УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
_____ /В.И. Светлаков/

**Отчет № 3 – 02/04-17**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Россия, Московская обл, Подольский район, Лаговское с/п вблизи д.Большое Толбино

**По состоянию на 04 апреля 2017 года**

| | |
|---|---|
| Заказчик: | ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» |
| Исполнитель: | ЗАО ИКФ «Конс» |

**Москва, 2017**

**Сопроводительное письмо**

04 апреля 2017 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И.В.

**Уважаемый Игорь Викторович!**

В соответствии с Дополнением №421 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельный участок, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

**Цель оценки**: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

**Дата оценки:** 04 апреля 2017 г.

Объект оценки представляет собой земельный участок общей площадью 458 859 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020631:54

Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино.

По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктурой. В соответствии с допущением задания на оценку местоположение объекта будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через три года.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты:

**Основные факты и выводы**

| | |
|---|---|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | земельный участок общей площадью 458 859 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020631:54<br>Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино. |
| Цель и задачи оценки: | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом |

| | |
|---|---|
| | Фонде. |
| Вид стоимости: | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) |
| Оцениваемые права: | право собственности. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 04 апреля 2017 года |
| Дата оценки | 04 апреля 2017 года |
| Дата составления отчета | 04 апреля 2017 года |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Затратный подход: | Не применялся |
| Сравнительный подход: | 425 000 000 рублей |
| Доходный подход: | Не применялся |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта для внесения в Закрытый Паевой Фонд: | ***425 000 000 рублей*** |

Справедливая стоимость- цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, 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 об оценке, 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.

Настоящая оценка была проведена комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

**Заявление о соответствии**

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной

заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение 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 обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

**На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, один земельный участок, по состоянию на 04 апреля 2017 года составляет:**

***425 000 000***
***(Четыреста двадцать пять миллионов рублей)***

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №957

В.И. Светлаков

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....6
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ .....9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....9
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....10
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....10
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....10
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....14
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....24
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....24
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....24
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО .....31
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....31
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....32
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. .....33
5.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....39
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....40
6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....40
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....41

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №421 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Объект оценки | земельный участок общей площадью 458 859 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020631:54<br>Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино. |
| Имущественные права на объект оценки | Собственность |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | «04» апреля 2017 года |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются;<br>для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через три года |

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Сведения о заказчике**

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 05 мая 2010 года.

ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

**Сведения об оценщике**

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Юридический адрес 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
ОГРН 5077746845688 от 29 мая 2007 года.

**Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:**

Оценщик, Светлаков Василий Иванович, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2083/16. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Местонахождение оценщика: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах**

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

## 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- 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;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных

разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через три года.

## 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Свидетельство |
|---|---|---|---|
| 50:27:0020631:54 | Б.Толбино | 458 859 | 50 - АЗN 570791 |

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ,от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010«Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010«Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ"Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

### 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

### 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г.,Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с

учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

## 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет земельный участок, по адресу: Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино.

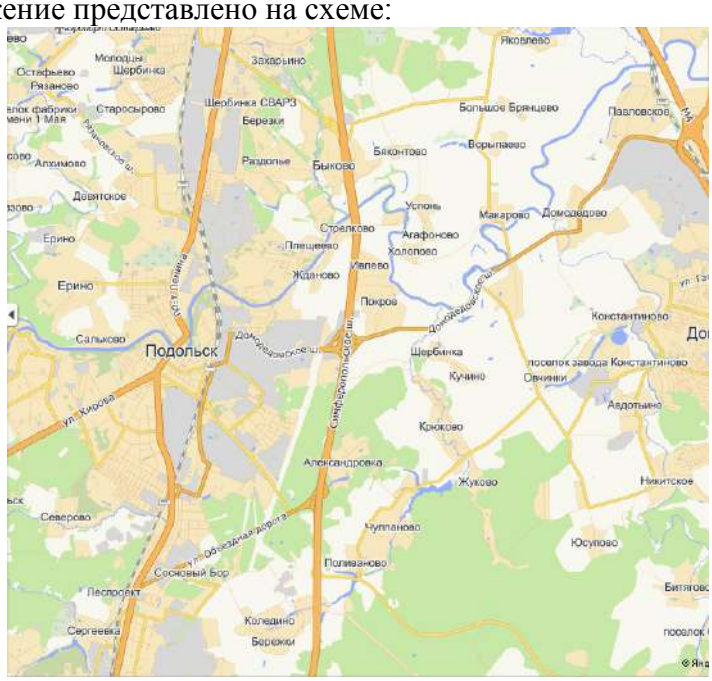
| Земельный участок 1 | |
|---|---|
| Местоположение | Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино. |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности |
| Общая площадь, кв.м. | 458 859 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020631:54 |

По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктурой. В соответствии с допущением задания на оценку местоположение объекта будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через три года.

Форма участков - неправильный многоугольник. На участке есть придорожная полоса.. Использование земель не изменяется.

### АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



С точки зрения местоположения оцениваемые объекты находятся в зоне дорожных магистралей М2(Варшавское шоссе) и Симферопольского шоссе. При условии строительства подъездной дороги к оцениваемому земельному участку объект обладает большой привлекательностью.

Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской областиРоссии. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

Административным центром района являлся город областного подчинения Подольск, не входивший в состав района на момент упразднения. Подольский муниципальный район также окружал территорию города областного подчинения Климовск (территория которого также в 2015 году была включёна в состав городского округа Подольск).

Район являлся одним из главных источников культурного наследия Московской области. Он имел большое количество памятников архитектуры и садово-паркового искусства.

