PRIME CONSULTING

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ _____/19

Объект оценки:	земельный участок общей площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____. Кадастровый номер: _____
Дата Отчета:	29 мая 2019 г.
Дата оценки:	01 января 2018 г.

29 мая 2019 г.

В соответствии с Договором № _____/19 от 06 мая 2019 г. мы провели оценку рыночной стоимости объекта оценки: земельный участок общей площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____. Кадастровый номер: _____.

Оценка проведена по состоянию на 01 января 2018 г.

Дата составления отчета: 29 мая 2019 г.

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 01 января 2018 г.
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА составляет:
(), округленно, НДС не облагается

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Прайм консалтинг» _____ Бабаев Н.М.

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ 3
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ: 4
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
4. ВВЕДЕНИЕ 6
4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ 6
4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 7
4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 7
4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
4.6 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 8
4.7 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ 8
4.8 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 9
4.9 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 13
7. АНАЛИЗ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР. НОЯБРЬ 2017 ГОДА 17
8.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 2017 ГОД 22
8.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 35
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 39
9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 39
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 39
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 40
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 44
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 45
10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 45
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 54
12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА 55
13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 56
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 57
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ 59
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 65
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ 66

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта оценки, а также не учитывала возможное присутствие в строительных материалах и в окружающем земельном участке токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений в этом районе.

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

3. Результат оценки относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

4. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

6. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

8. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

10. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

11. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

13. В соответствии с заданием на оценку, Оценщик рассматривал оцениваемый земельный участок как условно свободный (без учета стоимости зданий, сооружений и коммуникаций, расположенных на участке на дату оценки).

14. Оценка проведена при допущении, что количественные и качественные характеристики объекта оценки не изменились с даты оценки до даты получения документов, полученных Заказчиком.

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки:	земельный участок общей площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____. Кадастровый номер: _____
Местоположение объекта оценки:	
Обременения прав:	не зарегистрировано согласно выписке из ЕГРН №
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	выписка из ЕГРН №
Правообладатель объекта оценки:	общая долевая собственность: _____ _____ – доля в праве ½; - доля в праве ½
Сведения об отчете	
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Договор № _____/19 от 06 мая 2019 г. Заказчик: _____ _____. Исполнитель: ООО «Прайм консалтинг».
Вид определяемой стоимости:	рыночная
Цель оценки:	определение рыночной стоимости
Задачи оценки:	для предоставления в суд и комиссию по оспариванию кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной
Дата проведения оценки объекта оценки:	01 января 2018 г.
Дата определения стоимости объекта оценки	01 января 2018 г.
Дата составления отчета:	29 мая 2019 г.
Срок проведения оценки:	с 06 мая 2019 г. по 29 мая 2019 г.
Порядковый номер отчета:	_____/19
Результаты расчетов	
Результаты примененных подходов:	Затратный подход не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход , НДС не облагается Доходный подход не применялся, отказ обоснован
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, округленно:	**(), НДС не облагается**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается

4. ВВЕДЕНИЕ

4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.
Термин "Рыночная стоимость", используемый нами в этом отчете, определяется следующим образом:
Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие рыночной стоимости приведено в статье №3 действующего закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ».

4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки - договор № _____/19 от 06 мая 2019 г. Заказчик: _____ _____. Исполнитель: ООО «Прайм консалтинг».
а) объект оценки - земельный участок общей площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____. Кадастровый номер: _____;
б) состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей - земельный участок рассматривается как единое целое и составных частей не имеет;
в) оцениваемые права на объект оценки – собственность;
г) цель оценки - определение рыночной стоимости;
д) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - для предоставления в суд и комиссию по оспариванию кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Отчет не может быть использован для других целей;
е) вид стоимости –рыночная стоимость;
ж) дата оценки - 01 января 2018 г.;
з) срок проведения оценки - с 06 мая 2019 г. по 29 мая 2019 г.;
и) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:
1. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для предоставления в суд и комиссию по оспариванию кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценщик исходил из той предпосылки, что оцениваемый земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитывается ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
2. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
Иные допущения и ограничительные условия представлены в главе 2 настоящего отчета: «Допущения и ограничительные условия», стр. 4.
к) Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
л) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики: Документы на объект оценки представлены в Приложении №4 к отчету об оценке.

4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:	_____ _____
Реквизиты Заказчика:	паспорт серия _____, номер _____, выдан _____, дата выдачи: _____

4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»**
Исполнитель:	ООО «Прайм консалтинг» ОГРН 1107746970022, выдан 29.11.2010 года
Юридический адрес исполнителя:	117418, г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Местонахождение исполнителя:	117418, г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Контактные телефоны исполнителя:	т.+7 (495) 109-24-34
Сайт исполнителя в сети Интернет	www.ocenka-stoimosti.ru
Банковские реквизиты исполнителя:	ИНН 7702747501 КПП 772701001 Р/с № 40702810200080001330 «СДМ Банк» (ПАО) в г. Москва БИК 044525685 Кор/с № 30101810845250000685
Сведения о страховом полисе:	ответственность компании ООО «Прайм консалтинг» застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № L26-38570 от 07.08.2018, выдан ЗАСО «ЭРГО Русь» со сроком действия с 09 августа 2018 года по 08 августа 2019 года, включительно
Сведения, подтверждающие наличие в штате оценочной компании не менее чем двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено (в соответствии с № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 15.1.)	1. Бабаев Никита Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125 2. Голдыш Фёдор Андреевич Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Номер в реестре СРО № 1558
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Прайм консалтинг» не допускает вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в свою деятельность или в деятельность оценщиков, заключивших с ООО «Прайм консалтинг» трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ООО «Прайм консалтинг» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика, а также является независимым в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер установленного Договором денежного вознаграждения ООО «Прайм консалтинг» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Размер оплаты оценщикам, заключившим с ООО «Прайм консалтинг» трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Ф.И.О	**Бабаев Никита Михайлович**
Информация о членстве в СРО:	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125
Сведения о страховом полисе:	гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № 07305/776/00001/19, выдан ОАО «АльфаСтрахование» со сроком действия с 14 февраля 2019 года по 13 февраля 2020 года, включительно
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», Диплом ПП № 984364, 29.04.2008г., Рег. № 0237
Сведения о квалификационном аттестате, подтверждающем сдачу квалификационного экзамена:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004504-1 от 13.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» сроком действия до 13.03.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	13 лет
Местонахождение оценщика:	117418, г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Почтовый адрес оценщика:	117418, г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2, ООО «Прайм консалтинг»
Телефон оценщика	т.+7 (495) 109-24-34
Адрес электронной почты оценщика	babaev@prime-co.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Бабаев Никита Михайлович – проведение оценки объекта оценки. Иные специалисты и организации к оценке не привлекались.

4.6 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего описания объекта, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.
Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

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

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью методов в рамках указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

4.7 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- беседа с собственником или его представителем;
- исследование рынка продажи и аренды аналогичных объектов в регионе местоположения оцениваемого объекта;
- отбор информации;
- анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
- использование основных подходов оценки для определения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта;
- составление отчета об оценке.

4.8 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" N 297).

Итоговая величина стоимости 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. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" N 297).

4.9 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3 утвержденные приказами Минэкономразвития №№ 297, 298, 299; ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития №611 и стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Указанные стандарты ФСО №№ 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности согласно законодательству об оценочной деятельности, действующему на территории Российской Федерации. Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению для всех оценщиков, состоящих в данной саморегулируемой организации.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является земельный участок общей площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____. Кадастровый номер: _____. Фотографии и карта месторасположения оцениваемого объекта приведены в Приложениях №1 и №2 к данному отчету.

Осмотр объекта оценки проводился оценщиком 10 мая 2019 г.

ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение	
Адрес	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	
Экологическая обстановка	
Состояние прилегающей территории	

Описание объекта оценки

Общая площадь, соток	
Категория земель	
Разрешенное использование	
Имущественные права на Объект оценки	
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	
Кадастровый номер	
Кадастровая стоимость земельного участка на дату составления отчета, руб.	
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость	
Рельеф участка	
Обременения прав	
Коммуникации	
Износ и устаревания	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Текущее использование	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	

Охранная зона, законодательство

СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы

5.6 Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения магистральных трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны, размеры которых и порядок производства в них сельскохозяйственных и других работ регламентируются Правилами охраны магистральных трубопроводов [2].

Правила охраны магистральных трубопроводов

УТВЕРЖДЕНЫ постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.92 г. N 9
УТВЕРЖДЕНЫ заместителем Министра топлива и энергетики России 29.04.92 г.
Внесены дополнения, утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 23.11.94 N 61

4.2. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

4.3. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпательные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

4.4. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения; на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, за гоны для скота;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геолого-съемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

Вывод: таким образом, законодательно на участок наложены существенные ограничения в использовании, в том числе запрет на размещение объектов капитального строительства.

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

- Выписка из ЕГРН №;
- ГПЗУ №

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

- Данные о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. Источник – выписка из ЕГРН, ГПЗУ.

- Макроэкономический анализ. Источник – интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru.

- Анализ рынка объекта оценки, расчетная часть Отчета. Источник – база данных - Realto.ru, информационные вестники: журналы «Недвижимость и цены», интернет-сайты профессиональных операторов рынка недвижимости.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития. *В данном случае, данный анализ не проводится, т.к. оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный в соответствии с п. 20 ФСО №7.*

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Категория земель оцениваемого земельного участка - земли населённых пунктов, разрешенное использование по документу: для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

Согласно ГПЗУ № _____ оцениваемый земельный участок расположен на территории технической зоны подземных и инженерных коммуникаций. Предельные параметры разрешенного строительства – максимальный процент застройки – 0%; максимальная плотность застройки – 0 тыс.кв.м/га. Таким образом, законодательно на участке запрещено капитальное строительство.

Как правило, земельные участки, на которых запрещено капитальное строительство, могут быть использованы для следующих целей:

- размещение стоянок автотранспорта;
- сельское хозяйство;

- складирование материалов.

С соответствии с законодательством (Правила охраны магистральных трубопроводов – подробнее см. в разделе 5 «Описание объекта оценки»), в охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается: высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды, производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы, производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта и т.п.

Таким образом, использование оцениваемого объекта под сельское хозяйство и размещение автостоянки юридически не возможно без получения специального разрешения.

Оцениваемый земельный участок может быть использован под складирование материалов, кроме горючих, а также кормов, удобрений, сена, соломы, и другие виды использования, не запрещенные законодательством в рамках расположения в границах охранной зоны магистрального газопровода.

В связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

Вывод: Таким образом, в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка - под складирование материалов, кроме горючих, а также кормов, удобрений, сена, соломы, и другие виды использования, не запрещенные законодательством в рамках расположения в границах охранной зоны магистрального газопровода.

7. АНАЛИЗ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Троицкий административный округ, поселение Краснопахорское

Тро́ицкий администрати́вный о́круг (ТАО) — самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку.

На северо-востоке граничит с Новомосковским административным округом, на юго-западе с Калужской областью, а на северо-западе и юго-востоке с Московской областью.

Также ТАО имеет эксклав в Московской области — деревня Мачихино поселения Киевский, находится тремя километрами южнее границы округа.

Основной автомобильной магистралью округа является Калужское шоссе. На территории округа находятся остановочные пункты Киевского направления МЖД и Большого кольца МЖД. Относительно устойчивая транспортная связь со «старой» Москвой есть только у западной окраины округа (благодаря Киевскому направлению МЖД и Киевскому шоссе); у города Троицка, а также у территорий вдоль Калужского шоссе до 58 км (регулярные автобусные маршруты). Транспортная связь со «старой» Москвой стала сильно затруднена в результате транспортного коллапса, случившегося на Калужском шоссе с конца 2000-х годов, и отсутствия альтернативы в виде железной дороги или трамвайной линии. В некоторые населённые пункты округа общественным транспортом можно добраться только несколько раз в день. Также многие крупные населенные пункты ТАО (включая районный центр — г. Троицк) связаны автобусными маршрутами с городами Наро-Фоминском и Подольском.

Несмотря на обширные размеры округа, он является самым малочисленным по населению.

Численность населения				
2013	2014	2015	2016	2017
98 750	↗103 365	↗108 063	↗113 388	↗122 522

Округ охватывает большую территорию шириной 30—45 км между Киевским и Курским направлениями Московской железной дороги. Эти два направления находятся в Московской области близко от округа, но сам округ в основном охватывает территории, на которых нет железнодорожных линий.

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

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

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

Общая площадь — 86,88 км².

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

поселением Десёновское Новомосковского административного округа (на севере);

- городским округом Троицк (на севере);

- поселением Первомайское (на севере);
- Наро-Фоминским городским округом Московской области (на западе);
- поселением Михайлово-Ярцевское (на юго-западе);
- поселением Вороновское (на юго-западе);
- поселением Щаповское (на востоке);
- поселением Клёновское (на юго-востоке);

По территории поселения проходит Калужское шоссе А130.

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР. НОЯБРЬ 2017 ГОДА

Данные Росстата за октябрь 2017 г. демонстрируют ухудшение ситуации в экономике по сравнению с показателями октября 2016 г. Так, в промышленности остановился рост выпуска: в октябре 2017 г. темпы роста производства составили 0,0% в годовом выражении, хотя в октябре 2016 г. аналогичный показатель составлял 1,6%. Резко ухудшилась ситуация в сельском хозяйстве, где объемы производства сократились на 2,5% (по сравнению с ростом на 4,3% годом ранее). В секторе строительства падение объемов выпуска достигло 3,1%, хотя годом ранее падение составляло только 1,4% в годовом выражении.

При этом в других секторах экономики показатели выпуска пока еще демонстрируют рост. Так, в октябре 2017 г. грузооборот транспорта вырос на 6,4% в годовом выражении, оборот розничной торговли увеличился на 3,0%, а объем платных услуг населению – на 0,3%. Вместе с тем, можно ожидать, что продолжение снижения доходов населения (-1,3% в годовом выражении), а также выпуска промышленности и сельского хозяйства будет оказывать негативное влияние и на эти секторы экономики.

Промышленность

Ноябрьская статистика по промышленному производству (-3,6% г/г) оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на состояние платежного баланса ответственное выполнение Россией обязательств по ограничению добычи нефти в совокупности с необычайно теплой погодой в ноябре обусловили сокращение выпуска в добывающем секторе (-1,0% г/г). Температурный фактор оказал сдерживающее влияние и на динамику электроэнергетики (-6,4% г/г в ноябре).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре (-4,7% г/г) было локализовано в нескольких видах деятельности, динамика которых характеризуется высокой волатильностью. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в ноябре, как и в октябре, внесло металлургическое производство, в первую очередь за счет резкого снижения выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (-19,5% г/г в октябре, -28,7% г/г в ноябре). При этом в данный момент отсутствуют свидетельства того, что указанное падение носит фундаментальный характер. Еще одним негативным шоком для промышленности стала отрицательная динамика по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-16,3% г/г в ноябре). Характерная для данной отрасли волатильность годовой динамики связана в том числе с особенностями статистического учета дорогостоящих транспортных средств с длительным циклом производства - кораблей, воздушных судов, космических летательных аппаратов. В общей сложности на металлургию и «прочее» транспортное машиностроение приходится 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90%) годового снижения выпуска обрабатывающей промышленности (при этом доля указанных отраслей в добавленной стоимости составляет 21,8%).

