюдений	1	2	4	0	0
Взвешенный итог	1	4	12	0	0
Сумма	17				
Количество баллов	7				
Среднее значение фактора	2,43				

Наименование	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Местоположение	г.Москва м. Аннино	г.Москва м. Фили, Силикатный пр.	г.Москва м. Кунцевская
Удаленность от центра города	на окраине города	на окраине жилого микрорайона	на окраине жилого микрорайона
Наличие автомобильных пробок	умеренная вероятность пробок	умеренная вероятность пробок	умеренная вероятность пробок
Активность автомобильного потока в зоне расположения объекта	низкая активность	низкая активность	низкая активность
Удобство коммерческого использования ("красная", вторая линия, во дворе)	В глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Возможность использования прилегающих территорий	нет	нет	нет
Санитарное состояние района	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Экологическое состояние района	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Наименование/балл фактора влияния	Объект аналог №1					Объект аналог №2					Объект аналог №3				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Удаленность от центра города	1						1					1			
Наличие автомобильных пробок			1					1					1		
Активность автомобильного потока в зоне расположения объекта		1					1					1			
Удобство коммерческого использования ("красная", вторая линия застройки, во дворе)		1					1					1			
Возможность использования прилегающих территорий	1					1					1				
Санитарное состояние района			1					1					1		
Экологическое состояние района			1					1					1		
Количество наблюдений	2	2	3	0	0	1	3	3	0	0	1	3	3	0	0
Взвешенный итог	2	4	9	0	0	1	6	9	0	0	1	6	9	0	0
Сумма	15					16					16				
Количество баллов	7					7					7				
Среднее значение фактора	2,14					2,29					2,29				
Размер корректировки	1,133					1,0625					1,0625				

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги не равнозначны по территориальному расположению и характеристикам транспортной доступности, вводилась корректировка на основе, проведенного экспертного сравнения объектов.

Корректировка на категорию земель

Так как в данном отчете аналоги соответствующего назначения, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие доп. улучшений

Земельный участок оценивается как условно свободный от дополнительных улучшений. Объект аналог №2 имеет на своей территории ветхое складского типа. Общей площадью 300 кв.м.

Для расчета корректировки на наличие доп. улучшений приводится расчет стоимости демонтажа имеющихся на участке строений.

Стоимость услуг по демонтажу производственно-складских строений определялась на основании проведенного исследования рынка услуг по деонтажу зданий в г. Москва.

Наименование	Бригада «Старые Мастера»	ООО «СпецДемонтаж»	ООО «МосРазбор»	ООО «МДМ-Строй»	Среднее значение
Демонтаж зданий руб/куб.м.	500	350	300	330	370
Вывоз строительного мусора руб/куб.м.	400	390	250	330	342,5
Источник информации	https://www.remontnik.ru/snos_zdanij/	http://demontag-c.ru/stoimost-demontazhnykh-rabot	http://razberem.com/price	http://mdm-stroi.ru/	

На основе приведенных расценок стоимость демонтажа здания определяется как средняя рыночная стоимость услуг по демонтажу 1 куб. м. строений и средняя рыночная стоимость вывоза строительного мусора с площадки.

Таким образом, стоимость демонтажа здания площадью 300 кв.м. метров, высотой 6 м составила: $300*6*(370+342,5) = 1\,282\,500$ рубля.

Полученная величина вычитается из стоимости объекта аналога №1 при дальнейшем проведении сравнения.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов могут вноситься корректировки.

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Том 3, Лейфер Л.А., 2014г. (с.147).

Объект оценки площадью: 1 га.

Объекты аналоги площадью: 1,17 га; 1,0 га; 1,5га.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Поскольку все объекты расположены в одном диапазоне, корректировка на площадь не вводится.

Корректировка на коммуникации

В результате изучения цен продаж земельных участков, имеющих инженерные коммуникации, и с частичными инженерными коммуникациями установлено, что последние предлагаются несколько дешевле первых, поправка на инженерные коммуникации выполнялась на основании данных, представленных в Интернете на сайте компании «Центр экономического анализа и экспертизы» (статья «Оценка земельных участков»). Согласно данной статье увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Коммуникации	Поправка, %
Электроснабжение	3
Водоснабжение	4
Газоснабжение	5

Объекты аналоги как и объект оценки имеют подвод центральных инженерных коммуникаций: электричество, вода, канализация. Таким образом, корректировка не вводится.