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, сгородским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

Крупнейшим населённым пунктом района на момент упразднения являлся упразднённый 1 июня 2015 года[источник не указан 554 дня] посёлок городского типаЛьвовский с населением 10 852[1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

| Численность населения | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1931[9] | 1959[10] | 1970[11] | 1979[12] | 1989[13] | 2002[14] |
| 70 799 | ↗226 714 | ↘146 190 | ↘93 926 | ↗103 925 | ↘78 076 |
| 2006[15] | 2009[16] | 2010[17] | 2011[18] | 2012[19] | 2013[20] |
| ↘77 477 | ↗78 585 | ↗82 488 | ↗85 167 | →85 167 | ↘37 014 |
| 2014[21] | 2015[1] | | | | |
| ↗37 298 | ↗37 416 | | | | |

На момент упразднения в состав Подольского муниципального района входило 4 муниципальных образования: одно городское поселение и три сельских поселения:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км²[22], население — 10 852[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км²[2], население — 7569[1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д.

Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

Главой Подольского района на момент упразднения являлся Николай Петрович Москалёв, руководителем Администрации являлся Музычук Василий Андреевич.

Современная экономика района была представлена 1932 предприятиями и организациями, среди которых: «Подольский завод цветных металлов», Краснопахорский завод изделий из металлических порошков, Пищевой комбинат «Подольский», «Крестовский пушно-меховой комплекс» и др. Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия: «Кленово-Чегодаево», ОПХ «Дубровицы», муниципальное предприятие «Сынково», «Знамя Подмосковья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На западе района, возле деревни Рыжово расположен крупный автоматизированный молочный комплекс «Рыжово». Важнейшие дополнительные отрасли — производство картофеля, мяса крупного рогатого скота, зерна.

В районе производились: камвольная пряжа, цельномолочная продукция, комбикорма, металлический порошок, свинцовые и цинковые сплавы, вторичный алюминий.

Современную экономику района представляли более 1000 предприятий и организаций, среди которых: Автоматизированный сортировочный центр — филиал ФГУП «Почта России» (пгт. Львовский) управления федеральной почтовой связи Московской области; ООО «Строитель-плюс», ЗАО «Пуратос», ООО "НПО «Петровакс Фарм», ООО «Строительные системы», ООО «Яковлевская чаеразвесочная фабрика», ОАО «Сынково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

## 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Мировая конъюнктура За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕГ в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть. Валовой внутренний продукт Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 3 Промышленное производство Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м. Сельское хозяйство Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м). Инвестиции и строительство В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 4 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -

0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства. Инфляция В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года. Рынок труда На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 5 Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы. Доходы населения и потребительский рынок В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После около нулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значении: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м. Внешняя торговля В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 6 Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились

на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США. Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. Федеральный бюджет За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 7 Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений не нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось. Денежно-кредитная политика Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

| Основные показатели развития экономики, % г/г | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2015 | | 2016 | | | |
| | окт. | янв.-окт. | сент. | окт. | окт. м/м* | янв.-окт. |
| ВВП[1] | -3,6 | -3,7 | -0,7 | -0,5 | 0,0 | -0,7 |
| Потребительская инфляция, на конец периода[2] | 0,7 | 11,2 | 0,2 | 0,4 | | 4,5 |
| Промышленное производство[3] | -3,6 | -3,3 | -0,8 | -0,2 | 0,3 | 0,3 |
| Обрабатывающие производства | -5,9 | -5,3 | -1,6 | -0,8 | 0,5 | -0,9 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 7,0 | 2,7 | 1,7 | 2,4 | 0,1 | 2,9 |
| Объёмы работ по виду деятельности «Строительство» | -4,9 | -5,1 | -6,8 | -0,8 | 1,6 | -5,0 |
| Ввод в действие жилых домов | -12,3 | 5,0 | -3,6 | -13,0 | -3,9 | -6,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения[4] | -6,8[5] | -4,5[5] | -1,5 | -5,9 | -0,7 | -5,3 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -10,5 | -9,2 | 1,9 | 2,0[5] | 0,1 | 0,5[5] |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 33357 | 33107 | 35843 | 36200[6] | | 35770[6] |
| Уровень безработицы | 5,5 | | 5,2 | 5,4 | 5,5 | |
| Оборот розничной торговли | -11,3 | -9,2 | -3,6 | -4,4 | -0,5 | -5,3 |
| Объём платных услуг населению | -2,4[5] | -1,8[5] | -0,6 | -2,1 | -0,5 | -0,7 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 27,0 | 287,3 | 25,5 | 26,5[6] | | 226,0[6] |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 16,9 | 159,0 | 18,2 | 18,1[6] | | 154,5[6] |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 46,8 | 53,6 | 44,2 | 47,7 | | 40,5 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка

*Источник:*: http://economy.gov.ru/

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является: два Земельных участка, «земли населенных пунктов» разрешенное использование: для для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности. Объекты оценки расположены: Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино., коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д.Большое Толбино., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка промышленной земли

Пром земля всегда оставалась и будет оставаться одним из самых надежных и высоко рентабельных инструментов вложения финансовых средств. Отдельные случаи продажа пром земли за половину рыночной стоимости не должны Вас смущать, как правило это происходит по причине банкротства или неуплаты кредита некоторыми собственниками и для них продажа промышленных земель остается единственным выходом из сложившейся у них непростой финансовой ситуации.

Чем привлекает покупателей пром земля Подмосковья?

Рынок промышленных земель 2015 заявляет - главным является то, что земля пром назначения сейчас наиболее доступная и выгодная в плане финансовой выгоды и дальнейшего спроса категория, в которую можно перевести имеющиеся в изобилии сельхоз земли в Московской области. Стоимость земли промышленного назначения неуклонно растет. Не стоит забывать, что эта категория в Подмосковье занимает по площадям менее одного процента от всех имеющихся земель. Ну и конечно же обзор рынка промышленных земель в Московской области показывает, что купить "промку" хотят очень многие потенциальные инвесторы и она пользуется даже не большим спросом, а просто находится в дефиците и поэтому продажа промышленных земельных участков в наше время один из самых доходных и процветающих видов бизнеса..