Оценка медианного темпа роста в обрабатывающей промышленности также указывает на то, что спад производства в ноябре затронул ограниченный ряд отраслей и носит «локальный» характер. В дополнение к официальным данным Росстата по промышленности, рассчитываемым на основе формулы средневзвешенного, Минэкономразвития России оценило динамику обрабатывающих производств с использованием формулы медианы. Данный подход позволяет сгладить искажающее влияние на совокупный показатель аномально высоких или низких темпов роста в отдельных отраслях. Оценка медианного темпа роста обрабатывающей промышленности за ноябрь составляет 2,8% г/г.

Инфляция

В ноябре годовая инфляция продолжила снижение. По итогам месяца годовая инфляция замедлилась до 2,5% г/г с 2,7% г/г в октябре, что оказалось несколько ниже ожиданий Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции в октябре 2017 года»).

В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность темп роста цен сохранился практически на уровне предыдущего месяца (0,1% м/м SA в ноябре и октябре). При этом динамика цен на основные компоненты потребительской корзины была разнонаправленной.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4-0,5% м/м (инфляция за годовой период – 2,5-2,6% г/г), что подтверждается недельной статистикой (0,1% за период с начала месяца по 4 декабря).

Банковское кредитование

Согласно последней публикации Банка России об индексах изменения условий банковского кредитования (УБК), в III квартале 2017 г. условия предоставления кредитов для всех категорий заемщиков продолжили смягчаться. Одним из главных факторов смягчения УБК являлось снижение ключевой ставки Банка России, способствовавшее улучшению условий фондирования на внутренних рынках и росту конкуренции между банками. В результате снижение ставок стало самым существенным изменением УБК как для крупных предприятий, так и для представителей малого и среднего бизнеса (МСБ).

Кроме того, несколько смягчились требования банков к кредитному обеспечению корпоративных заемщиков (причем для крупных предприятий это произошло впервые со II квартала 2011 г.). Между тем, требования к самим корпоративным заемщикам несколько ужесточились. Во многом это было вызвано достаточно медленным сокращением доли просроченной задолженности по корпоративным кредитам.

Доступность банковского кредитования для населения (особенно для ипотечных заемщиков) также продолжила расти. Ключевую роль здесь также сыграло снижение процентной ставки, хотя смягчение условий наблюдалось абсолютно по всем параметрам субиндексов изменения УБК. В III квартале 2017 г. был зафиксирован максимальный с 2011 г. рост спроса на кредиты со стороны ипотечных заемщиков, однако одновременно наблюдалось некоторое замедление показателя со стороны всех остальных категорий заемщиков.

В IV квартале 2017 г. ожидается ускорение темпов роста спроса как на корпоративные, так и на розничные кредиты до максимальных значений за период с 2011 г. При этом высокая динамика спроса обеспечивается преимущественно за счет роста спроса на долгосрочные кредиты. Одновременно ожидается и смягчение условий кредитования, хотя и более медленными темпами. Главным драйвером будет оставаться улучшение ценовых условий при продолжении снижения ключевой ставки.

Внешняя торговля

По данным ФТС, в сентябре 2017 г. экспорт российских товаров вырос на 20,1% в годовом выражении по сравнению с 26,5% месяцем ранее. Расширение экспорта в сентябре было на четверть обеспечено увеличением поставок сырой нефти. На фоне роста цен на нефть на мировом рынке вклад экспорта

сырой нефти в общий показатель темпов роста составил 5,1 п.п. (по сравнению с 3,8 п.п. в августе). Кроме того, в сентябре ускорился рост экспорта угля: объем поставок в стоимостном выражении увеличился на 58,2% относительно сентября 2016 г. В целом, вклад добывающей промышленности в динамику экспорта сохранился на уровне предыдущего месяца и составил 9,5 п.п. – это около половины от темпов роста российского экспорта в сентябре 2017 г. В то же время вклад остальных отраслей в динамику российского экспорта в целом снизился, что и обусловило общее замедление темпов роста экспорта по итогам месяца.

Темпы роста импорта товаров также снизились, прежде всего за счет товаров инвестиционного назначения.

Восстановление объемов российского импорта, начавшееся в августе 2016 г., характеризовалось опережающими темпами роста инвестиционного импорта. В последние месяцы рост импорта замедлился, что связано прежде всего с ухудшением динамики импорта товаров инвестиционного назначения. По итогам сентября 2017 г. инвестиционный импорт вырос всего на 4,8% в годовом выражении. Однако темпы роста импорта потребительских товаров по-прежнему остаются достаточно высокими (+22,1% к сентябрю 2016 г.). Таким образом, период восстановительного роста инвестиционного импорта, вероятно, завершается.

Данные об инвестиционном импорте являются одним из опережающих индикаторов инвестиционной активности в стране. Последние имеющиеся данные Росстата указывают на ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал до 6,3% во II квартале 2017 г. по сравнению с 2,3% в I квартале. Однако замедление роста инвестиционного импорта в конце III квартала может указывать на то, что тенденция к ускоренному росту инвестиций не будет продолжена.

Розничная торговля и доходы населения

По данным Росстата, в октябре 2017 г. оборот розничной торговли увеличился на 3,0% в годовом выражении. Это немного уступает показателям сентября 2017 г. (3,1%). Следует отметить, что несмотря на некоторое восстановление темпов роста розничного товарооборота с середины года, в целом за январь-октябрь 2017 г. оборот розничной торговли остается выше уровня соответствующего периода 2016 г. только на 0,8%.

В розничной торговле продовольственными товарами в октябре 2017 г. рост товарооборота замедлился, а в торговле непродовольственными товарами, напротив, немного ускорился. Так, оборот розничной торговли продовольственными товарами в октябре 2017 г. вырос на 3,1% в годовом выражении по сравнению с 3,7% месяцем ранее, а непродовольственными – на 3,0% против 2,7%.

При этом в октябре 2017 г. вновь усилилось падение реальных доходов населения, что говорит об ограничении потребительского спроса. По данным Росстата, реальные располагаемые доходы сократились на 1,3% в годовом выражении, хотя в августе и сентябре соответствующие показатели составляли по 0,3%. Ускорение падения реальных доходов наблюдается, несмотря на замедление роста потребительских цен и увеличение реальной заработной платы (по оценке Росстата, в октябре 2017 г. реальная заработная плата увеличилась на 4,3% в годовом выражении). Таким образом, снижение реальных располагаемых доходов населения может быть связано со снижением доходов, не относящихся к заработной плате (доходы от собственности, от предпринимательской деятельности), с ростом обязательных платежей населения (налоговые платежи, проценты по кредитам и т.д.), а также с сокращением т.н. «ненаблюдаемых» выплат, косвенно оцениваемых Росстатом.

Источники информации: http://economy.gov.ru/; https://icss.ru

Социально-экономическое положение в г. Москва

	Октябрь 2017г.	*Октябрь 2017г. в % к октябрю 2016г.*	*Январь-октябрь 2017г.*	*Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.*	*Справочно январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.*
Индекс промышленного производства[1)]	x	100.5	x	100.0	96.6
Грузооборот автомобильного транспорта[2)], млрд. т-км	0.8	106.4	7.0	108.1	102.8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	394.4	102.4	3646.5	101.3	91.9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	139.5	97.6	1320.9	97.5	104.5
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США[#)]	21524.3	123.3	175956.8	129.1	85.1
в том числе:					
экспорт товаров	12661.4	120.9	106785.3	129.5	77.8
импорт товаров	8862.9	126.9	69171.5	128.7	99.7
Индекс потребительских цен	100.3	104.0	x	104.9	108.1
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	100.3	109.7	x	108.1	106.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[3)]					
номинальная, рублей	69521.7[4)]	109.3[5)]	70927.8[6)]	107.6[7)]	108.5[8)]
реальная	x	105.2[5)]	x	102.4[7)]	100.2[8)]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	27.4	73.3	30.8	71.9	125.6

1)По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3)Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4 По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь 2017г.

5)Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.

6)Январь-сентябрь 2017 г.

7)Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г.

8)Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г.

#)Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды сентября и января-сентября 2017 г. и 2016 г.

Индекс промышленного производства в январе-октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100.0%, в октябре 2017 г. по сравнению с октябрем 2016 г. – 100.5%, по сравнению с сентябрем 2017 г. – 111.2%.

Животноводство. На конец октября 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.0 тыс. голов (на 11.5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.5 (на 10.7% меньше), поголовье свиней – 23.1 (на 65.8% меньше), овец и коз – 8.0 (на 63.0% меньше), птицы – 13.3 тыс. голов (на 19.5% меньше).

В октябре 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.7 тыс. тонн, молока – 2.3 тыс. тонн.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2017 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры обмолочены на площади 1.2 тыс. гектаров (на 56.1% меньше, чем на 1 ноября 2016г.).

Зерновых и зернобобовых культур намолочено 29.9 тыс.ц (в первоначально-оприходованном весе), или на 54.9% меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Картофеля накопано 97.0 тыс.ц (на 32.9% меньше, чем на 1 ноября 2016г.), собрано 264.3 тыс.ц овощей открытого и защищенного грунта (на 13.8% меньше). Все зерновые и зернобобовые культуры выращены в сельскохозяйственных организациях, картофель – в хозяйствах населения (96.6%), овощи – в сельскохозяйственных организациях(70.8%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в октябре 2017 г. составил 68.0 млрд. рублей, или 90.0 % к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-октябре 2017 г. – 560.3 млрд. рублей, или 100.5%.

Оборот розничной торговли в октябре 2017 г. составил 394.4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.4 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В октябре 2017 г. оборот розничной торговли на 91.1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8.9% (в октябре 2016 г. – соответственно 89.3% и 10.7%).

В январе-октябре 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 53.5%, непродовольственных товаров – 46.5% (в январе-октябре 2016 г. – 54.3% и 45.7% соответственно).

Индекс потребительских цен в октябре 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, в том числе на продовольственные товары – 100.3%, непродовольственные товары – 100.4%, услуги – 100.1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в октябре 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.8% (в октябре 2016г. – 100.4%, с начала года – 105.9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в октябре 2017г. составила 21376.77 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.1%, с начала года – на 2.7% (в октябре 2016г. – на 1.3%, с начала года – на 7.7%).

В октябре 2017г. цены на продовольственные товары выросли на 0.3%, с начала года – на 1.2% (в октябре 2016г. – на 0.4%, с начала года – на 3.8%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце октября 2017 года составила 4538.18 рубля в расчете на месяц и снизилась по сравнению с сентябрем 2017 года на 0.1%, с начала года выросла на 1.9% (в октябре 2016г. снизилась на 0.3%, с начала года выросла на 3.8%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2017г. выросли на 0.4%, с начала года – на 2.9% (в октябре 2016г. – на 0.6%, с начала года – на 5.9%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в сентябре 2017г. по оценке составила 69522 рубля и по сравнению с августом 2017г. увеличилась на 2.7%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 9.3%.

Численность рабочей силы в июне – августе 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7148,8 тыс. человек, в их числе 7055,5 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 93.3 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Источник информации: http://moscow.gks.ru

8.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 2017 ГОД

Эксперты компании Skladman USG оценили ситуацию во всех сегментах рынка промышленных земельных участков Московского региона, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на земельном рынке столицы.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышленные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

Помимо этого, для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Источник: Skladman USG

Основные моменты исследования:

- география исследования: от МКАД до границ Московской области (включая Новую Москву);
- рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
- площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
- участки площадью 1-5 га в пределах 30-50 км от МКАД (до трассы А-107 «Бетонка»);
- участки площадью более 5 га в зоне от МКАД до границ Московской области.

История формирования рынка земельных участков промышленного зонирования

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).
Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

Способы формирования оптового предложения на рынке земли

До 2008 года благоприятная экономическая обстановка в стране, а также стабильный ежегодный рост показателей рынка создавали удобные условия для развития крупномасштабных проектов освоения территорий. Подобные проекты КОТ на тот момент регулярно заявлялись вблизи крупнейших мегаполисов, где есть максимальная концентрация платежеспособного спроса. Основными локациями подобного рода проектов являлись Московский регион и Ленинградская область. К другим территориям можно отнести города-миллионники Екатеринбург, Казань.

Подобные масштабные проекты могли потянуть только крупные компании федерального уровня. К данным проектам начал проявляться интерес со стороны девелоперов начиная с 2006-2007 годов. На тот момент строились многочисленные планы по развитию новых районов, городов-спутников во многих локациях. Компания «Ист Лайн» планировала реализацию проекта «Аэротрополис» на 20 000 га, с парком развлечений и крупнейшим в Московской области торгово-развлекательным центром.

Также компанией планировался к развитию проект «Аэропорт-Сити» вблизи аэропорта «Домодедово» (офисные комплексы, гостиницы, выставочные центры, логистический и индустриальный центры).

Другими крупнейшими проектами КОТ с большим уклоном в жилую недвижимость заявлялись «Гран-При» (вместе со строительством ипподрома) в районе дер. Путилково и проект «Рублево-Архангельское», где предполагалось строительство около 4 млн кв. м (под жилье, офисные центры, торгово-развлекательный комплекс).

Однако активность в отношении данных проектов, в особенности в регионах, практически сошла на нет с наступлением кризиса 2008-2009 годов, и большая часть проектов так и осталась с тех времен на бумаге либо была заморожена на неопределенный срок.

За последние 5-6 лет массовых замораживаний проектов не наблюдалось. Однако это в большей степени связано с тем, что большая часть «бумажных» проектов» была заморожена еще в 2008-2009 годах.

В настоящее время акценты немного сместились – крупные проекты в области жилой недвижимости реализуются, однако они в большинстве своем представляют застройку массовым сегментом (эконом и комфорт) с минимально возможной инфраструктурой.

С жилой функцией все достаточно понятно: в последнее время спрос значительно сместился либо в Москву, либо в ближайшее Подмосковье, и всем более удаленным подмосковным стройкам стало гораздо тяжелее продаваться.

Подобное стало возможным благодаря появлению нового объема предложения на территории «старой» Москвы и более сниженной стоимостью по сравнению со среднерыночными показателями, характерными для города. Жилые комплексы за 15-20 км уже не так интересны – они могут рассчитывать прежде всего на местный локальный спрос.

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

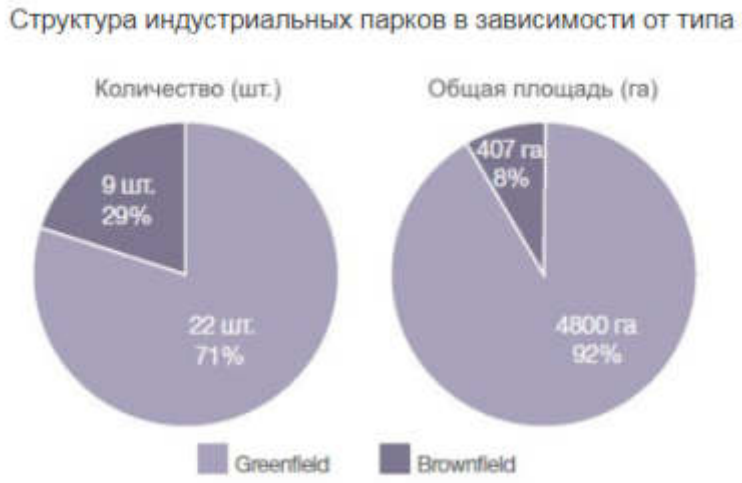
Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).