Расчет весовых коэффициентов.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. Производить расчет предлагается по следующей формуле²:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Таким образом, полученная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10, по состоянию на 12.10.2015 г., с учетом НДС, составляет:

132 279 805 (сто тридцать два миллиона двести семьдесят девять тысяч восемьсот пять) рублей, в т.ч. НДС:

20 178 275 (двадцать миллионов сто семьдесят восемь тысяч двести семьдесят пять) рублей.

² <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Reports/rasxet-vesovih-koefficientov.doc>

Таким образом, полученная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10, по состоянию на 12.10.2015 г. , без учета НДС, составляет:

112101 530 (сто двенадцать миллионов сто одна тысяча пятьсот тридцать) рублей.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Обоснование отказа от доходного подхода

В соответствии с п. 13 ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития от 20.07.2007г. № 256), Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

Доходный подход не применялся, так как на дату оценки не было собрано достаточного количества информации, позволяющей оценить поток доходов от объектов оценки и определить уровень операционных расходов, возникающих при их эксплуатации.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования расчетных показателей, таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В дополнение к вышеизложенному: подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества установить уровень будущих доходов инвестора. В условиях отсутствия такой информации, применение доходного подхода к оценке земли не даст достоверных результатов.

Анализ объектов оценки, а также их экономической среды, показал, что рынок субаренды земель производственно-складского и коммерческого назначения развит слабо или отсутствует вообще. С учетом специфического назначения участков и установившейся практики коммерческого оборота земли в г. Москва, собственник Объектов оценки может продать свое право в отношении данных участков. Сдать в субаренду данные объекты недвижимости и получать приемлемый доход в данных условиях невозможно.

Поскольку необходимая для применения методов доходного подхода информация недоступна, Оценщик отказывается от расчета на основе доходов от сдачи участка в субаренду.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки требуется обобщение результатов, полученных в рамках различных подходов. В частности результаты должны удовлетворять следующим параметрам: достоверность и полнота информации, на которой основывалась оценка, способность метода учитывать действительные намерения покупателя и продавца, способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания, индивидуальные характеристики объекта оценки, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность и др.), а также допущения, принятые в расчетах.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках только одного - сравнительного подхода. Причем данный подход соответствует наибольшей степени достоверности, а результат наиболее полно характеризует сложившуюся ситуацию и конъюнктуру цен.

Учитывая изложенное, согласование стоимостей, полученных в результате применения различных подходов, не требуется.

Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная с применением доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, руб. без НДС	Величина НДС, рублей
4	5	7	9		
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27 общей площадью 10 000 кв.м.	не применялся	не применялся	132 279 805	112 101 530	20 178 275

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10, по состоянию на 12.10.2015 г. , без учета НДС, составляет:

112 101 530 (сто двенадцать миллионов сто одна тысяча пятьсот тридцать) рублей.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер 77:04:0003003:27, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Угрешский проезд, д. 10, по состоянию на 12.10.2015 г., без учета НДС, составляет:

112 101 530 (сто двенадцать миллионов сто одна тысяча пятьсот тридцать) рублей.

Оценщик



Андросова В.О.

Индивидуальный предприниматель

Андросова В.О.

15. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 256, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 255, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 254.
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611..

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»).
4. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
5. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков.
6. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.:Издательство «МСК», 2003.В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
9. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
10. Стандарты и правила НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
11. ФСО 1
12. ФСО 2
13. ФСО 3
14. ФСО 7
15. Справочник оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Издание второе актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород.
16. Справочник оценщика недвижимости «Корректировочные коэффициенты». Издание третье актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород. Том 1.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректировочные коэффициенты». Издание третье актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород. Том 2.
18. Справочник оценщика недвижимости «Корректировочные коэффициенты для оценки земельных участков». Издание третье актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Издательство – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород. Том 3.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Скрин копии объектов-аналогов

О компании Услуги Контакты

ИН Инвест-Недвижимость Продажа ▾ Аренда ▾ Купим Оставить заявку

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под склады > Москва

Промышленная земля в Очаково 1.5 га

157 812 000 RUB
1 052 080 RUB за сотку
лот 22421

Местоположение
Очаковское шоссе, район Очаково-Матвеевское, Москва
Метро: Кунцевская

Площадь
Участка: 1.5 га

Цели использования:
Земли под склады
Земли под гостиницу
Земли под офис

Карта

http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_ochakovo_1_5_ga/

Adobe Flash» запуститься на www.akrus.ru.