Рынок промышленной земли показывает, что потенциальный покупатель который осуществляет запрос "куплю промышленную землю в Подмосковье", ищет полностью укомплектованный промышленный земельный участок с удобной транспортной доступностью. Наша пром земля находится в стратегически выгодном месте Московской области по отношению к крупным радиальным шоссе, таким как например, Симферопольское шоссе, Калужское или Каширское шоссе, а также по небольшой удаленности от Москвы и близости к малому и большому бетонному кольцам. Конечно бывают исключения и есть отдельные покупатели, которым важна лишь только территориальная привязка и они готовы купить промышленную землю без ничего. Ну а общем присутствие основных коммуникаций (свет и газ), хорошая транспортная доступность - вот основные составляющие, которые преобразуют земельные участки промышленной категории конкурентный и наиболее востребованный на рынке промышленных земель товар.

Почему у инвесторов такой большой спрос на участок пром земли?

Очевидная и видимая экономическая выгода для Московской области в расширении и увеличении присутствия промземли - ведь именно в этом секторе

происходит увеличение рабочих мест для жителей Подмосковья и в дальнейшем дает приток дополнительных финансовых средств в бюджет Московской области в виде налогов и отчислений. Участок промышленного назначения дает выгоды по многим позициям и в разных сферах экономики.

В ближайшее десятилетие земля пром назначения в Московской области останется минимально представленной в секторе рынок промышленной земли, а положение в скором времени не изменится и с помощью вторичного рынка (земельные участки промышленного назначения с полуразрушенными или целыми коммерческими сооружениями). Несколько смягчать ситуацию будет лишь аренда земли промышленного назначения.

Продажа земли промышленного назначения в Московской области - непростой, но все же весьма прибыльный бизнес и мы надеемся на руководителей и чиновников Московской области и скоро земля промназначения увеличит свое присутствие на рынке загородной недвижимости. Ну а в действительности все чаще появляются объявления типа куплю землю пром со всеми коммуникациями ли куплю промышленную землю и уже практически не встречаются предложения: продажа земли пром назначения. Не двигается продажа промышленных участков в Московской области, которые находятся в зачаточном состоянии,то есть без коммуникаций и удобного подъезда.

Только в предложениях от компании "Море Земли" есть участки, отвечающие всем современным требованиям, предъявляемым к такого рода участкам и кстати мы поддерживаем гибкую ценовую политику и идем на очень выгодные условия при продаже промышленных земель в Подмосковье .

К промышленным землям относятся территории вне жилищной застройки, используемые для размещения предприятий и для обеспечения их работы. Такие земли могут быть в государственной, частной или коммунальной собственности, а владеть ими могут как юридические так и физические лица. Интерес бизнеса к промзонам диктует потребность в промышленном объекте для организации производства, а также перспективой прибыльной продажи или сдачи в аренду. В статье представлен краткий обзор цен на покупку и аренду земельпромышленного назначения в Московской и Ленинградской области, а также стоимость земельных участков коммерческого назначения в регионах России.

Количество желающих купить землю промышленного назначения в Подмосковье всегда превышает предложение - площадей с таким статусом в Московской области немного. Как правило, лучшие земли относятся к сельскохозяйственным, а перевод их в категорию промышленных сложный по целому ряду причин, включая бюрократическую составляющую. При выборе участка важно иметь дело с компаниями, представляющими непосредственно собственника. Стоимость подмосковной земли зависит от:

удаленности от МКАД;
подъездных путей;
наличия коммуникаций;
обременений, которые могут препятствовать строительству;
вида земельного участка;
юридической чистоты документов.

Наибольшее влияние на стоимость промышленной земли оказывает близость к Москве. Несколько примеров:

Роменский район, д. Островцы, Новорязанское шоссе, участок в 12 км от кольцевой дороги, подведено электричество, газ, земля под склады, производство, всего 65 соток. Цена 357 т. руб./сотка.

Ступинский район, с. Константиновское, шоссе М4 Дон, 54 км от МКАД, электричество, газ, земля под склады, производство, всего 65 соток. Цена 360 т. руб./сотка.

Веневский район, село Большое Алитово, Тульская обл., шоссе М4 Дон, в 130 км от кольца, рядом электричество, газ, земля под склады, производство, всего 65 соток. Цена 16 т. руб./сотка.

Бизнес, не готовый покупать дорогостоящие участки, часто берет землю в аренду. Рынок аренды промышленной земли не менее активен, чем рынок купле-продажи. Земля в аренду, как правило, предлагается с существующей инфраструктурой, т.е. территории огорожены, охраняемы, имеют твердое покрытие, подъезд и подключенные коммуникации. Стоимость аренды зависит от:

удаленности от крупных магистралей, городов;

наличия подъездных путей;

наличия инфраструктуры, охраны;

вида и назначения участка;

долгосрочности и перспективы участка.

Последний пункт важен для арендатора особенно - он должен быть уверен, что взятый в аренду участок земли не будет застроен или продан.