Источник: Skladman USG

За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2017 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Предложение на земельном рынке Московского региона

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

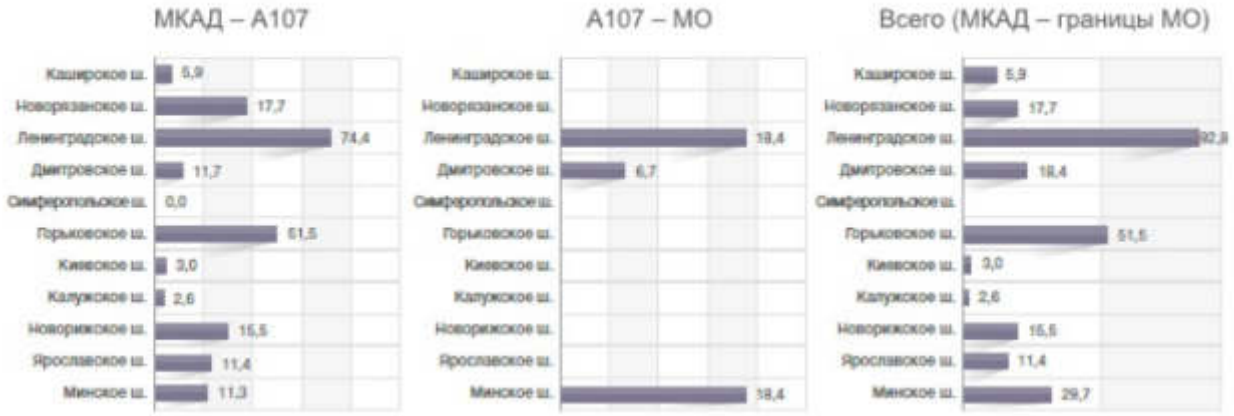
Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
Итого		3297	20774	–	51	249	–

Источник: Skladman USG

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Источник: Skladman USG

Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Количество незастроенных земельных участков

Площадь	Зона	Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	МКАД – А107	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	МКАД – А107	767	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	МКАД – А107	106	3044	28,7	28	841	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого		2301	20789	–	204	2736	–

Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)

Источник: Skladman USG

Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Источник: Skladman USG

По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Источник: Skladman USG

Анализ уровня цен незастроенных участков

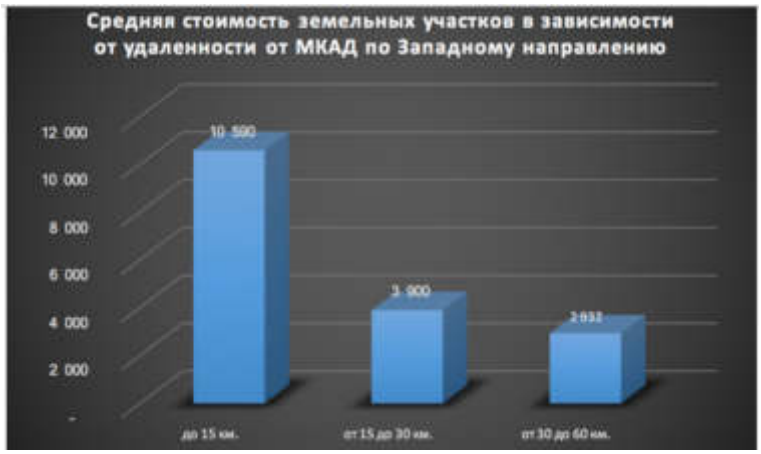
Дальнейший анализ проводился в разрезе незастроенных участков, выставленных на продажу в 1 полугодии 2017 г. Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости.

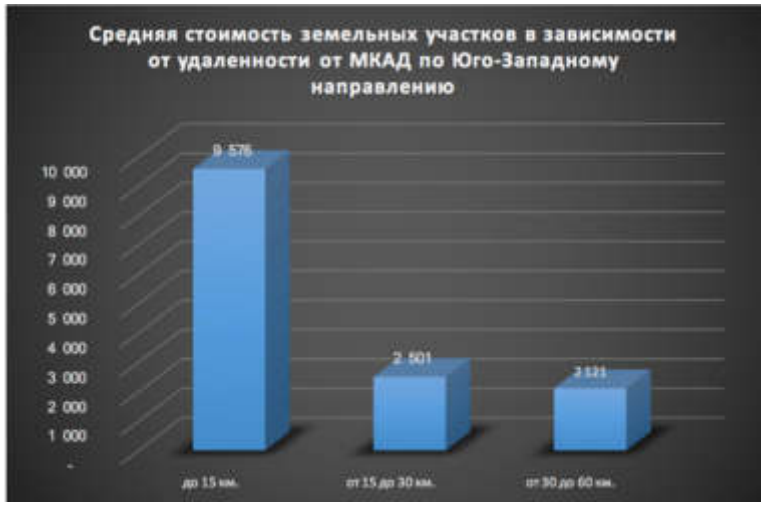
Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./кв.м.)

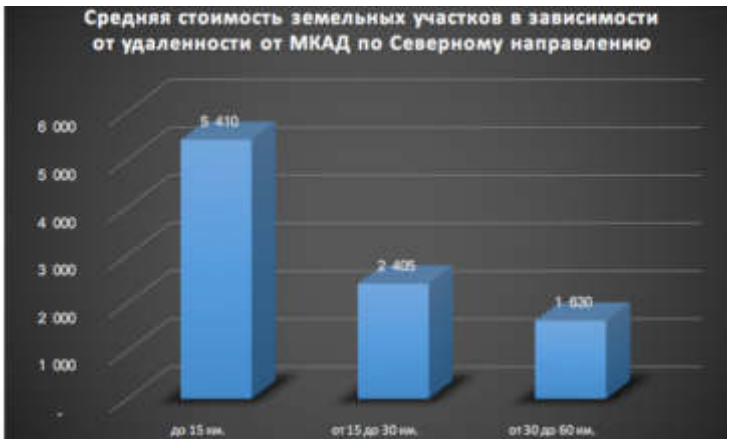
Детальный анализ стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД по каждому из направлений (руб./кв.м.):

Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья с учетом их достаточно низкой стоимости, однако многие девелоперы указывают, что данные направления имеют достаточно сложную транспортную ситуацию.

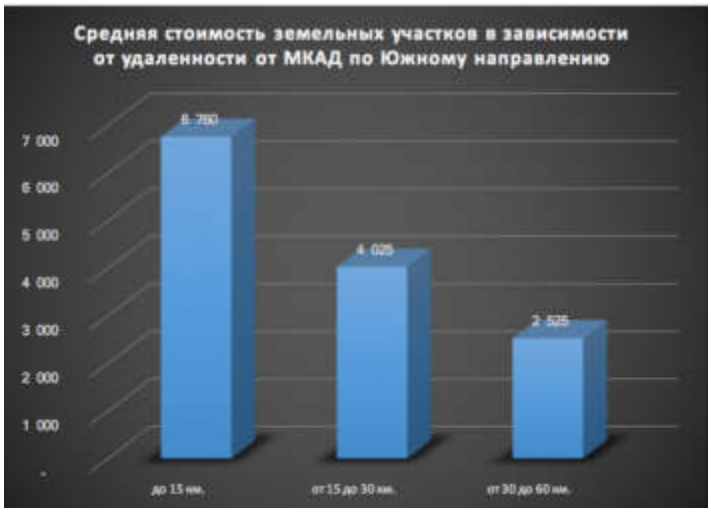
В Московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями являются Западное и Юго-Западное. Это обусловлено, в первую очередь, ограниченным предложением подобных участков на рынке. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5–2 раза

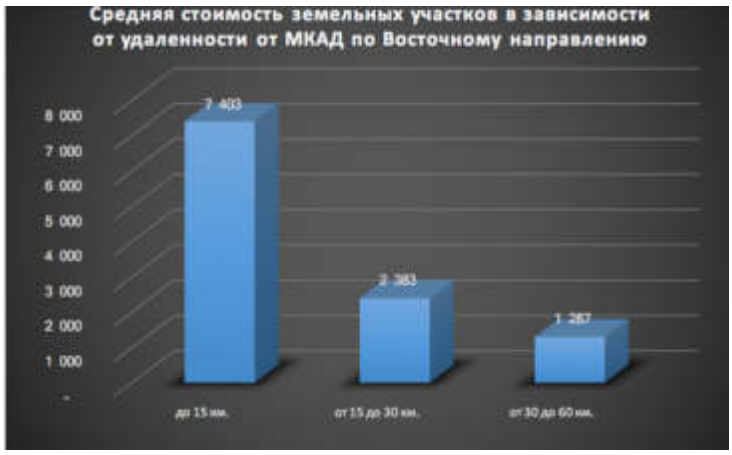


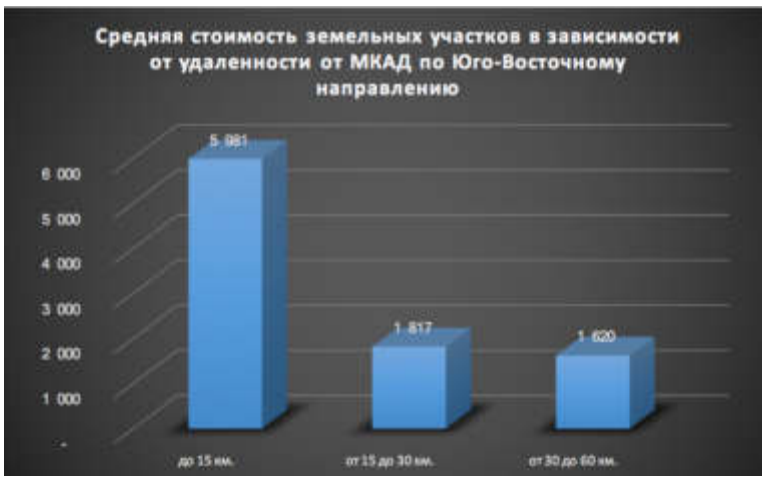




В тоже время, широкое развитие в Московском регионе за последние 5-7 лет получил сегмент индустриальных парков, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов - «Виктория», «Котово», «Коледино», ОЭЗ «Ступино Квадрат», «Есипово», «Спас-Заулок» и др.







Предложение

Структура предложения земельных участков выглядит следующим образом: наибольшее количество объектов на продажу предлагается в радиусе 10-50 км. от МКАД. При этом, как правило, чем ближе участок к Москве, тем меньше он по площади.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под промышленную застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

- участки под строительство производственно-складской недвижимости;
- участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей,
- размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

Рынок участков под многоэтажные и подземные паркинги представлен единичными предложениями на всей территории Новой Москвы и Московской области. Также незначительное количество участков (менее 5% от общего количества) представлено под размещение автостоянок и наземных парковок.

Большинство экспонируемых участков промышленного назначения предлагается к продаже на условиях права собственности.

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

Прогнозы

Прогнозы аналитиков на цены промышленной земли кардинально разнятся.

Позитивные эксперты выражают уверенность в том, что в земли промышленного назначения станут привлекать низкой ценой не только российских, но и зарубежных инвесторов.

Некоторые эксперты утверждают, что радужные планы по освоению промышленных земель – это очередная фикция. В свете последних политических событий ожидать положительных изменений в сфере недвижимости (в том числе в сегменте промышленных земель) нет смысла. Ни граждане, ни юридические лица на риск не пойдут до тех пор, пока не стабилизируется экономическая и политическая ситуация в России и мире. Поэтому цена сотки на землю промышленного назначения будет либо оставаться на уровне 1 полугодия 2017 года, либо понижаться.

Рынок продажи/аренды участков с запретом на капитальное строительство

Фактически рынок не сформирован, на дату оценки предложений о продаже или сдаче в аренду участков без права капитального строительства не обнаружено.

Источники: https://zdanie.info/2393/2467/news/10176; https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-promyshlennyh-zemelnyh-uchastkov-moskovskogo-regiona-po-itogam-1-polugodiya-2017-g.html

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен[1]

Фактически рынок не сформирован, на дату оценки предложений о продаже или сдаче в аренду участков без права капитального строительства не обнаружено.

Информация о предложении на рынке участков промышленного назначения (продажа)[2]

На дату оценки на рынке были представлены следующие земельные участки промышленного назначения в качестве объектов продажи:

№	Источник информации	Стоимость экспонирования, руб.	Общая площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Местонахождение	Удаленность от МКАД, км.	Описание
1	http://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-krasnaya-pahra	154 368 536р.	670,00	230 401р.	г.Москва, п.Краснопахорское, д. Красная Пахра	22	Предлагается к продаже промышленный участок площадью 6,7 га на территории Новой Москвы у Красной Пахры, 22 км от МКАД по Калужскому шоссе (А-101).Рельеф ровный, коммуникации проходят по границе, есть возможность подключения. Возможно межевание меньших площадей.Категория – земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.
2	Архив Авито ruads.org (moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._promnaznacheniya_675199030)	17 424 000р.	88,00	198 000р.	г. Москва, Троицкий АО, пос. Краснопахорское, д.	31	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 88 сот (можно 40 сот), расположенный в 30 км от МКАД по Калужскому шоссе. Район- Троицкий административный округ,

[1] В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, к тому же в договорах купли-продажи фиксируется не цена сделки, а «формальная сумма». Учитывая сказанное, настоящий анализ опирался на сведения о предложениях о продаже объектов.

[2] При разработке данного обзора были использованы цены предложений, представленных в СМИ не более чем за год до даты оценки. Требования ФСО-3 п. 11 в случае, если информация не обеспечена свободным доступом, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Сведения, на анализируемый период, могут быть удалены из базы портала, поэтому материал исследований находится в архиве оценочной компании и при необходимости может быть предоставлен для подтверждения аналитических показателей. Так же оценочная компания не несет ответственности за наличие ошибочных или некорректных сведений представленных в объявлениях и не принимает на себя обязательства за ущерб, убытки, или иной вред.

№	Источник информации	Стоимость экспонирования, руб.	Общая площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Местонахождение	Удаленность от МКАД, км.	Описание
					Чириково		Поселение Краснопахорское. Ближайший населенный пункт- дер. Чириково. Категория: Земли населенных пунктов. РВИ: Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Земельный участок имеет хорошие асфальтированные подъездные пути. Участок граничит с АЗС. В северной части граничит с Малым бетонным кольцом А-107, в западной – с Калужским шоссе. Рельеф земельного участка ровный. Собственность. 198 000 руб./сотка Без комиссии.
3	Архив Авито ruads.org (moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_ga_promnaznacheniya_1031284338)	160 380 000р.	810,00	198 000р.	г. Москва, Троицкий АО, д. Софьино	24	ЗЕМЛЯ промышленного назначения. Москва, Троицкий АО, д.Софьино, 24 км от МКАД по Калужскому шоссе. Площадь участка – 8,1 Га (собственность). Возможно деление участка. РВИ - для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Продажа – 198 000 руб./сотка. БЕЗ КОМИССИИ!
4	http://www.cian.ru/sale/suburban/7346158/; http://www.roszem.ru/land/432776/	140 000 102р.	311,00	450 161р.	г.Москва, Внуковское поселение, район Внуковское, н.п. Шельбутово	11	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 3,11 Га, расположенный вблизи н.п. Шельбутово, Боровское шоссе (Киевское), 11 км от МКАД. Вблизи аэропорта Внуково.Район: Новая Москва.Категория: Земли населенных пунктов.Вид использования земли: административно-торговый комплекс.Цели использования: Торгово-развлекательный комплекс.Правовой статус: Собственность.Примыкает к шоссе.Участок находится на стадии разработки проекта планировки территории. Назначение земельного участка- для размещения и эксплуатации административно-торгового и производственно-складского комплекса.Стоимость за сотку- 450 161 руб.
5	Архив сайта Авито ruads.org, aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_956955998	150 000 000р.	400,00	375 000р.	г. Апрелевка, 22 км. от МКАД по Киевскому шоссе	22	Продам промышленный участок 4 га. Хорошие подъездные пути, дорога асфальтированная. Есть электричество 100 кВт. Участок расположен на 22-м км Киевского шоссе. (1-я линия). Приобретался для строительства многофункционального торгово-сервисного центра.
6	Архив сайта Авито ruads.org, aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_2.64_ga_promnaznacheniya_1652934530	45 000 000р.	264,00	170 455р.	Московская обл., г. Апрелевка	28	Продается земельный участок категория земли населенных пунктов, назначение: под промышленные нужды, общей площадью 2,64 га в г. Апрелевка. Коммуникации: • Электричество: Есть • Газ: Магистральный: Есть • Водоснабжение: Центральное есть • Канализация: Центральная есть. Торг уместен.
7	http://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-49-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-odincovo	200 000 000р.	490,00	408 163р.	Московская обл., рядом с г. Одинцово	11	На продажу выставлен земельный участок 4,9 га, расположенный на окраине Одинцово. Участок примыкает к Можайскому шоссе с одной стороны и жилой застройке с другой стороны. Категория назначения - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения складского комплекса с

№	Источник информации	Стоимость экспонирования, руб.	Общая площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Местонахождение	Удаленность от МКАД, км.	Описание
							офисными помещениями.
8	http://promzona.ru/catalog/promzona/sofino/	328 261 500р.	1785,00	183 900р.	г. Москва, д. Подосинки	26	Расположение: 26 км от МКАД по Калужскому шоссе. Площадь: 17.85 га Удаленность от трассы / шоссе: 1,53 кмОкружение: Север - завод котельного оборудования ЭнергоПром, газораспределительная станция Восток - поселок подсобного хозяйства Минзаг Юго-восток - СНТ «Подосинки» Запад - Калужское шоссе, поле Технические характеристики:Земельный участок расположен вблизи д. Подосинки, состоит из трех участков (16,65 га, 0,58 га и 0,62 га) общей площадью 17.85 га. Удобная транспортная доступность по Калужскому шоссе, правая сторона при движении в Москву. Рельеф на участке преимущественно ровный. Отлично подойдет для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.Коммуникации в зоне досягаемости.