АКРУС НЕДВИЖИМОСТЬ

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда ▾ Продажа ▾ Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / земля пром. назначения / Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд, 1 га

№ лота Искать

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд. 1 га



№ лота **9605** Продажа земельного участка земля пром. назначения 1 га 180 000 000 руб.

Оставить заявку

Добавить в блогот

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд. Площадь 1 га, собственности. Категория земель – земли поселений. Разрешённое использование – под размещение производственно-складского комплекса. Участок огорожен, рельеф поверхности ровный, бетонированный. Несколько въездов. Все коммуникации на участке: свет, вода, канализация. Прямые договора с городом. В 2015 году рядом планируется открытие новой станции метро. Идеально подходит под размещение автостоянки, автосервиса, автосалона, склада, площадки под складирование различных материалов, строительство склада.

Стоимость ППА - 180 000 000 рублей.



<http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/9605.html>

Adobe Flash» запуститься на www.akrus.ru. Продолж

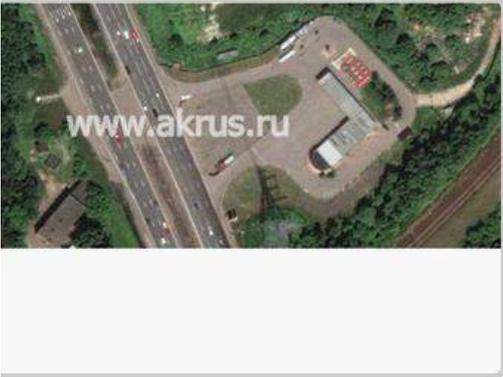
недвижимость АKRUS

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмоскowie Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

[Аренда](#) ▾ [Продажа](#) ▾ [Оставить заявку или предложить объект](#) [Услуги](#) [Контакты](#) [О компании](#) [Сделки с коммерческой недвижимостью](#)

мость в Москве и МО / [Продажа коммерческой недвижимости](#) / [земля пром. назначения](#) / [Продажа земли ЮАО, м. Аннино, Варшавское шоссе. 1,17 га](#) № лота [Искать](#)

Продажа земли ЮАО, м. Аннино, Варшавское шоссе. 1,17 га



№ лота 16612	Продажа земельного участка земля пром. назначения	1,17 га	155 000 000 руб.	Оставить заявку
------------------------	--	---------	------------------	---------------------------------

[Добавить в блокнот](#)

Продажа земли ЮАО, м. Аннино, 5 мин.тр, Варшавское шоссе, 600 м от МКАД.
Площадь 1,17 га. 1-я линия. Земельный участок промышленного назначения.
Участок прилегает к скоростной дороге имеет въезд и выезд.
Коммуникации: электричество, скважина, газовая котельная.
Участок оформлен в собственность. На участке есть строения.
Стоимость - 155 000 000 рублей.

[В](#) [f](#) [t](#) [+](#)