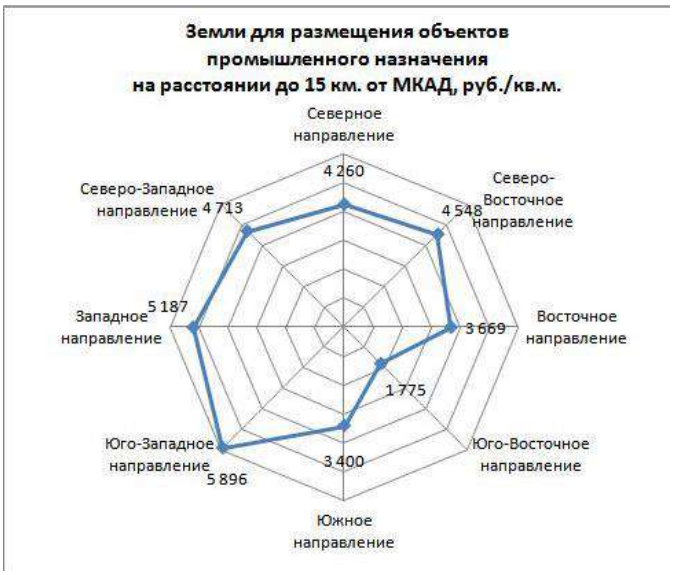
Подмосковье

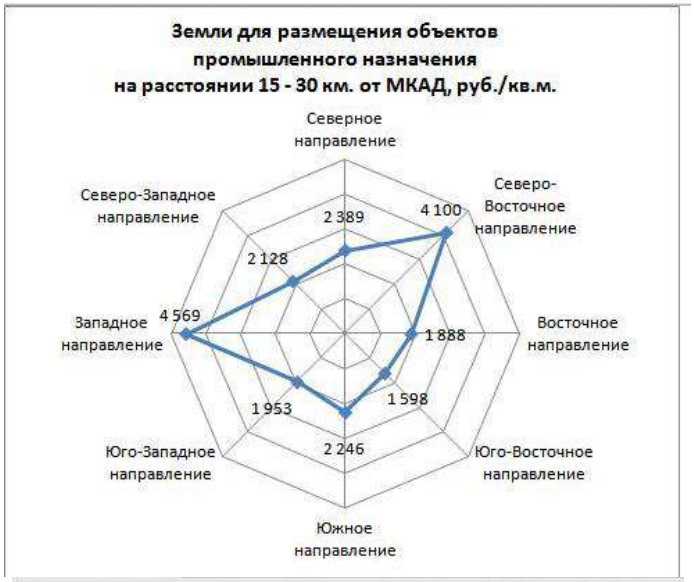
Несколько примеров предложения аренды земли промышленного назначения в Московской области:

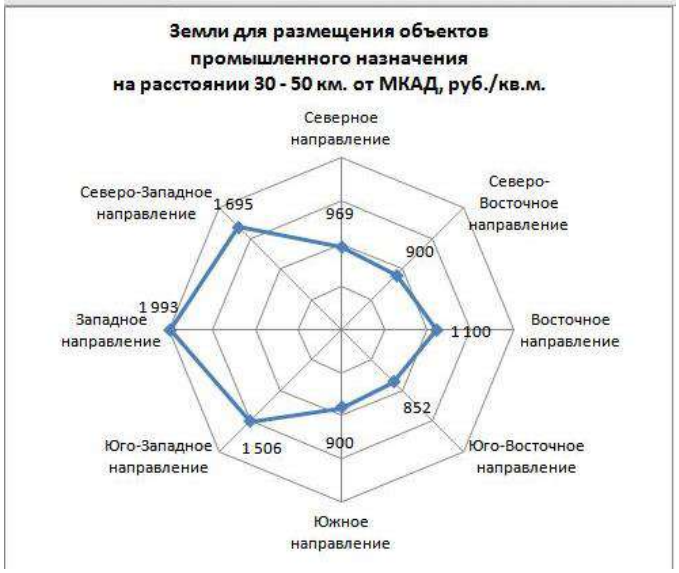
Балашиха, 6 км от МКАД, все коммуникации, ограждение, охрана. Всего 1000 кв. м открытой площади. Цена 100 руб./м2 в мес.

Раменский район, д. Островцы, 25 км от МКАД, Все коммуникации, ограждение, охрана. Всего 4000 кв. м открытой площади. Цена 40 руб./ м2 в мес.

Стоимость земельных участков промышленного назначения




Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.
Северное направление
Северо-Восточное направление
Восточное направление
Юго-Восточное направление
Южное направление
Юго-Западное направление
Западное направление
Северо-Западное направление
2 389
4 100
1 888
1 598
2 246
1 953
4 569
2 128


Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.
Северное направление
Северо-Восточное направление
Восточное направление
Юго-Восточное направление
Южное направление
Юго-Западное направление
Западное направление
Северо-Западное направление
969
900
1 100
852
900
1 506
1 993
1 695

| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот | 120 | 1314 | 611 | 580 | 200 |
| Цена предложения, рублей | 25 000 000 | 540 000 000 | 183 300 000 | 168 200 000 | 63 644 900 |
| Вид разрешенного использования | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения |
| Адрес: | поселок городского типа Львовский, Подольский район, Московская область | деревня Коледино, Подольский район, Московская область | деревня Коледино, Подольский район, Московская область | деревня Коледино, Подольский район, Московская область | деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область |
| Описание | Продается земельный участок на Симферопольском шоссе, 30 км от МКАД, поселок Львовский, Подольского района. Общая площадь участка 1,2 га, все центральные коммуникации, свет – 63 КВт, центральное водоснабжение, центральная канализация, получены ТУ на газ. На участке ранее функционировал рыбоперерабатывающий цех. Начато строительство моста на Львовском переезде. | Продается промышленная земля в Подольском районе Московской области. Участок расположен на первой линии Симферопольского шоссе. Земельный участок идеально подходит под торговый центр.В настоящий момент актуально 12га.Коммуникации все есть. | Каные пути: асфальтированная дорога С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок промышленного назначения 6.11 Га, расположенный в 20 км к югу от Москвы по скоростному Симферопольском шоссе- М-2. Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Коледино. Великолепный подъезд с трассы М-2. Вблизи бетонка. Участок расположен вдоль асфальтированной дороги. Все центральные коммуникации по границе. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов). ВРИ- для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности. | Участок расположен на первой линии Симферопольского шоссе, 18 км от МКАД. Месторасположение: Подольский район Московской области, в районе деревни Коледино.В настоящий момент актуально 5.34га. | Продается участок под склад на Симферопольском шоссе, 30 км от МКАД, общей площадью 2 га. Месторасположение: Подольский район Московской области, в районе деревни Большое Толбино. Участок расположен на первой линии внутреннего кольца А-107. Возможно увеличение площади участка до 46 га. Удобная транспортная доступность, есть возможность заведения коммуникаций. |
| Источник | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_s_kommunikatsiyami_v_lvovskom_1_2_ga/ | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_koledino_13_14_ga/ | https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/153852015/ | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_koledino_5_8_ga/ | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_razmeshchenie_sklada_v_bolshom_tolbino_2_ga/ |
| **Цена за 1 сот. рублей** | **208 333** | **410 959** | **300 000** | **290 000** | **318 225** |

| Наименование | Аналог № 6 | Аналог № 7 | Аналог № 8 | Аналог № 9 | Аналог № 10 | Аналог № 11 | Аналог № 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот | 1000 | 3 670 | 450 | 4 600 | 237 | 134 | 120 |
| Цена предложения, рублей | 289 295 000 | 743 198 855 | 135 000 000 | 1 197 681 300 | 47 000 000 | 33 500 000 | 12 000 000 |
| Вид разрешенного использования | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения |
| Адрес: | деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область | деревня Гривно, Подольский район, Московская область | деревня Коледино, Подольский район, Московская область | деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская | деревня Алтухово, Подольский район, Московская область | деревня Коледино, Подольский район, Московская область | Московская область, Подольск городской округ,Подольск, Львовский мкр |

| Наименование | Аналог № 6 | Аналог № 7 | Аналог № 8 | Аналог № 9 | Аналог № 10 | Аналог № 11 | Аналог № 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | область | | | |
| Описание | Продается участок площадью 10 га, промышленного назначения с возможностью заведения коммуникаций. Есть возможность увеличения площади участка до 46 га. Месторасположение: Московская область, Подольский район, в районе деревни Большое Толбино. Удобная транспортная доступность, 1 линия внутреннего кольца А-107. | родается участок площадью 36,7 га, промышленного назначения с возможностью межевания участка от 1га. Есть возможность заведения коммуникаций. Месторасположение: Московская область, Подольский район, деревня Гривно. Удобная транспортная доступность. | С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 4.5 Га на 1-й линии Симферопольского шоссе для ритейла, расположенный в 20 км к югу от Москвы. Идеальное место для ТРЦ. Московская область, Подольский район, вблизи д. Коледино. Строительство дублера шоссе выполнено и введено в эксплуатацию- заезд- выезд на М-2. Категория- Земли поселений (земли населенных пунктов). ВРИ- для размещения промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра, объектов придорожного сервиса. Все центральные коммуникации по границе. Собственность. | Продается земельный участок общей площадью 46 га в Подольском районе Московской области, деревня Большое Толбино. Участок расположен на первой линии внутреннего кольца А-107. Участок межуется от 1 га. Удобная транспортная доступность, есть возможность заведения коммуникаций | Возможно размещение ЖБИ. | Продажа земли промышленного назначения в Подольском районе Московской области. Участок с возможностью подключения всех коммуникаций. | Симферопольское шоссе 30 км от МКАД, Подольск, мкр. Львовский. Участок 1.2 га, земли нас. пунктов, для строительства зданий и сооружений. Участок 1.2 га / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество 63 кВт, подключено; газ по границе участка; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога плиты. Необходимая инфраструктура. Приличное окружение. Общественный транспорт - ж/д станция Львовская в 10 минут пешком. Административная принадлежность: Московская область, Подольский район. Симферопольское ш., 30 км от МКАД, пос. Львовский, Подольского района, 1,2 га все центральные коммуникации, категория земли населенных пунктов, свет 63 кВт, центральное водоснабжение, центральная канализация, получены ТУ на газ. На участке функционировал рыбоперерабатывающий цех. Цена 12 000 000 рублей. |
| Источник | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklad_v_bolshom_tolbino_10_ga/ | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_pod_sklad_v_grivno_36_7_ga/ | https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/10261199/ | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_pod_razmeshchenie_sklada_v_bolshom_tolbino_46_ga/ | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altukhovo_2_37_ga/ | http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_koledino_1_34_ga/ | https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/154146938/ |
| **Цена за 1 сот, рублей** | **289 295** | **202 507** | **300 000** | **260 366** | **198 312** | **250 000** | **100 000** |

# 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

## 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

  a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

  b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

  c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Метод сравнения продаж

Метод 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.

Данный метод был использован при оценке объектов.

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 ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) 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 объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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 отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного

участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

## АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении справедливой стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной справедливой стоимости оцениваемого объекта при определенной категории и разрешенном использовании земельного участка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 50% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8].В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 30-35%.(приложение). Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка (как свободного) составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

- ✓ **Законодательная допустимость**: предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности.
- ✓ **Физическая возможность**: рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Согласно ПОСТАНОВЛЕНИЯ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, установленное Правительством Московской области, коэффициент застройки складскими объектами составляет 60% от свободного земельного участка. На оцениваемом объекте оценке возможно строительство: 275 000 кв.м промышленно-складских зданий

**Экономическая целесообразность**: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Не смотря на то, что оцениваемый объект является единичным активом предприятия рассмотрение оценки справедливой стоимости для него как единичного актива готового для реализации не целесообразно. Предприятие в данном районе имеет массу аналогичных активов и ведет организационную работу по застройке территории. На части земельных участков предприятия в этом районе ведется строительство различных объектов и создается необходимая инфраструктура для развития района. Местоположение оцениваемого объекта таково, что через три года, за счет развития инфраструктуры он будет экономически интересен для инвестора по застройке в соответствии с разрешенным использованием.