Диапазон цен объектов для продажи согласно представленной выборке составляет от 170 455/сот. до 450 161 т. в зависимости от местоположения, общей площади, коммуникаций, наличия построек и других ценообразующих факторов.

8.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты промышленной недвижимости. Основные ценообразующие факторы на рынке промышленных земель Московской области следующие:

- цена сделки/предложения (условия продажи);
- дата предложения к продаже;
- объем передаваемых прав;
- местоположение;
- категория земель/разрешенное использование;
- общая площадь;
- рельеф участка;
- наличие коммуникаций;
- наличие обременений.

Рассмотрим вышеперечисленные ценообразующие факторы подробнее.

Условия продажи (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 100). Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 13% при продаже аналогичных объектов.

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Дата предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложений о совершении сделок с аналогами и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию развития рынка.

По данным «Справочника рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 101), средний срок экспозиции земельных участков промышленного назначения в марте 2017 года составлял в Москве 4-7 месяцев, в Московской области – 6-10 месяцев. Оценщик считает, что закономерности изменения стоимости не претерпели существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки.

Таблица 62. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Земельные участки						
1	**Под дачное строительство**						
	Московская область	3…5	4…6	4…9		3…7	1,5…4,5
	Тульская область			5…11		5…9	
2	**Под офисные и торговые цели**						
	Москва	2…4	2…4	2…5		1…3	
	Московская область (торговые цели)	5…6	6…8	6…9		4…8	
3	**Под производственно-складские цели**						
	Москва	4…7	4…6	4…8		2…5	
	Московская область	6…10	7…10	8…12		6…10	

Поправка на объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса

(набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

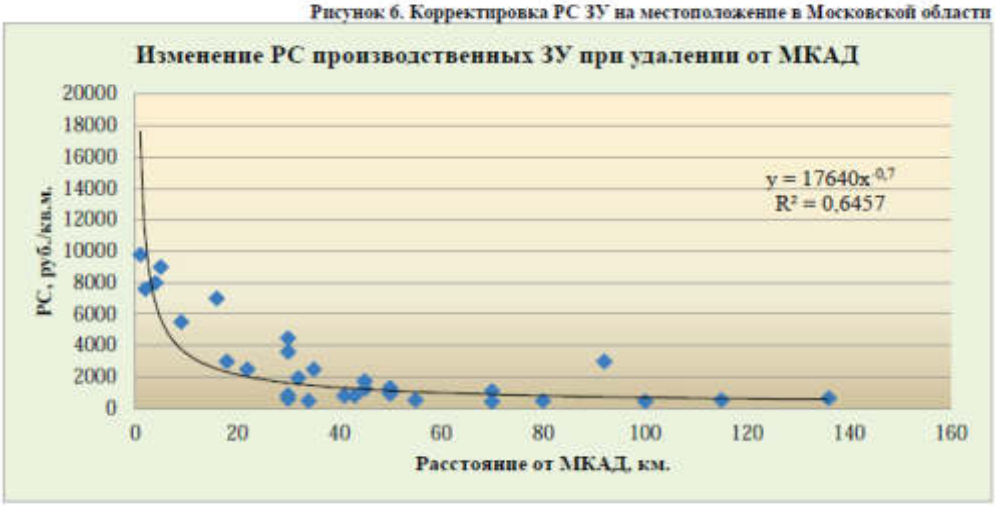
Местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД. Цены, например, на западе и на востоке области значительно различаются. С точки зрения использования земельного участка по производственно-складскому назначению, количество жителей в населенном пункте не оказывает существенного влияния на перспективы коммерческого использования участка. Более важное значение имеет общее число жителей в регионе местоположения объекта, а также удаленность от г. Москва.

Удаленность от МКАД. Цена предложения недвижимости значительным образом зависит от удаленности от МКАД. Как правило, чем ближе объект недвижимости расположен ко МКАД, тем выше его стоимость. Объект оценки и все объекты аналоги находятся в 11-26 км от МКАД.

Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 19).

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



На графике отражена зависимость рыночной стоимость земельных участков производственно-складского назначения от удаленности от МКАД.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой y =17640x(exp-0,7), где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – удаленность от МКАД.

Свободный доступ. Ограниченность доступа к земельному участку снижает его стоимость.

Подъездные пути. Отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку снижает его стоимость. Оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, располагает подъездными путями с твердым покрытием.

Корректировка на категорию земель/разрешенное использование земельного участка

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам. 1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов

капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков: • realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие; • www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения; • www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения; • irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Корректировка на наличие охранной зоны. Для расчета корректировки оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 8).

1.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,110	1,008	0,224	-	0,042
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,780	0,659	0,304	0,296	0,072
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,896**	0,833	0,602	0,334	0,202	0,082
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,832	0,674	0,262	0,186	0,089
5	Москва	Собств.	1,000	0,970**	0,834	0,508	0,346	0,149	0,062
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	-	0,386	0,178	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,812**	0,762	0,680	0,392	0,298	0,065
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,869**	0,765	0,666	0,110	-	0,098
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,802**	0,834	0,459	0,192	-	0,083
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,834	0,522	0,408	0,186	0,072
	Среднее по 2017 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,874****	**0,843**	**0,642**	**0,296**	**0,214**	**0,078**
	Среднее по 2016 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,919****	**0,843**	**0,674**	**0,285**	**0,209**	**0,076**
	Среднее по 2015 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,981****	**0,853**	**0,599**	**0,311**	**0,235**	-
	Среднее по 2014 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,994****	**0,840**	**0,594**	**0,293**	**0,289**	-

Таблица 1. Легенда:
* Прочерки в таблице связаны с отсутствием достоверного количества данных по выборке;
**Подбор земельных участков для сравнения с гостиничным назначением осуществлялся в привязке к местоположению гостиничных участков. Сравнивались участки под торговые и гостиничные назначения.
***Земельные участки без разрешения капитального строительства (водоохранные зоны, сельскохозяйственные зоны и т.п.)

Размер корректировки на наличие охранной зоны и запрета на капитальное строительство составляет 0,18 (=0,062/0,346).

Оценщик также провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке недвижимости города Москвы и Московской области с целью определения влияния данного фактора. Опрос проводился 23 мая 2019 г. Экспертам был задан вопрос: каков размер корректировки для земельных участков

промышленного назначения на расположение в границах охранной зоны, что влечет за собой запрет на капитальное строительство, относительно земельных участков без запрета на строительство, при прочих равных характеристиках, в г. Москва и Московской области в 4 квартале 2017 года? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Степень участия в опросе	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	7 лет	равная	8 927 514 81 19	Земельные участки без права капитального строительства, расположенные в границах охранных зон, продаются существенно дешевле участков без ограничений. Размер корректировки может достигать 80-85% от стоимости
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	8 лет	равная	8 926 436 38 28	Земельные участки без права капитального строительства, расположенные в границах охранных зон, продаются существенно дешевле участков без ограничений. Размер корректировки может достигать 80-85% от стоимости

Таким образом, мнение экспертов (размер корректировки 0,15-0,20) совпало со значением, полученном из справочника.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Тенденции, отмеченные в данном статистическом исследовании, сохраняются и актуальны для земель промышленного назначения Московской области на дату оценки.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№№ п/п	Площадь участка, м²	Коэффициент поправки (Ks)
1	2	3
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	**от 50 000 до 100 000 включительно**	**1,00**
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Рельеф участка. От рельефа участка зависит возможность его использования для различных целей, что оказывает влияние на стоимость. Как правило, на стоимость участка данный параметр оказывают значительное влияние только в случаях, когда использование участка становится затруднительным или невозможным в силу его неправильной формы или большого уклона.

Наличие ж/д ветки. Для земли промышленности важную роль играет наличие ж/д ветки.

Наличие/отсутствие коммуникаций. Как правило, наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Источники информации: http://www.arn.ru;

www.irr.ru; http://www.regionz.ru/;

http://www.geodevelopment.ru/;

Swiss appraisal тел. 8 495 662- 48 34;

https://zdanie.info; http://blizservice.ru;

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

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

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

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно п. 8и ФСО № 3 "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ", в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.

В данном отчете мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки. Затратный подход основан на определении стоимости замещения оцениваемого объекта, и к оценке стоимости земельных участков не применим.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

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

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. В России он получил распространение при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет при обретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж, метод распределения и метод выделения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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.

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);
- 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 ресурсноиндексного методов. Ресурсный (ресурсноиндексный) метод состоит 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 объемнопланировочного 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 уст ранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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

Метод выделения определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

При осуществлении всех расчетов необходимо учитывать временные факторы, инфляционные процессы, а также привести стоимость всех затрат на дату проведения оценки.

Оценки земельных участков, полученные методом выделения по нескольким однотипным объектам (индивидуальным жилым домам, гаражам, типовым объектам коммерческой недвижимости), необходимо скорректировать на имеющиеся между ними различия по элементам сравнения.

Метод выделения дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Метод распределения

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 от сутствии 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.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Если в районе оценки нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.

Доля земли в стоимости объекта == Стоимость земли / Стоимость объекта

Стоимость объекта = Стоимость земли + Стоимость зданий.

В условиях развитого рынка земельных участков в Московской области и территории Москвы за МКАД, при наличии достаточного количества рыночной информации о ценах предложений на сопоставимые участки с оцениваемым объектом, наиболее целесообразным является применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Кроме того, прочие методы сравнительного подхода (выделения, распределения) могут быть применены только к застроенным земельным участкам.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. В процессе настоящей Оценки у оценщика отсутствует информация о структуре доходов и расходов (кредиты, займы и т.п.) оценщик счел невозможным применение данного метода.

Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился. Так как в регионе местоположения объекта оценки отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Оценка стоимости методом остатка в данном случае неприменима, поскольку оцениваемый участок расположен в охранной зоне, в границах которой запрещено строительство.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования необходимы данные о расходах в процессе эксплуатации, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования. На дату оценки Оценщику не удалось обнаружить в открытом доступе информацию о сдаче в аренду сопоставимых земельных участков, расположенных в охранных зонах. Основные недостатки, связанные с применением метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным, Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одной сотки общей площади (руб./сот). Тем самым обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Был осуществлен сбор информации по рынку о сделках купли-продажи аналогичных объектов в р-не местоположения оцениваемого объекта. Затем были определены цены продажи за 1 сот., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (http://realty.dmir.ru/; http://www.cian.ru/; http://www.realto.ru/ и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Все для Вас» и др.). Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиск информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

На дату оценки оценщику не удалось обнаружить в продаже земельные участки, расположенные в пределах охранных зон, в границах которых запрещается размещение объектов капитального строительства. Для расчета стоимости объекта оценки были подобраны аналоги сопоставимой категории земель с последующей корректировкой на наличие запрета на капитальное строительство.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве критериев отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: направление и удаленность от МКАД, общая площадь, разрешенное использование и др.

Часть земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по площади, не были использованы оценщиком в расчетах ввиду несопоставимости с объектом оценки по фактору *категория земель/разрешенное использование.*

Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Весь этот процесс отображен в следующей таблице:

Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание объектов					
Источник информации	-	http://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-krasnaya-pahra	Архив Авито ruads.org (moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._promnaznacheniya_675199030)	Архив Авито ruads.org (moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_ga_promnaznacheniya_1031284338)	http://www.cian.ru/sale/suburban/7346158/; http://www.roszem.ru/land/432776/
Контактные данные	-	8 495 215-53-37	8 916 037-10-60	8 910 455-75-75	8 916 037-10-60
Наименование объекта-аналога	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Арендная плата, руб./год	-	154 368 536р.	17 424 000р.		140 000 102р.
Арендная ставка, руб./сот. в год	-	230 401р.	198 000р.		450 161р.
Анализ условий сделки					
Условия продажи	рыночные	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)
Корректировка	-	0,87	0,87	0,87	0,87
Рыночные условия	01 января 2018 г.	декабрь 2017 года	июнь 2017 года	август 2017 года	декабрь 2017 года
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	**-**	**0,87**	**0,87**	**0,87**	**0,87**
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение (адрес)		г.Москва, п.Краснопахорское, д. Красная Пахра	г. Москва, Троицкий АО, пос. Краснопахорское, д. Чириково	г. Москва, Троицкий АО, д. Софьино	г.Москва, Внуковское поселение, район Внуковское, н.п. Шельбутово
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское	Киевское, Боровское
Удаленность от МКАД, км	23	22	31	24	11
Корректировка	-	0,97	1,23	1,03	0,60
Доступ к ЗУ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	**-**	**0,97**	**1,23**	**1,03**	**0,60**
Анализ индивидуальных характеристик					
Категория земель/НЭИ	земли населённых пунктов / для строительства производственных и	земли населённых пунктов / для строительства производственных и административных зданий	земли населённых пунктов / для строительства производственных и административных зданий,	земли населённых пунктов / для строительства производственных и административных зданий,	Земли населенных пунктов / для административно-торгового и производственно-складского

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов		строений, сооружений и обслуживающих их объектов	строений, сооружений и обслуживающих их объектов	комплекса
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Охранная зона	**ОЗ "Магистральные трубопроводы" - запрет на строительство, 100% участка**	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Корректировка	-	0,18	0,18	0,18	0,18
Общая площадь, сот.		670,00	88,00	810,0	311,00
Корректировка	-	1,25	1,00	1,25	1,18
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	оценивается как условно свободный, все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	**-**	**0,22**	**0,18**	**0,22**	**0,21**
Итоговый расчет стоимости					
Итоговая относительная корректировка	**-**				
Стоимость за сот. с учетом корректировок, руб.					
Распределение весовых коэффициентов					
Средневзвешенная стоимость за сотку, руб.					
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб. (НДС не облагается)					

Объяснение вносимых поправок.