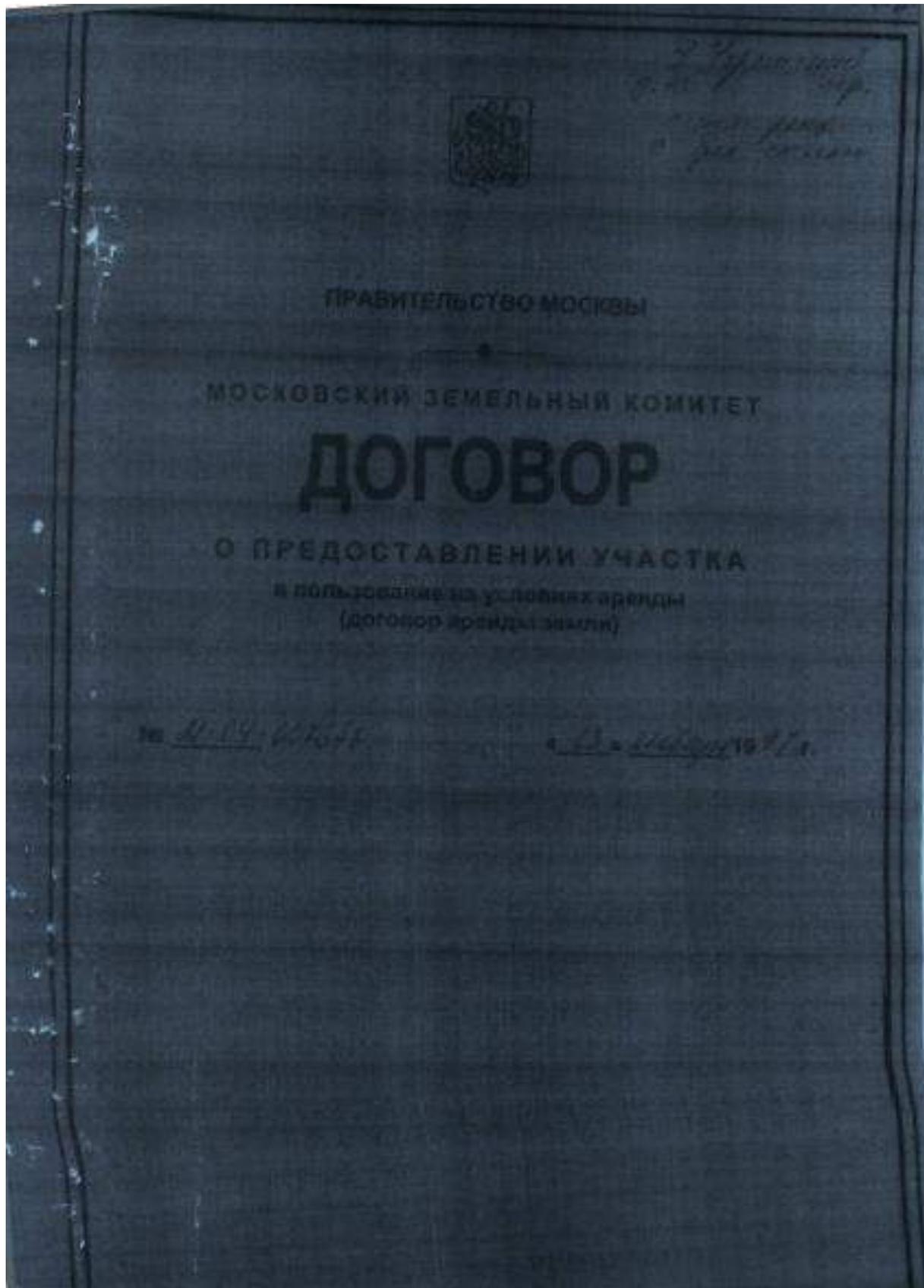
Спутник Блокнот

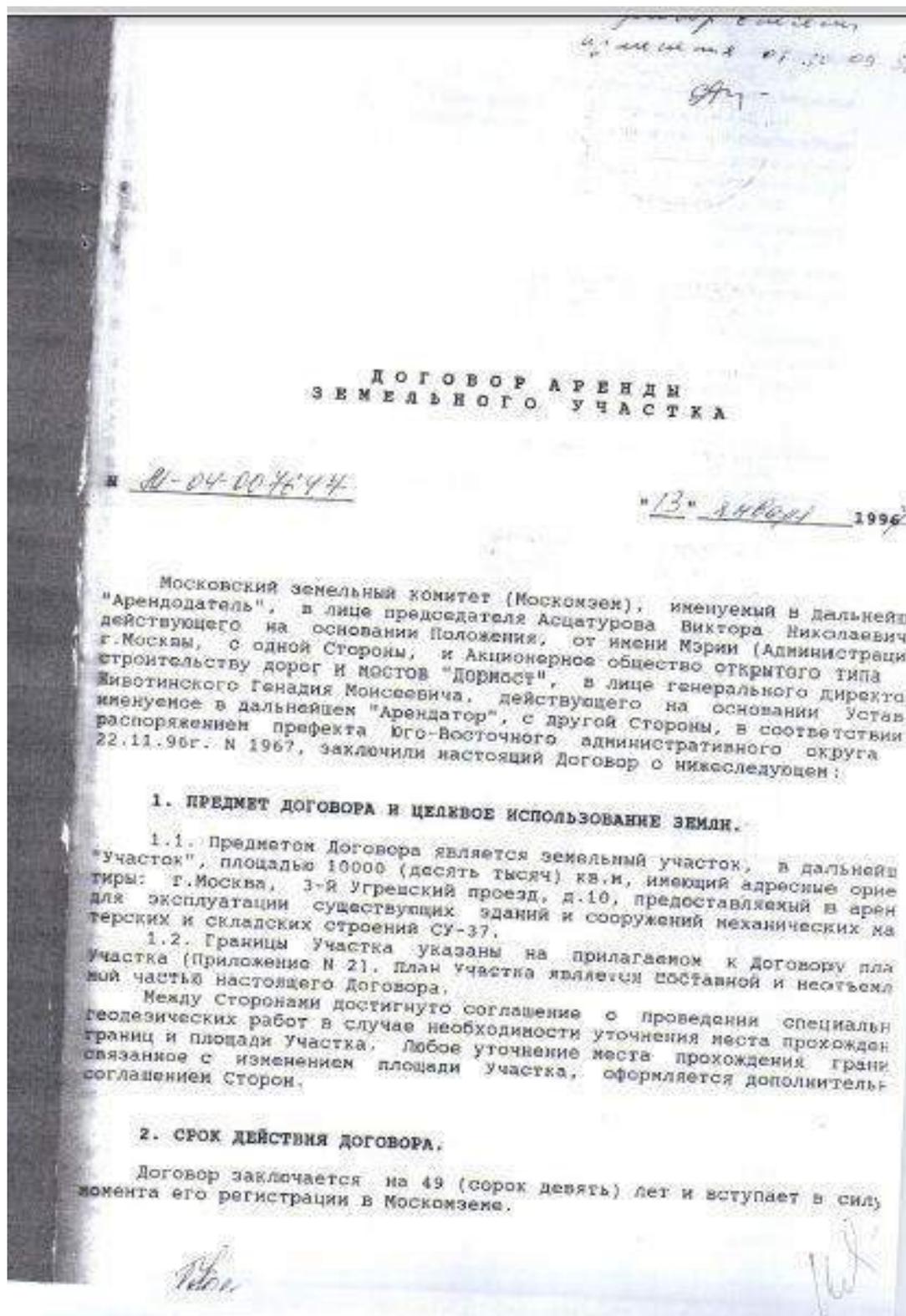
Лесопарковая Варшавское шоссе 1-й проезд 4579