**Максимальная эффективность**: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

**Выводы:**

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельного участка, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки производственно-складским зданием через три года после даты оценки.

## АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

*Затратный подход*

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

*Сравнительный подход*

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную

информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

*Доходный подход*

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

# 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

**Расчет справедливой стоимости**

Основой применения данного подхода является то факт, что стоимость оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположение и иных условий сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

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

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

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определяется Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки.

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше Объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по

своим качествам уступает Объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости.

Подробно проанализировав состав объекта оценки, оценщик сделал вывод, что все участки расположены в одном месте и имеют одинаковое назначение и разрешенное использование. Так как площади земельных участков между собой сравнительно не отличаются, то оценщик принял решение рассчитать рыночную стоимость 1 сотки земельных участков.

Расчет справедливой стоимости земельного участка, при условии развитой инфраструктуры в районе объекта оценки

| **Элементы сравнения** | **Ед. изм.** | **Оцениваемый участок** | **Аналоги** | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **1** | **2** | **3** |
| **Источник информации** | | | **www.invst.ru** | **www.cian.ru** | **www.cian.ru** |
| **Стоимость предложения за единицу площади** | руб./ сот. | | 290 000 | 300 000 | 300 000 |
| **Общая площадь** | сотки | Больше 1000 сот | 580 | 450 | 611 |
| **Корректировка** | % | | -3% | -10% | -3% |
| **Стоимость предложения за единицу площади** | руб./ сот. | | 281300 | 270000 | 291000 |
| **1. Вид права** | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| **Корректировка** | % | | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная стоимость** | руб./ сотка | | 281300 | 270000 | 291000 |
| **2. Условия финансирования** | | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| **Корректировка** | % | | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная стоимость** | руб./ сотка | | 281300 | 270000 | 291000 |
| **3. Дата предложения** | | март.17 | март.17 | март.17 | март.17 |
| **Корректировка** | % | | 0 | 0 | 0 |
| **4.Торг** | | | Да | Да | Да |
| **Корректировка** | % | | -13,5% | -13,5% | -13,5% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Скорректированная стоимость** | руб./ сотка | | 243324,5 | 233550 | 251715 |
| **4. Местоположение** | | Московская область, Подольский район, | Московская область, Подольский район, | Московская область, Подольский район, | Московская область, Подольский район, |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% |
| **Скорректированная стоимость** | руб./ сотка | | 243324,5 | 233550 | 251715 |
| **5. Назначение земельного участка** | | земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов | земли населенных пунктов, под размещения склады и производство | земли промышленного назначения, под размещения производственно складских комплексов | земли населенных пунктов, под размещения промышленных и коммунально-складских объектов |
| **Корректировка** | % | | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная стоимость** | руб./ сотка | | 243324,5 | 233550 | 251715 |
| **6. Инженерные коммуникации** | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| **Корректировка** | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная стоимость** | руб./ сотка | | 243324,5 | 233550 | 251715 |
| **7.Операционная аренда** | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| **Корректировка** | руб./ сотка | | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная стоимость** | руб./ сотка | | 243324,5 | 233550 | 251715 |
| **Средняя цена за единицу площади объекта оценки** | руб./ сотка | 242863,2 | | | |

**Объяснение вносимых корректировок:**

***<u>Общая площадь</u>***

Объект оценки отличается от объектов аналогов.
Общая площадь объекта оценки составляет: 1696,26сот.
Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:580, 450, 611 сот.
Корректировка производилась с помощью данных справочника Яскевича, том 3, 2016 года, стр.177,таблица 58

Таблица 58

| Земельные участки под объекты придорожного сервиса | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | ≥10 |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 | 1,27 |
| | 1-2,5 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,20 |
| | 2,5-5 | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,11 |
| | 5-10 | 0,81 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| | ≥10 | 0,79 | 0,84 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

Корректировка равняется( Са/Со-1)*100%

| Характеристика | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Общая площадь, сот | 1696,26 | 580 | 450 | 611 |
| Общая площадь, га | 16,9626 | 5,8 | 4,5 | 6,11 |
| Коэффициент | 1 | 0,97 | 0,9 | 0,97 |
| Корректировка | | -3% | -10% | -3% |