Порядок внесения поправок следующий: цена предложения, местоположение, условия продажи, физические поправки. Величина вносимых поправок была получена на основе данных полученных в ходе консультаций со следующими агентствами недвижимости: ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис», «СвятоГрад - недвижимость» и по аналитическим материалам RWAY.RU; «Коллиерз интернешнл», http://www.colliers.ru, тел. 8(495)258 5151; RRG, тел. 7 (495) 981-00-12, а так же методом парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Условия продажи (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 100). Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 13% при продаже аналогичных объектов.

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Корректировка 13% применялась ко всем объектам-аналогам.

Дата предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложений о совершении сделок с аналогами и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию развития рынка.

По данным «Справочника рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 101), средний срок экспозиции земельных участков промышленного назначения в марте 2017 года составлял в Москве 4-7 месяцев, в Московской области – 6-10 месяцев. Оценщик считает, что закономерности изменения стоимости не претерпели существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки.

Таблица 62. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Земельные участки						
1	**Под дачное строительство**						
	Московская область	3…5	4…6	4…9		3…7	1,5…4,5
	Тульская область			5…11		5…9	
2	**Под офисные и торговые цели**						
	Москва	2…4	2…4	2…5		1…3	
	Московская область (торговые цели)	5…6	6…8	6…9		4…8	
3	**Под производственно-складские цели**						
	Москва	4…7	4…6	4…8		2…5	
	Московская область	6…10	7…10	8…12		6…10	

Оценка производится по состоянию на 01 января 2018 года, объекты-аналоги были выставлены на продажу в июне-декабре 2017 г., то есть за 7 месяцев до даты оценки, соответственно цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке.

Корректировка в расчетах не вводится.

Поправка на объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-

аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Все объекты-аналоги, использованные в расчетах, представлены к продаже на праве собственности. Информация об этом была подтверждена в ходе телефонных консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов. Поэтому поправка в данном случае не требуется.

Местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

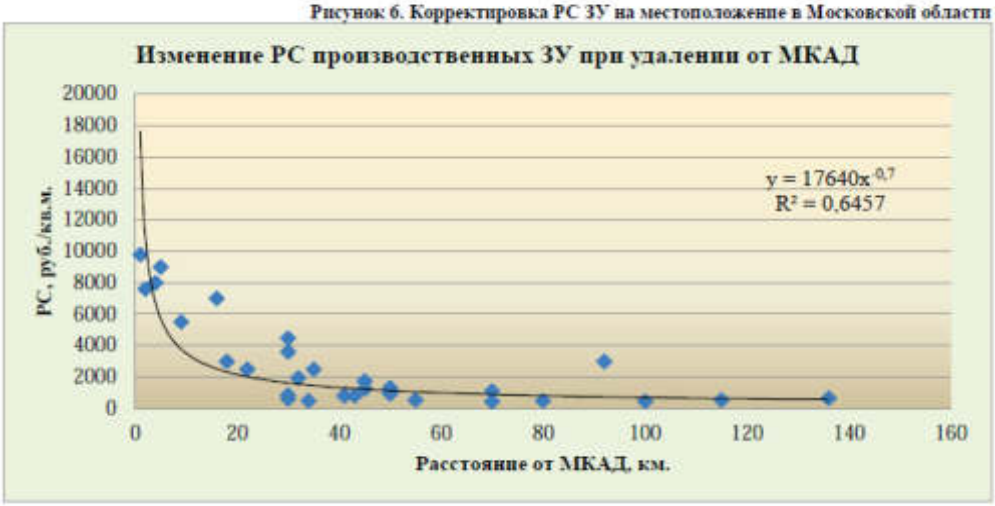
Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД. Цены, например, на западе и на востоке области значительно различаются. С точки зрения использования земельного участка по производственно-складскому назначению, количество жителей в населенном пункте не оказывает существенного влияния на перспективы коммерческого использования участка. Более важное значение имеет общее число жителей в регионе местоположения объекта, а также удаленность от г. Москва.

В данном случае корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД. Цена предложения недвижимости значительным образом зависит от удаленности от МКАД. Как правило, чем ближе объект недвижимости расположен ко МКАД, тем выше его стоимость. Объект оценки и все объекты аналоги находятся в 11-26 км от МКАД.

Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 19).

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



На графике отражена зависимость рыночной стоимость земельных участков производственно-складского назначения от удаленности от МКАД.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой y =17640x(exp-0,7), где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – удаленность от МКАД.

Расчет корректировки на удаленность от МКАД приведен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от МКАД, км	23	22	31	24	11
y	1964,67	2026,76	1594,21	1907,00	3292,48
Корректировка на удаленность от МКАД		**0,97**	**1,23**	**1,03**	**0,60**

Свободный доступ. Ограниченность доступа к земельному участку снижает его стоимость. В данном случае корректировка не требуется.

Подъездные пути. Отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку снижает его стоимость.

Оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, располагает подъездными путями с твердым покрытием. Корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель/разрешенное использование земельного участка

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам. 1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков: • realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие; • www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения; • www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения; • irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

В данном случае внесение корректировки не требуется, объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы.

Корректировка на наличие охранной зоны. Оцениваемый земельный участок расположен на территории технической зоны подземных и инженерных коммуникаций. Предельные параметры разрешенного строительства – максимальный процент застройки – 0%; максимальная плотность застройки – 0 тыс.кв.м/га.

На дату оценки оценщику не удалось обнаружить в продаже земельные участки, расположенные в пределах охранных зон, в границах которых запрещается размещение объектов капитального строительства. Все объекты-аналоги нуждаются в корректировке.

Для расчета корректировки оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 8).

1.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,110	1,008	0,224	-	0,042
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,780	0,659	0,304	0,296	0,072
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,896**	0,833	0,602	0,334	0,202	0,082
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,832	0,674	0,262	0,186	0,089
5	Москва	Собств.	1,000	0,970**	0,834	0,508	0,346	0,149	0,062
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	-	0,386	0,178	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,812**	0,762	0,680	0,392	0,298	0,065
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,869**	0,765	0,666	0,110	-	0,098
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,802**	0,834	0,459	0,192	-	0,083
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,834	0,522	0,408	0,186	0,072
	Среднее по 2017 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,874****	**0,843**	**0,642**	**0,296**	**0,214**	**0,078**
	Среднее по 2016 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,919****	**0,843**	**0,674**	**0,285**	**0,209**	**0,076**
	Среднее по 2015 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,981****	**0,853**	**0,599**	**0,311**	**0,235**	-
	Среднее по 2014 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,994****	**0,840**	**0,594**	**0,293**	**0,289**	-

Таблица 1. Легенда:

* Прочерки в таблице связаны с отсутствием достоверного количества данных по выборке;

**Подбор земельных участков для сравнения с гостиничным назначением осуществлялся в привязке к местоположению гостиничных участков. Сравнивались участки под торговые и гостиничные назначения.

***Земельные участки без разрешения капитального строительства (водоохранные зоны, сельскохозяйственные зоны и т.п.)

Размер корректировки на наличие охранной зоны и запрета на капитальное строительство составляет 0,18 (=0,062/0,346).

Оценщик также провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке недвижимости города Москвы и Московской области с целью определения влияния данного фактора. Опрос проводился 23 мая 2019 г. Экспертам был задан вопрос: каков размер корректировки для земельных участков промышленного назначения на расположение в границах охранной зоны, что влечет за собой запрет на капитальное строительство, относительно земельных участков без запрета на строительство, при прочих равных характеристиках, в г. Москва и Московской области в 4 квартале 2017 года? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Степень участия в опросе	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	7 лет	равная	8 927 514 81 19	Земельные участки без права капитального строительства, расположенные в границах охранных зон, продаются существенно дешевле участков без ограничений. Размер корректировки может достигать 80-85% от стоимости
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	8 лет	равная	8 926 436 38 28	Земельные участки без права капитального строительства, расположенные в границах охранных зон, продаются существенно дешевле участков без ограничений. Размер корректировки может достигать 80-85% от стоимости

Таким образом, мнение экспертов (размер корректировки 0,15-0,20) совпало со значением, полученном из справочника «Справочник рыночных корректировок» за 2017 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 8).

Корректировка в размере 0,18 применялась ко всем объектам-аналогам.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь

для конкретного объекта. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Тенденции, отмеченные в данном статистическом исследовании, сохраняются и актуальны для земель промышленного назначения Московской области на дату оценки.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№№ п/п	Площадь участка, м²	Коэффициент поправки (Ks)
1	2	3
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	**от 50 000 до 100 000 включительно**	**1,00**
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Таким образом, размер корректировки на общую площадь для объектов-аналогов составил:

	Объект	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Общая площадь, кв.м.	7 431,0	67 000,0	8 800,0	81 000,0	31 100,0
коэффициент	1,25	1,00	1,25	1,00	1,06
Корректировка на общую площадь		**1,25**	**1,00**	**1,25**	**1,18**

Корректировки применялись к объектам-аналогам №1, 3-4.

Рельеф участка. От рельефа участка зависит возможность его использования для различных целей, что оказывает влияние на стоимость. Как правило, на стоимость участка данный параметр оказывают значительное влияние только в случаях, когда использование участка становится затруднительным или невозможным в силу его неправильной формы или большого уклона. В данном случае корректировки не требуются.

Наличие ж/д ветки. Для земли промышленности важную роль играет наличие ж/д ветки. В данном случае корректировки не требуются.

Наличие/отсутствие коммуникаций. Как правило, наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Согласно заданию на оценку, земельный участок оценивается без учета коммуникаций. В данном случае корректировки не требуются, все объекты-аналоги не подключены к городским коммуникациям, возможность подключения имеется.

Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки. В отличие от расчета средней арифметической стоимости объекта оценки, данный расчет учитывает негативное влияние внесения дополнительных корректировок на точность оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производился по следующей формуле:

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

где:

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – 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.

Значения полученных весовых коэффициентов приведены в таблице выше. Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка на дату оценки, рассчитанная Сравнительным подходом, составляет, округленно:
(), НДС не облагается

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте отчета оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.
Результаты трех подходов анализа следующие:

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход		1,0	
Доходный подход	Не применялся	–	–

Оценщик использовал **сравнительный подход** к оценке. Стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости земельного участка **доходным подходом** не проводился, так как в регионе местоположения объекта оценки отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Метод остатка для расчета стоимости объекта оценки в данном случае неприменим, поскольку имеется запрет на строительство.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков методом предполагаемого использования необходимы данные о расходах в процессе эксплуатации, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования. Основные недостатки, связанные с применением метода метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В данном отчете мы не использовали **затратный подход**, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки. Затратный подход основан на определении стоимости замещения оцениваемого объекта, и к оценке стоимости земельных участков не применим.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с имеющимися у оценщика данными:

- настоящая оценка была проведена экспертами компании «Прайм консалтинг» в соответствии с: Федеральные стандарты оценки 1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 (ФСО 1-3) и ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития №611;
- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- оценщик гарантирует полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- расчетная стоимость признается действительной на 01 января 2018 г.;
- дата составления отчета: 29 мая 2019 г.;
- специалисты компании ООО «Прайм консалтинг» являются членами Ассоциации «Саморегулируемая организация «Ассоциация Российских Магистров Оценки» и Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просьба обращаться в ООО «Прайм консалтинг».

С уважением,

Оценщик _____ Бабаев Н.М.

ООО «Прайм консалтинг»: г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2

Тел.: +7 (495) 109-24-34

13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Законодательные и нормативно – правовые документы.

1. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
2. Конституция РФ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 28.12.2010 г.).
4. Федеральные стандарты оценки №№1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 (ФСО 1-3).
5. ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития №611.
6. Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

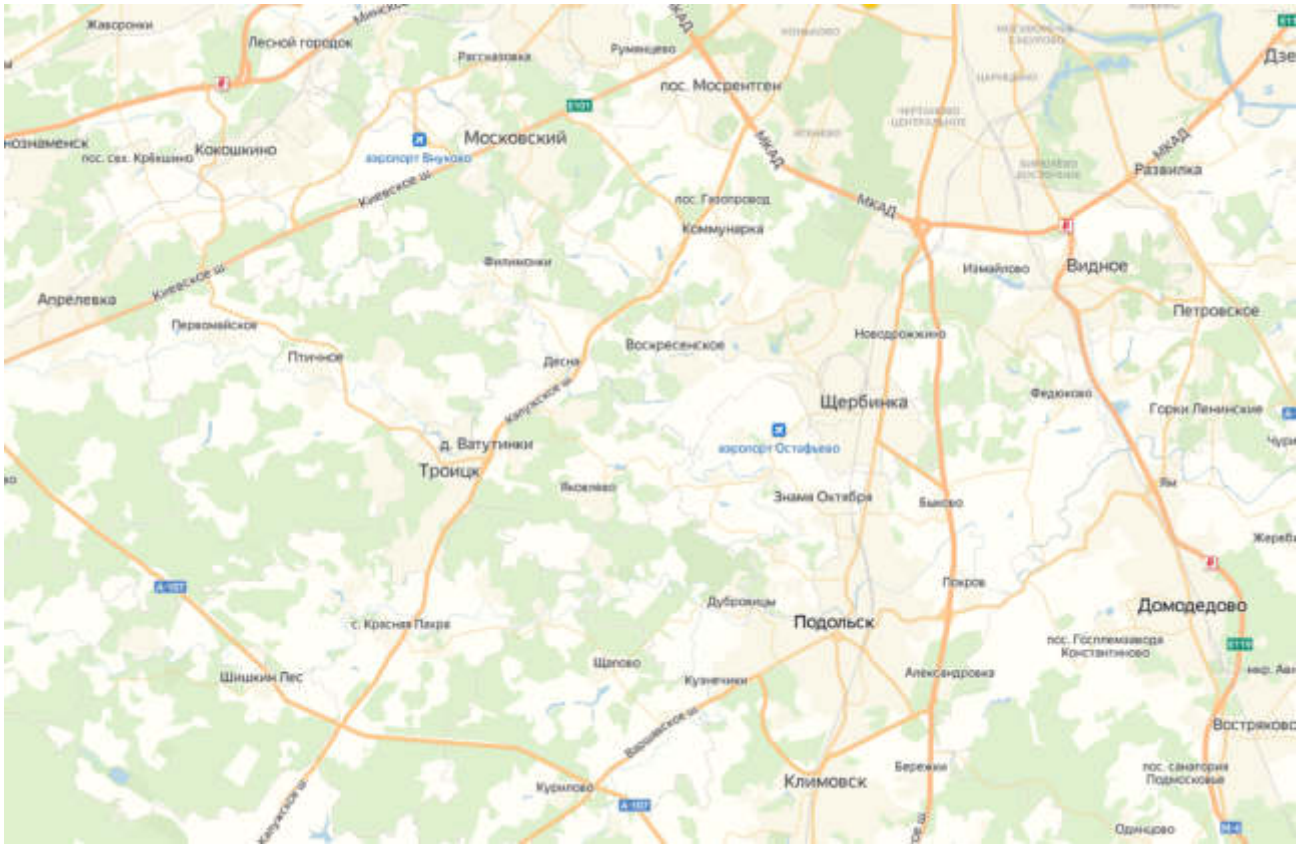
Методическая литература.

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 2001г.
8. Н. Щербакова, «Оценка недвижимости – теория и практика», Омега-Л, 2011г.
9. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
10. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
11. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
12. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
13. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 2004г.

Справочная литература.

14. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки ти», под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г.
15. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией канд.техн. наук Яскевича Е.Е., 2017 г.
16. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).
17. Информационная база «Недвижимость и цены» 2017 г (http://dmrealty.ru/).
18. Информационная база «Realto» 2017 г, (www.realto.ru).
19. Информационная база «Из рук в руки» 2017 г, (www.irr.ru).
20. Информационная база www.arn.ru, 2017 г.
21. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Миан», «Корпорация ИНКОМ» и др.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото №1. Объект оценки

Фото №2. Объект оценки

Фото №3. Объект оценки

Фото №4. Объект оценки

Фото №5. Объект оценки

Фото №6. Объект оценки

Фото №7. Объект оценки

Фото №8. Ближайшее окружение

Фото №9. Ближайшее окружение

Фото №10. Ближайшее окружение

Фото №11. Ближайшее окружение

Фото №12. Подъездные пути

Фото №13. Объект оценки

Фото №14. Ближайшее окружение

Фото №15. Подъездные пути

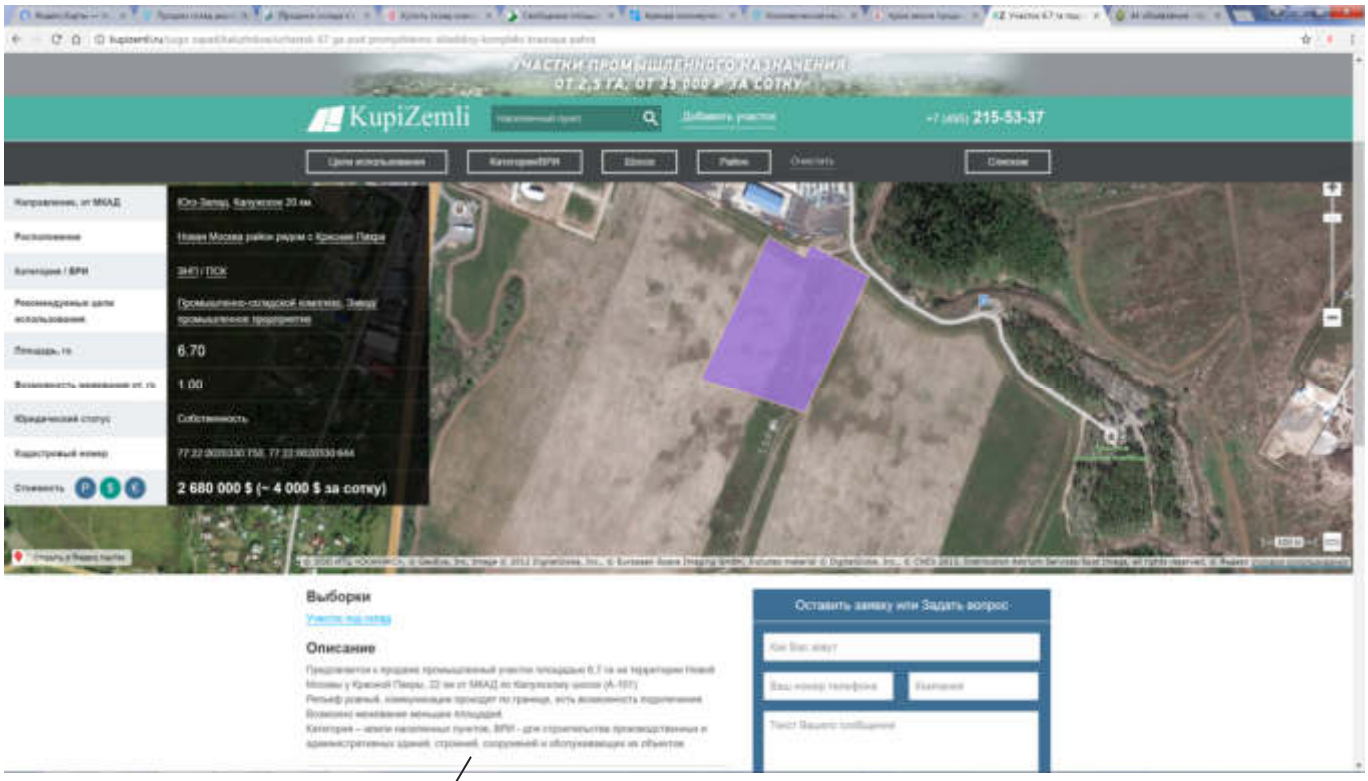
Фото №16. Ближайшее окружение

Фото №17. Ближайшее окружение

Фото №18. Подъездные пути

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ[3]

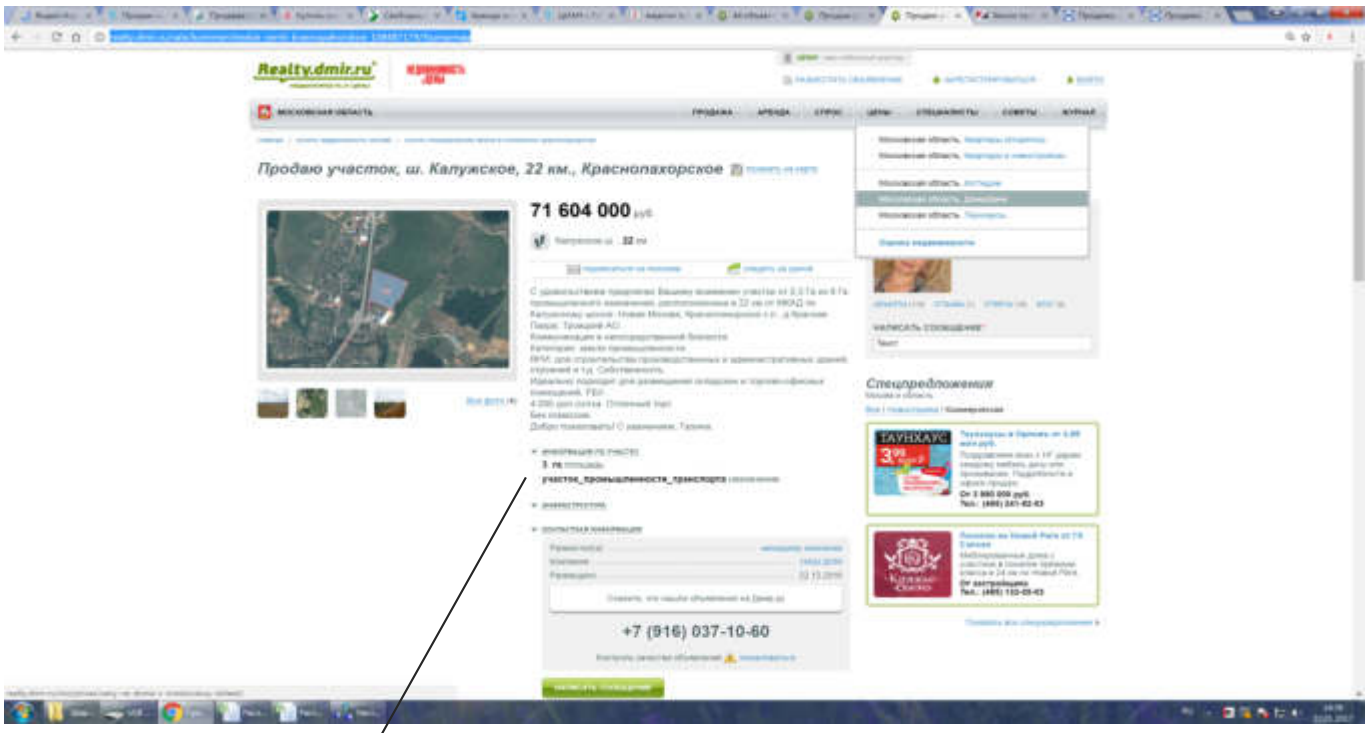
Аналог №1



Описание

Предлагается к продаже промышленный участок площадью 6,7 га на территории Новой Москвы у Красной Пахры, 22 км от МКАД по Калужскому шоссе (А-101).
Рельеф ровный, коммуникации проходят по границе, есть возможность подключения.
Возможно межевание меньших площадей.
Категория – земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

[3] Информация, представленная на приведенных принт-скринах, может отличаться от использованной в расчетах ввиду того, что вся использованная информация проверялась оценщиком путем телефонных переговоров и с помощью информации из открытых источников.



С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участки от 0,3 Га из 8 Га промышленного назначения, расположенные в 22 км от МКАД по Калужскому шоссе- Новая Москва, Краснопахорское с.п., д.Красная Пахра, Троицкий АО.
Коммуникации в непосредственной близости.
Категория: земли промышленности.
ВРИ: для строительства производственных и административных зданий, строений и т.д. Собственность.
Идеально подходит для размещения складских и торгово-офисных помещений, РБУ..
4 000 дол./сотка. Отличный торг.
Без комиссии.
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

3 га площадь

участок_промышленности_транспорта назначение

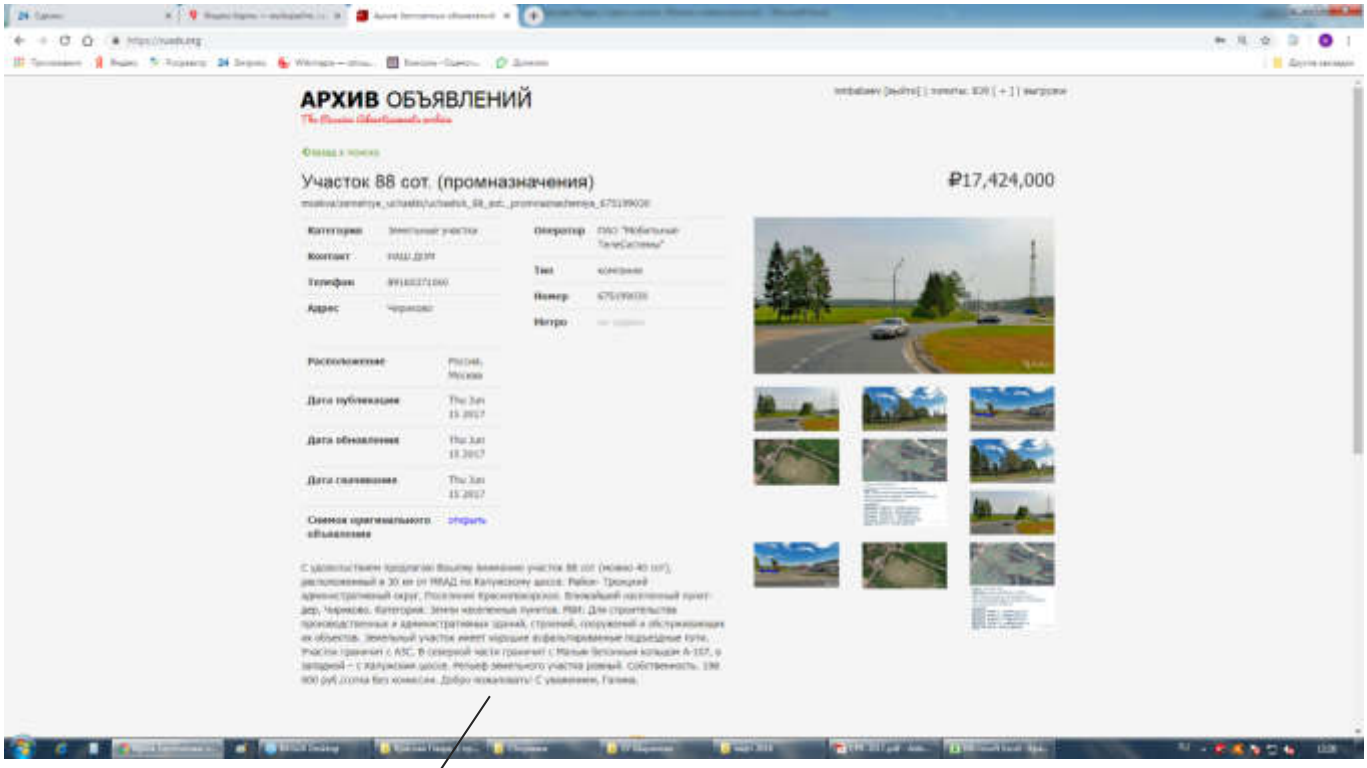
ИНФРАСТРУКТУРА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а)	менеджер компании
Компания	НАШ ДОМ
Размещено	22.12.2016

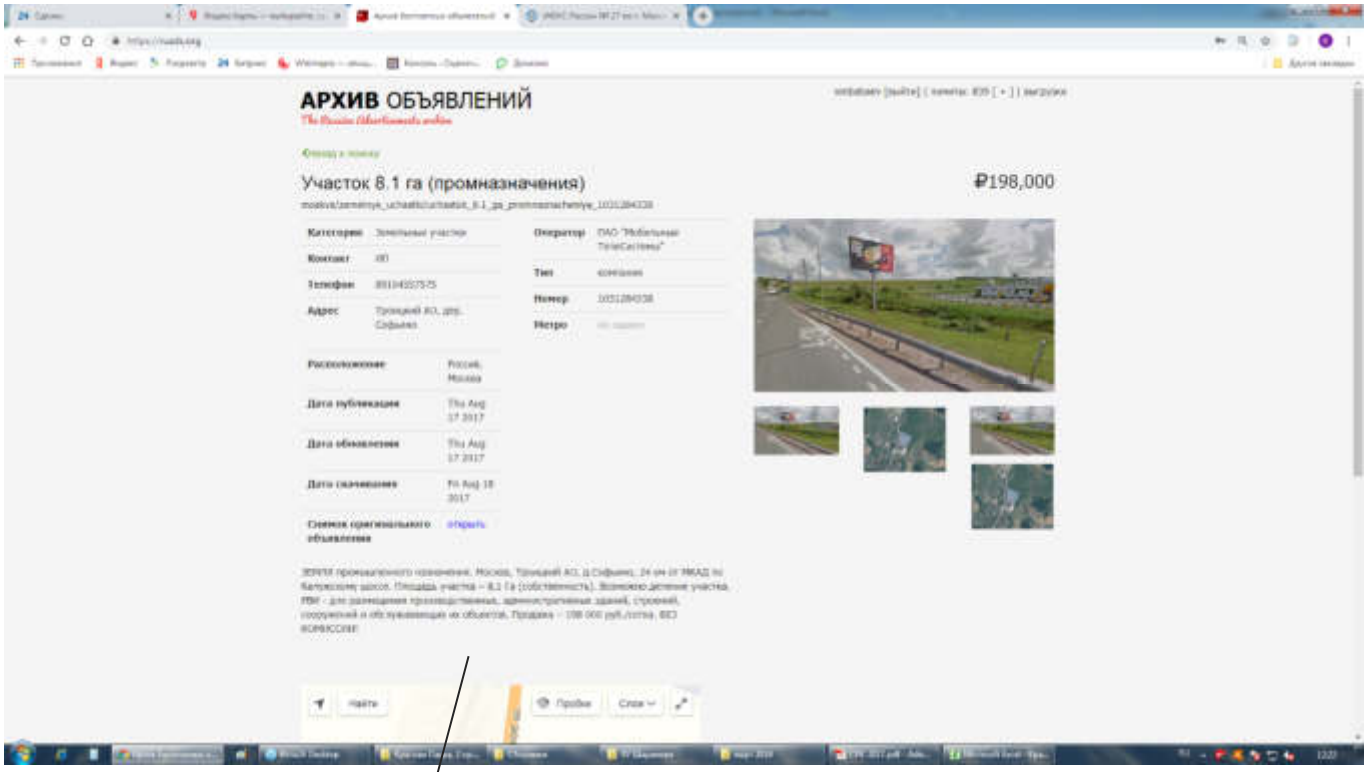
На первой приведенной копии экрана отсутствует дата размещения объявления. **Объект-аналог находился в продаже по состоянию на декабрь 2017 года, стоимость экспонирования – 4 000 долл.США/1 сот. (по курсу 57,6002 = 230 401 руб./1 сот.)**