<http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/16010.html>

Приложение 2

Правоустанавливающие документы на объект-оценки





**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ 04-004644

13 января 1996

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Асцатурова Виктора Николаевича действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и Акционерное общество открытого типа "Строительству дорог и мостов "Дорнаст", в лице генерального директора Животинского Геннадия Моисеевича, действующего на основании Устав именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа 22.11.96г. № 1967, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 10000 (десять тысяч) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, 3-й Угренский проезд, д.10, предоставляемый в аренду для эксплуатации существующих зданий и сооружений механических мастерских и складских строений СУ-37.

1.2. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плану Участка (Приложение № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Между Сторонами достигнуто соглашение о проведении специальных геодезических работ в случае необходимости уточнения места прохождения границ и площади Участка. Любое уточнение места прохождения границ связанное с изменением площади Участка, оформляется дополнительным соглашением Сторон.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу момента его регистрации в Москомземе.

- 2 -

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочными (уполномоченными) органами государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата арендной платы ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается с дня, с которого в соответствии с нормативных актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Арендатор обязуется:

- Арендатор обязуется в течение года обеспечить по технической заданию Москомзема выполнение работ по закреплению границ земельного участка на местности и в двухдневный срок после выполнения работ представить Арендодателю отчет о проделанной работе для внесения в настоящий Договор необходимых изменений.
- Содержать в надлежащем состоянии фасады зданий и сооружений

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

- 5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.
 - 5.2. С согласия Арендодателя сдать арендуемый Участок в субаренду, а также совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации г. Москвы, в том числе:
 - сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доля в праве аренды);
 - совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и с согласия Арендодателя.
- Арендатор может совершать сделки с правом аренды участка (долей права аренды участка) только в случае уплаты денежных средств за право заключения настоящего Договора и/или выкупа права аренды земли у Арендодателя. В противном случае, согласие Арендодателя на совершение сделок не дается.

- 3 -

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор в согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора направленного Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платёжные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителем Арендодателя, орган государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городских работ обеспечить организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды участка совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя с изменением своего адреса, наименования, платёжных и иных реквизитов

- 4 -

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г.Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомземне сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правами (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных реквизитов.

7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате.

- 5 -

те за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки прав аренды (доли в праве), а также в случае предоставления участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации оформляется дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. По истечении срока действия настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на заключение договора на новый срок Договор прекращает свое действие. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

- 6 -

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд.