***<u>Поправка на цену предложения:</u>***

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| | Крупные города | | | | | | | | |
| Воронеж | 6-8 (7) | 9-11 (11) | 7-10 (8,5) | 11-14 (12,5) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 7-9 (8) | 12-15 (13,5) | - |
| Екатеринбург | 5-9 (7) | 6-11 (8) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 9-12 (11,5) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 11-13 (12) |
| Краснодар | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 8-10 (9) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 8-10 (9) | 12-15 (13,5) | - |
| Москва | 5-9 (7) | 8-12 (10) | 7-13 (10) | 12-17 (14,5) | 8-11 (9,5) | 12-14 (13) | 9-11 (10) | 11-15 (13) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | - | 8-9 (8,5) | 6-10 (8) | 10-13 (11,5) | 6-9 (7,5) | 9-13 (11) | 7-10 (8,5) | 10-14 (12) | 11-14 (12,5) |
| Ростов-на-Дону | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 7-10 (8,5) | 11-13 (12) | - | 10-14 (12) | - | 10-15 (12,5) | 10-12 (11) |
| С.- Петербург | 5-8 (6,5) | 5-10 (7,5) | 6-9 (8,5) | 12-14 (13) | 7-11 (9) | 11-14 (12,5) | 10-12 (11) | 10-14 (12) | 8-12 (10) |
| **Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.** | **7,0** | **9,5** | **8,6** | **12,2** | **8,2** | **11,9** | **7,3** | **12,6** | **11,2** |
| **Среднее по крупным городам в мае 2016 г.** | **9,1** | **12,1** | **10,8** | **15,0** | **10,5** | **14,2** | **12,3** | **15,5** | **13,1** |
| **Среднее по крупным городам в мае 2015 г.** | **8,2** | **10,7** | **9,1** | **11,8** | **8,4** | **10,2** | **10,2** | **13,1** | **11,9** |
| **Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.** | **4,4** | **7,6** | **5,9** | **9,0** | **5,6** | **9,2** | **7,5** | **11,5** | **11,1** |
| | Средние города | | | | | | | | |
| Владивосток | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | - | 12-14 (13) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | 7-11 (9) | 10-14 (12) | - |
| Омск | 7-8 (7,5) | 8-11 (9,5) | 6-9 (7,5) | 11-13 (12) | 6-10 (8) | 10-13 (11,5) | - | 11-15 (13) | - |
| Севастополь | 8-10 (9) | 12-16 (14) | - | 12-16 (14) | - | 11-14 (12,5) | - | 10-15 (12,5) | 12-18 (15) |
| Ставрополь | 6-8 (7) | 10-14 (12) | 5-10 (7,5) | 10-14 (12) | 6-9 (7,5) | 10-15 (12,5) | 8-12 (10) | 12-16 (14) | 12-17 (14,5) |
| Тамбов | 6-7 (6,5) | 10-13 (11,5) | 8-10 (9) | 11-13 (12) | - | 10-16 (13) | - | 11-15 (13) | 12-14 (13) |
| Тверь | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 7-9 (8) | 11-15 (13) | 7-9 (8) | 11-13 (12) | 9-10 (9,5) | 11-13 (12) | 12-16 (14) |
| **Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.** | **7,1** | **11,2** | **8,0** | **12,7** | **8,0** | **10,1** | **9,5** | **12,8** | **14,1** |
| **Среднее по средним городам в мае 2016 г.** | **8,2** | **12,0** | **10,4** | **14,5** | **10,5** | **13,9** | **10,8** | **15,1** | **15,2** |
| **Среднее по средним городам в мае 2015 г.** | **5,3** | **9,3** | **8,2** | **11,2** | **7,5** | **10,8** | **8** | **12,9** | **13,6** |
| **Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.** | **3,9** | **7,5** | **6,6** | **8,0** | **5,8** | **9,9** | **7,0** | **12,4** | **13,2** |
| | Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | |
| Московская область в ноябре 2016 г. | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 8-11 (9,5 | 12-17 (14,5) | 12-15 (13,5) |
| Московская область в мае 2016 г. | 8-11 (9,5) | 11-17 (14) | 9-12 (10,5) | 12-17 (14,5) | 10-14 (12) | 12-17 (14,5) | 10-16 (13) | 13-19 (16) | 13-16 (14,5) |
| Московская область в марте 2015 г. | 5-6 (5,5) | 9-13 (11) | 9 | 10-14 (12) | 8-11 (9,5) | 10-15 (12,5) | 10-15 (12,5) | 11-14 (12,5) | 12-14 (13) |
| Московская область в ноябре 2014 г. | 3-5 (4) | 8-11 (9,5) | 7 | 8-12 (10) | 6-10 (8) | 9-12 (10,5) | 7-11 (9) | 9-12 (10,5) | 10-13 (11,5) |

Корегин. ООО "Инвестиционный проект"

Корректировка на уторгование принята на уровне -13,5%.

Полученная стоимость одной сотки земельного участка составляет: 242863,2 руб.

Полученный результат, необходимо скорректировать с учетом допущения прописанного в задании на оценку: для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через три года.

Справедливая стоимость определялась путем дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

$$\mathbf{CFd = \frac{CF_N}{(1+D)^{N-0,5}}}$$

Где

CFn- стоимость полученного результата, с учетом развитой инфраструктуры в районе объекта оценки;

n- количество лет , через которое будет развиваться инфраструктура данного района.

Согласно допущениям в задании на оценку, n равняется 3 годам.

D- ставка дисконтирования.

Ставка дисконтирования определялась согласно пункту 48 МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014):

Предприятие, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если предприятие управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, предприятие имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, предприятие должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

В данном случае за ставку дисконтирования принимаем прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя была взята из справочника СРД №19 от 2016 года.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) % | | Рыночные внешние износы (ВнИ) % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2015 г. | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2015 г. | Ноябрь 2016 г. |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. старой постройки | 7 | 32 | 31 | - | |
| | 50-60 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 33 | 35 | - | |
| | 60-70 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 32 | 33 | - | |
| | 20-40 км от МКАД | Типовое жилье | 4, «С» | 24-30 | 22-28 | - | |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 3, 4, 6, «В» | 17 | 16 | - | |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 14 | 12 | - | |
| | 30-40 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 10 | 12 | | |
| | 50-60 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 6 | 8 | | |
| | 70-90 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 4 | 7 | | |
| | 10-20 км от МКАД | Склады-терминалы | 6, «В» | 59 | 62 | - | |
| | 40-70 км от МКАД | Склады-терминалы | 6, «В» | 42 | 47 | - | |

Согласно справочнику прибыль предпринимателя для складов-терминалов равняется 47%.