Аналог №2



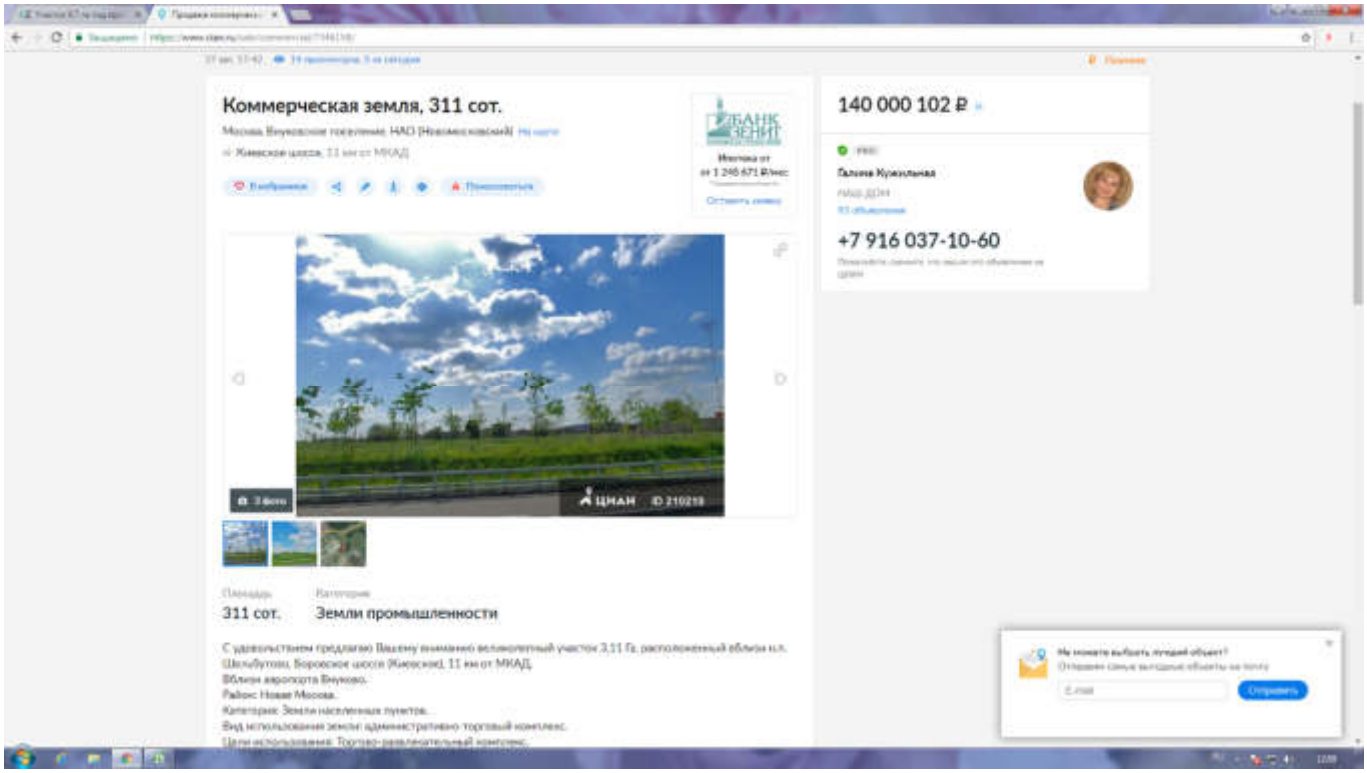
С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 88 сот (можно 40 сот), расположенный в 30 км от МКАД по Калужскому шоссе. Район- Троицкий административный округ, Поселение Краснопахорское. Ближайший населенный пункт- дер. Чириково. Категория: Земли населенных пунктов. РВИ: Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Земельный участок имеет хорошие асфальтированные подъездные пути. Участок граничит с АЗС. В северной части граничит с Малым бетонным кольцом А-107, в западной – с Калужским шоссе. Рельеф земельного участка ровный. Собственность. 198 000 руб./сотка Без комиссии. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

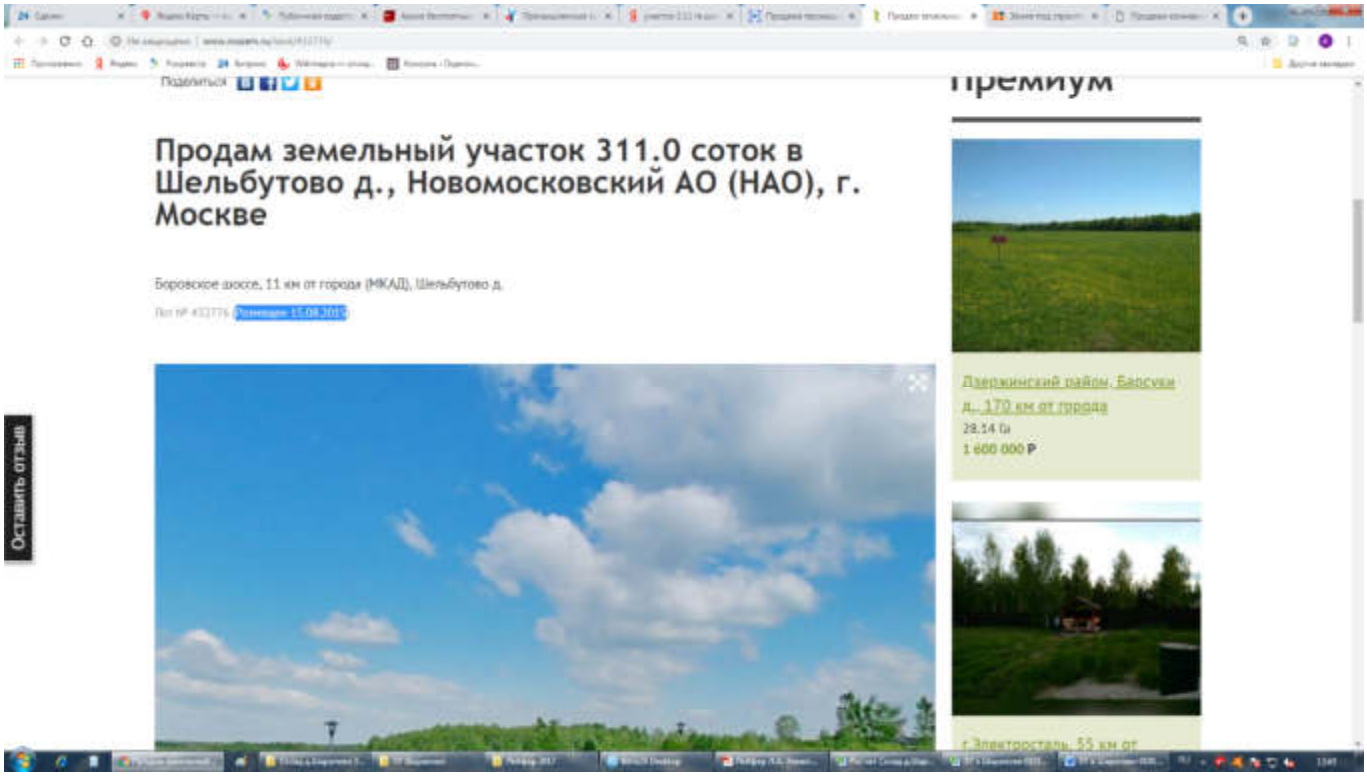
Аналог №3

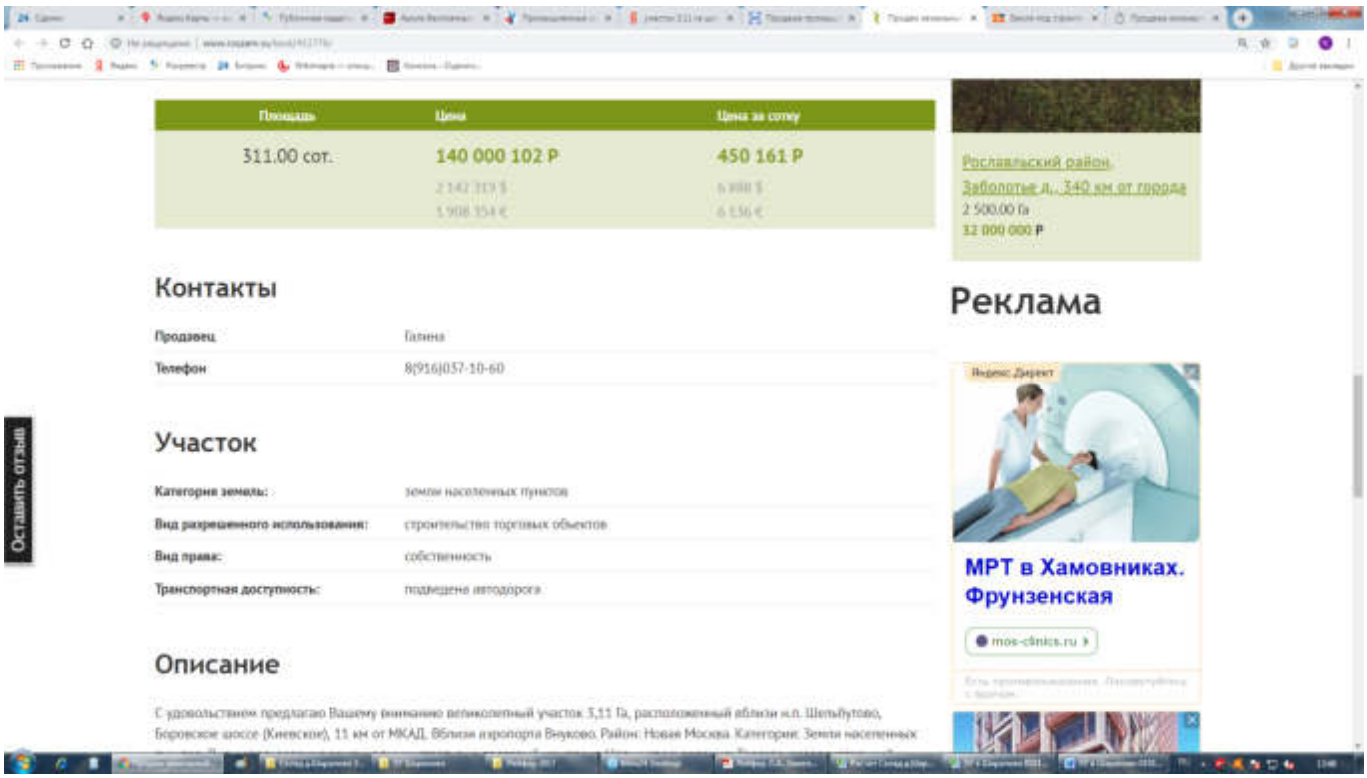


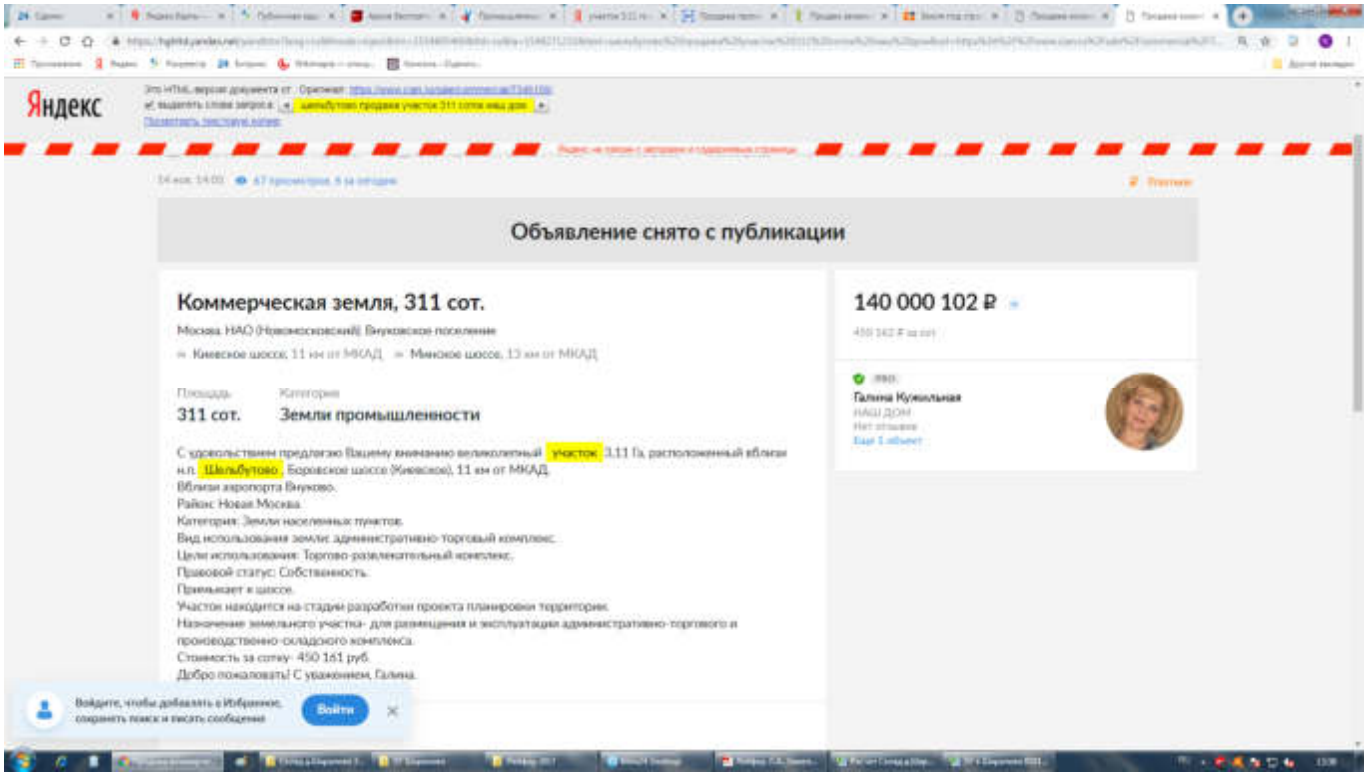
ЗЕМЛЯ промышленного назначения. Москва, Троицкий АО, д.Софьино, 24 км от МКАД по Калужскому шоссе. Площадь участка – 8,1 Га (собственность). Возможно деление участка. РВИ - для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Продажа – 198 000 руб./сотка. БЕЗ КОМИССИИ!

Аналог №4


Коммерческая земля, 311 сот.
140 000 102 ₽
+7 916 037-10-60
311 сот.
Земли промышленности


Продам земельный участок 311.0 соток в Шельбутово д., Новомосковский АО (НАО), г. Москве
Боровское шоссе, 11 км от города (МКАД), Шельбутово д.
Оставить отзыв





По данным контактного лица, объект-аналог находился в продаже по состоянию на декабрь 2017 года, стоимость экспонирования – 140 000 102 руб.

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ERGO

Договор страхования профессиональной ответственности оценщиков
№ L26-38570

г. Москва, «07» августа 2018 г.

Страховое акционерное общество ЭРГО (далее «Страховщик»), САО ЭРГО (в дальнейшем по тексту - Страховщик), в лице Директора Московской дирекции Гольцева Игоря Вячеславовича, действующего на основании доверенности № 7 от 31.01.2018 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг» (далее «Страхователь»), в лице Генерального директора Бабаева Никиты Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор страхования в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков (далее Правила страхования), утвержденными решением Правления ЗАСО «ЭРГО Русь» от 19.02.2014 г., которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, с учетом изменений и дополнений, указанных в настоящем Договоре.