10. ПРОЧIE ПОЛОЖЕНИЯ.

- 10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.Москвы и настоящим Договором.
- 10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.
- 10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.
- 10.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

- 1) Приложение № 1 - Арендная плата.
- 2) Приложение № 2 - План земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Представитель Арендодателя:
Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина, 20

ИНН 7705031674
Расчетный счет № 345901
в Октябрьском филиале
АБ "Инкомбанк"
Корр. счет 502161000
БИК 044583502
Валютный счет № _____

Телефон 235-24-40

Телефакс _____

Телекс и код _____

Арендатор:

Акционерное общество открытого
типа по строительству дорог и
мостов

"Дормост"
111112, г. Москва, ул. Душинская,
д.1

ИНН 7709042490
Расчетный счет № 6467788
в Центральном отделении
Мосбизнесбанка
К/с 145161700, код В-5
БИК 044583145
Валютный счет № _____

Телефон 915-55-76

Телефакс 915-31-77

Телекс и код _____

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 9 (де-
вят) листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридичес-
кую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:
Председатель Московского
земельного комитета

От Арендатора:
Генеральный директор
Акционерного общества открытого
типа по строительству дорог и
мостов
"Дормост"


В.Н. Асцатуров


м.п.



" _____ " 199 _____ г.

" _____ " 199 _____ г.

Договор прошурирован и зарегистрирован Московским земельным ком-
итетом.

Регистрационный № М-04-007647 13.01.97

м.п. 13 " января 199 7

Приложение № 1 к договору
№ 11-04-030017
от "13" Июня 1999

АРЕНДНАЯ ПЛАТА.
Акционерное общество открытого типа
по строительству дорог и мостов
"Дормост"
3-я Угрешский проезд, д.10

1. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	15
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га.	ЭКВ 15152
3. Площадь земельного участка	га 1,0000
4. Ежегодная арендная плата за весь Участок	ЭКВ 15152,40

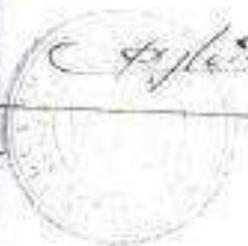
АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ: Государственная налоговая инспекция №23 Юго-Восточного административного округа г.Москвы. Расчетный счет № 210130523 в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк" БИК 044583502, корр.сч. 502161000 ИНН 7723013452

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения №23/Москва от 01.10.96г № 347/1-РМ.
2. Плата за землю приводится в рублях путем пересчета по официальному курсу рубля к ЭКВ на 15 число срединного месяца оплачиваемого квартала. Последним днем оплаты является 25 число последнего месяца квартала.
3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем регистрации Договора аренды в Москомземе.
4. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок арендатор уплачивает арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дат снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:
Председатель Московского
генерального комитета



В.Н.Асцатуров

от Арендатора:
Генеральный директор
Акционерного общества открытого
типа по строительству дорог и
мостов

Г.И.Животинский
"Дормост"

№ М-04-007647/1
от « 30 » сентября 1998 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-04-007647 от 13.01.97 года.

Адрес участка г. Москва, УТРЕШСКИЙ 3-й ПР., дом 10

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Юго-восточном административном округе г. Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ДОРОГ И МОСТОВ "ДОРМОСТ" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Кирильчикова Геннадия Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую плате.
2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день оплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку и оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в установленном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Арендодатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 23
Арендатор: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
Р/С № 40603810000001000023
БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

Правотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

2

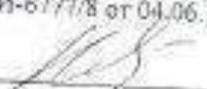
6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя, один - для арендатора.

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 ИНН 7708031674, Р/С № 40603810438110100034 в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва БИК 044525342 К.С. 30101810600000000342 (не предназначены для внесения арендной платы)	Арендатор: АООТ "Дормост" 109004, Москва, ул. Земляной вал, д. 6 ИНН 7709042490 Р/С № 40702810002900001110 в АКБ Мосбизнесбанк Центральный г. Москва К.С. 30101810300000000312 БИК 044541312
--	---

9. Подписи сторон:

От Арендодателя: Начальник объединения регулирования землепользования в Юго-восточном административном округе на основании доверенности № 33-И-6777/8 от 04.06.1998  Е.В. Новикова « 14 » 03 1998г. МП	От Арендатора: Генеральный директор Акционерного общества открытого типа по строительству дорог и мостов "Дормост"  Г.М. Ливотинский 1998г. МП
---	--