В случае возникновения разночтений между положениями Правил и настоящего Договора Стороны руководствуются положениями Договора.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»
Юридический адрес: 127051, г. Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»
Юридический адрес: 127051, г. Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
Фактический адрес: 127051, г. Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1

2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** Договор страхования вступает в силу
с «09» августа 2018 г., 00-00 часов, Московское время,
и действует
по «08» августа 2019 г., 24-00 часов, Московское время.

Страховщик несет обязательства по выплате страхового возмещения по страховым случаям, имевшим место в течение срока действия договора страхования, начиная с 00 часов 00 минут даты, указанной в договоре как дата начала срока его действия, но не ранее 00 часов 00 минут даты, следующей за датой уплаты страховой премии или первого ее взноса, до 24 часов 00 минут даты, указанной в договоре как дата окончания срока его действия.

3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен настоящий Договор (Выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в связи с имущественными интересами Страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором суммы (страховой суммы).

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Застрахованного по договору лица, связанные с возмещением причиненного в результате проведения им оценочной деятельности вреда имущественным интересам Третьих лиц.

3.1. По настоящему Договору страхование застрахованной считается оценочная деятельность ООО «Прайм консалтинг».

3. **ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:** Настоящий Договор страхования заключен в пользу лиц, которым могут быть причинены убытки Страхователем (его работниками) при осуществлении оценочной деятельности (потерпевшие лицо, третьи лицо).

4. **СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:** По настоящему Договору страховым случаем признается факт установления обязанности Застрахованного лица (Страхователя) в силу гражданского законодательства РФ возместить вред, причиненный в результате его деятельности Оценщика имущественным интересам Третьих лиц, который наступил вследствие:
а) непредумышленной небрежности (ошибки, упущения) в процессе оценки, производимой Оценщиком, приведшей к искажению результатов оценки;

б) непредумышленной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), утраты имущественных прав во время выполнения Оценщиком работ по оценке.

Указанные выше факты возникновения обязанности Страховщика возместить причиненный вред устанавливаются:
- **на основании судебного решения** по иску потерпевшего Третьего лица (судебный порядок) в соответствии с законодательством РФ
- **без судебного решения** на основании признанной Страхователем добровольно, с письменного согласия Страховщика, претензии (иска) о возмещении причиненных убытков, и, если необходимо, с привлечением соответствующих экспертов (внесудебный порядок).

Компенсации Страховщиком подлежит ущерб, обязанность по возмещению которого установлена вступившим в законную силу решением суда по иску либо по претензии, впервые предъявленным Страхователю в течение срока действия настоящего Договора. При этом претензия считается предъявленной с момента получения ее Страхователем. Исковое заявление считается предъявленным с момента его принятия к производству судом и вынесения определения о назначении судебного заседания.

5. **СТРАХОВАЯ СУММА:** Страховой суммой (лимитом ответственности) является сумма, в пределах которой Страховщик обязуется произвести страховую выплату и которая определяется соглашением Страхователя со Страховщиком.

Страховая сумма установлена в размере: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) руб.

Для убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц, в имени:
Расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе:
- ущерб, причиненный Третьему лицу, в результате занижения/завышения стоимости объекта оценки;
- расходы Третьего лица, связанные с восстановлением непредумышленно утраченных документов в ходе проведения оценки Страхователем объекта оценки.

5.1. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** **Лимит ответственности по одному страховому случаю** (максимально возможная сумма, в рамках которой осуществляется выплата страхового возмещения Страховщиком по одному решению суда (на основании одной обоснованной претензии третьих лиц, признанной Страхователем и Страховщиком в досудебном порядке) установлен в размере: **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) руб.**

6. **ИСКЛЮЧЕНИЯ:** Не являются страховыми случаями и не подлежит возмещению вред, причиненный вследствие событий, указанных в п.4. Правил страхования.

Не являются страховыми случаями и не подлежат возмещению расходы, вызванные или связанные с удовлетворением требований о возмещении убытков, происходящих:
- в результате воздействия асбеста, асбестосодержащих или любых продуктов, содержащих асбест, а также диоксиноподобных, диоксина, мочевинного формальдегида и радиоактивных изотопов;
- в результате воздействия ядерного или радиоактивного излучений, а также воздействия электромагнитных полей;

7. **БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:** По настоящему договору франшиза не устанавливается

8. **СТАВКА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 0,1% от заявленных страховых сумм за период страхования

9. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** 5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей

2

Сумма согласованной страховой премии должна быть переведена на счет Страховщика **единовременно**, в соответствии с реквизитами и сроками оплаты, указанными в счете.

Все банковские расходы, связанные с оплатой страховой премии, несет Страхователь.

В случае если первый или последующий взнос страховой премии не поступил в установленный Договором срок и в установленном размере, ответственность Страховщика приостанавливается со дня, когда премия должна быть оплачена. Ответственность Страховщика возобновляется с 24-00 часов дня поступления первого или последующего взноса страховой премии в размере, указанном в счете Страховщика.

10. **ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ СТРАХОВАТЕЛЯ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ:**

10.1. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая Страхователь обязан:

- принимать необходимые меры по предотвращению и уменьшению вреда;

- незамедлительно, но в любом случае не позднее трех рабочих дней, если иное не установлено договором страхования, любым доступным способом, сообщить Страховщику об обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, указав при этом всю известную информацию.

Во всяком случае Страхователь должен сообщить об обстоятельствах, о которых стало ему известно и которые впоследствии могут привести к предъявлению письменных претензий, требований о возмещении убытков и исковых заявлений.

- незамедлительно, но в любом случае не позднее трех рабочих дней, если иное не установлено договором страхования, любым доступным способом известить Страховщика о предъявлении Третьими лицами письменных претензий, требований о возмещении убытков, исковых заявлений, а также о начале и ходе действий компетентных органов по фактам, имеющим отношение к страховому случаю;

- без письменного согласия Страховщика не признавать, полностью или частично, требования, предъявленные в связи с причинением вреда, не принимать на себя каких-либо обязательства по урегулированию таких требований, а также не производить каких-либо выплат третьим лицам в связи с наступлением страхового случая без письменного на то согласия Страховщика;

10.2. Представить Страховщику вместе с заявлением на выплату страхового возмещения оригиналы или надлежащим образом оформленные копии следующих документов:

- письменные претензии, требования о возмещении убытков, исковые заявления со стороны Третьих лиц о возмещении причиненных убытков с приложением документов, подтверждающих факт, обстоятельства и размер причиненных убытков;

- вступившие в законную силу судебные решения (постановления), устанавливающие обязанность Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам, если вопрос о возмещении убытков рассматривался в судебном порядке;

- во всех случаях, когда в расследовании обстоятельств, повлекших причинение убытков, принимали участие правоохранительные органы – копии постановления о возбуждении или копии постановления об отказе в возбуждении уголовного дела;

- договор Страхователя с заказчиком на проведение оценки объекта оценки;

- акт приема-сдачи оказанных услуг, подтверждающих окончание выполнения работ и факт передачи результатов оценки заказчику;

- результаты оценки, расчеты, заявленные в качестве совершенных с ошибкой, упущениях;

- документы, подтверждающие дополнительные расходы Страхователя.

10.3. Несвоевременное уведомление Страховщика дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, в соответствии с п. 2 ст. 961 ГК РФ.

11. **ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА:**

11.1. Страховая выплата производится Страховщиком в пределах лимитов страховой ответственности, указанных в договоре, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы на основании Заявления Страхователя о страховом случае с приложением отчета (отчетов) об оценке имущества, имущественных прав и документов, подтверждающих наступление страхового случая, копии судебного решения, вступившего в законную силу, а т.п., предоставляемых Страхователем Страховщику в сроки, оговоренные в договоре страхования.

Отчет производится в письменной форме как обязательное приложение к заключению об оценке, представляющему собой документ, подготовленный на основании оценки и являющийся предметом договора между Оценщиком и Заказчиком услуг Оценщика.

11.2. Страховщик обязан в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения всех необходимых документов

от Страхователя рассмотреть его заявление и принять решение о выплате страхового возмещения или отказе в выплате.

11.3. Страховая выплата производится в течение 30 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда, установившего гражданскую ответственность Страхователя, или признания самим Страхователем с предварительного письменного согласия Страховщика ответственности перед Третьими лицами после подписания сторонами договора страхования акта о страховом случае.

11.4. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

11.5. Все банковские расходы, связанные с оплатой суммы возмещения, несет Страховщик.

12. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они осуществлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами с обеих Сторон.

Все споры по договору страхования между Страховщиком и Страхователем разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке. При этом предусматривается досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров путем предъявления претензий, срок рассмотрения которых – 30 дней с момента получения.

13. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Являются составной и неотъемлемой частью Договора страхования:

Приложение № 1. «Заявление-вопросник по страхованию профессиональной ответственности оценщиков от 07.08.18.

Приложение № 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАСО «ЭРГО Русь», утвержденные решением Правления от 19.02.2014г.

Правила страхования вручены Страхователю. Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и согласен.

В подтверждение согласия с вышеизложенным настоящий Договор страхования подписан уполномоченными представителями Страховщика и Страхователя.

Страхователь, заключая договор страхования на основании Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков, в соответствии с Федеральным Законом РФ «О персональных данных» дает Страховщику согласие на обработку персональных данных, указанных в договоре. Страхователь несет персональную ответственность за предоставление согласия физических лиц на обработку их персональных данных.

Под обработкой персональных данных в настоящем договоре понимается: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также совершение иных действий с персональными данными физических лиц в статистических целях и в целях проведения анализа страховых рисков.

Заключая договор страхования, Страхователь также подтверждает согласие на информирование о других продуктах и услугах, а также об условиях предложения приобретаемой со Страховщиком.

Для осуществления вышеуказанных целей Страховщик имеет право передавать персональные данные, ставшие ему известным в связи с заключением и исполнением договора страхования, третьим лицам, с которыми у Страховщика заключены соответствующие соглашения, обеспечивающие надлежащее хранение и предотвращение незаконного использования (конфиденциальности) персональных данных.

Страховщик обязуется обеспечивать сохранность и нераспространение персональных данных в целях иных, нежели предусмотрены настоящим договором. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах, путем направления письменного заявления Страховщику способом, позволяющим достоверно установить дату получения данного заявления Страховщиком.

СТРАХОВЩИК:

САО ЭРГО филиал в г. Москве
Адрес: 109028, г. Москва, Серебряническая наб.,29
ИНН 7815025049, КПП 775043001
Р/сч.: 4070 2810 9000 1034 1714
Банк: АО «ОнлайнБанк» Банк, г. Москва
Кор.: 3010 1810 3000 0000 0845
БИК 044525545

/ Гольцев И.В./

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Прайм консалтинг»
Юридический адрес: 127051, г. Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
ИНН: 7702747501
Р/сч: 40702810200080001330
Кор.: 30101810845250000985
Банк: «СДМ- Банк» (ПАО) в г. Москве
БИК 044525985

/ Сабаев Н.М./

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 07305/776/00001/19

г. Москва «07» февраля 2019г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Управления Орлова Д.А., действующего на основании доверенности №3585/16 от «20» мая 2016г., с одной стороны, и **Бабаев Никита Михайлович** именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Заявления на страхование ответственности оценщика заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов возмещения.

1.2. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

1.3. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

1.4. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей).

1.5. Территория страхования: Российская Федерация.

2. Объект страхования. Страховой случай

2.1. Объектом страхования являются:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

2.2 Под «оценочной деятельностью» понимается деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

2.3. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор страхования в соответствии с Правилами страхования являются:

- риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в Договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Договор № 07305/776/00001/19

Страховщик _____ Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

2.4. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Договору.

2.5. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.

2.5.1. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

2.6. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- *реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);*
- *целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя; расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);*
- *расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;*

2.7. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

3. Страховая сумма, франшиза, страховая премия

3.1. Страховая сумма по всем страховым случаям составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей.**

3.2. Лимит ответственности по одному страховому случаю составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей.**

3.3. Страховая премия по настоящему Договору составляет 4 512,00 (Четыре тысячи пятьсот двенадцать 00/100) рублей.

3.4 Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «14» февраля 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

3.5. Безусловная франшиза **не установлена**.

3.6. Страховая сумма, все лимиты ответственности, франшиза и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

4. Срок действия Договора

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» февраля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «13» февраля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Страховщик обязан:

5.1.1. при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Договор № 07305/776/00001/19

Страховщик _____ Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 2 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.

5.1.2. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате.

5.2. Страхователь обязан:

5.2.1. уплатить страховую премию в размере и сроки, оговоренные в настоящем Договоре;

5.2.2. при заключении Договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска;

5.2.3. при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, предпринять все возможные меры для уменьшения размера ущерба, обеспечить документальное оформление события, в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события;

5.2.4. предоставить Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (действие / бездействие Страхователя, причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя и наступлением страхового случая);

5.2.5. не выплачивать возмещения, не признавать частично или полностью требования, предъявляемые в связи со страховым случаем, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласия Страховщика;

5.2.6. совершать другие действия, предусмотренные Договором и Правилами страхования.

5.3. Все сообщения, предусмотренные условиями Правил страхования и настоящего Договора, должны осуществляться Страхователем в письменной форме способами связи, обеспечивающими фиксирование сообщений, либо вручаться Страховщику под расписку.

5.4. Страховщик имеет право:

5.4.1. В случае повышения степени риска Страховщик потребовать уплаты дополнительной страховой премии или изменения условий настоящего Договора в соответствии с Дополнением к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

Если в течение 10 дней от даты получения Дополнения Страхователь подписывает его, соответствующие изменения настоящего Договора считаются принятыми, а повышение степени риска - застрахованным с момента подписания Дополнения, но не ранее дня следующего за днем поступления дополнительной страховой премии на расчетный счет Страховщика, если согласно Дополнению доплата необходима. В противном случае повышение степени риска считается незастрахованным с момента его повышения, а Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в той мере, в которой наступление страхового события было вызвано обстоятельствами, повышающими степень риска.

5.4.2. Отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных п. 10.17 Правил страхования.

5.5. Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор в любое время.

5.6. В случае возникновения споров между сторонами о причинах и размере ущерба каждая из сторон имеет право потребовать проведения независимой экспертизы. Независимая экспертиза проводится за счет стороны, потребовавшей ее проведение. В случае, если результатами независимой экспертизы будет установлено, что отказ Страховщика в выплате был необоснованным, Страховщик принимает на себя долю расходов по независимой экспертизе соответствующую соотношению суммы, в выплате которой было отказано, и суммы возмещения, выплаченной после проведения независимой экспертизы. Расходы на проведение независимой экспертизы по случаям, признанным после ее проведения не страховыми, относятся на Страхователя.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

Страховщик _____ Договор № 07305/776/00001/19 Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 3 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

6.2. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

7. Заключительные положения

7.1. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данное положение ни в коей мере не влияет на наступление ответственности сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

7.4. К настоящему Договору прилагается:

7.4.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2016г.

8. Адреса и подписи сторон:

Страховщик:	Страхователь:
АО «АльфаСтрахование»	ИНН 507703533913
_____ /Осипов Д.А./	_____ /Бабаев Н.М /

Договор «Первая» включение Договора № 07305/776/00001/18

Страховщик _____ Договор № 07305/776/00001/19 Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 4 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.08.2018 г. № 125

Бабаев
Никита Михайлович

Включен(а) в реестр членов от 20.10.2010 г.
Реестровый номер 125

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.10.2010 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент А. В. Каменский

001574

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 25241
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Прайм консалтинг"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Бабаев Никита Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 20.10.2010 года за регистрационным номером № 125

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.08.2018 г.

Дата составления выписки 21.08.2018 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Бурашева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004504-1 «13» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бабаеву Никите Михайловичу

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

от «13» марта 2018 г. № 53

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «13» марта 2021 г.

002833-КА1