Расчет справедливой стоимости одной сотки земельного участка:

$$\mathbf{CFd} = \frac{\mathbf{CF_N}}{\mathbf{(1+D)^N}} = \frac{242\,863{,}2}{\mathbf{(1+47\%)^{3-0{,}5}}} = 92697{,}58 \text{ руб./сот.}$$

Справедливая стоимость одной сотки составляет: 92697,58 рублей

Справедливая стоимость 1 кв.м составляет: 926,98 рублей

Тогда справедливая стоимость объекта оценки составит: 926,98 руб./сот.* 458 859 = 425 353 116 рублей.

Справедливая стоимость объекта оценки округленно составляет: 425 000 000 рублей,.

## 5.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Оценка справедливой стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости Московской области. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 1.
- Доходный подход. Не применялся.

**На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, земельного участка предназначенного для размещения промышленно-складских объектов** III-V **классов опасности, по состоянию на 04 апреля 2017 года, с учетом округления составляет:**

***425 000 000***
***(Четыреста двадцать пять миллионов рублей)***

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ


1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).


### 6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ


1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).


### 6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА


1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8.

# 7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

*затратный подход* – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

*доходный подход* – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

*рыночный подход* – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

*Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

***Цена* – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.**

***Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».**

*Риск* – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

***Аналог1***

www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_koledino_5_8_ga/

О компании Услуги Контакты

Мои варианты

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58 многоканальный

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Московская область > Подольский район

# Промышленная земля в Коледино 5.8 га

168 200 000 RUB

290 000 RUB за сотку

лот 23231

**Местоположение**

деревня Коледино, Подольский район, Московская область

Шоссе: Симферопольское шоссе (М2)

От МКАД: 18 км

**Площадь**

Участка: 5.8 га

**Цели использования:**

Земли под склады и производство

Фото Карта

**Участок**

Площадь 5.8 га

Вид права: Собственность

Вид разрешенного использования: Для размещения АЗС и объектов придорожного сервиса

Характеристики: Примыкает к шоссе

Категория земли: Земли населенных пунктов

**Коммуникации**

Электричество: По границе

**Описание**

Участок расположен на первой линии Симферопольского шоссе, 18 км от МКАД. Месторасположение: Подольский район Московской области, в районе деревни Коледино.В настоящий момент актуально 5.34га.

**Заявка на просмотр** лот 23231

Ваше имя

Телефон*

E-mail

Меня интересует "Промышленная земля в Коледино 5.8 га", лот 23231

Введите цифры с картинки:

Отправить

***Аналог 2***

https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/10261199/

коммерческая земля

Просмотров: всего 308, за сегодня 0 Платное 10 фев, 2

## Московская область, Подольск городской округ, д. Коледино

Показать на карте

Симферопольское шоссе 20,0 км. до МКАД

**135 000 000 руб.**

300 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

| | |
|---|---|
| Площадь: | 450 сот. |
| Категория земли: | пром. назначения |
| Вид разрешенного использования: | промышленность |
| Инвестпроект: | нет |
| Обременение: | нет |
| Электричество: | по границе участка |
| Газ: | по границе участка |
| Канализация: | по границе участка (центральная) |
| Водоснабжение: | по границе участка (центральное) |
| Подъездные пути: | асфальтированная дорога |

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 4.5 Га на 1-й линии Симферопольского шоссе для ритейла, расположенный в 20 км к югу от Москвы.
Идеальное место для ТРЦ.
Московская область, Подольский район, вблизи д. Коледино.
Строительство дублера шоссе выполнено и введено в эксплуатацию- заезд- выезд на М-2.
Категория- Земли поселений (земли населенных пунктов).
ВРИ- для размещения промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра, объектов придорожного сервиса.
Все центральные коммуникации по границе.
Собственность.
Без комиссии. Документы готовы. Быстрый выход на сделку.
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Южное Видное»
Готовый микрорайон в 15 мин. от метро Домодедовская. Выдача ключей. Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.
Тел.: (495) 135-39-72
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Новокуркино»
Квартиры от 2.7 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка!

## ***Аналог 3***

https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/153852015/

коммерческая земля

Просмотров: всего 7, за сегодня 0 Платное 10 фев, 22:00

Московская область, Подольск городской округ, д. Коледино Показать на карте

Симферопольское шоссе 20,0 км. до МКАД

**183 300 000 руб.**
300 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

| | |
|---|---|
| Площадь: | 611 сот. |
| Категория земли: | пром. назначения |
| Вид разрешенного использования: | промышленность |
| Инвестпроект: | нет |
| Обременение: | нет |
| Электричество: | по границе участка |
| Газ: | по границе участка |
| Канализация: | по границе участка (центральная) |
| Водоснабжение: | по границе участка (центральное) |
| Подъездные пути: | асфальтированная дорога |

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок промышленного назначения 6.11 Га, расположенный в 20 км к югу от Москвы по скоростному Симферопольском шоссе-М-2.
Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Коледино.
Великолепный подъезд с трассы М-2. Вблизи бетонка.
Участок расположен вдоль асфальтированной дороги.
Все центральные коммуникации по границе.
Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов).
ВРИ- для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности.
Собственность.
Быстрый выход на сделку.

РЕКЛАМА

Квартиры в ЖК «Бунинские Луга»
Квартиры от 2,8 млн руб. Рядом с парком. Развитая инфраструктура. Рассрочка. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-64-14

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Квартиры в ЖК «Варшавское шоссе 141»
Квартиры от 4 млн рублей! Отделка. Рассрочка!

Приложение №1
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ

| Виды объектов | Коэффициент застройки земельного участка, не более (процент) |
|---|---|
| 1. Коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов) | 60 |
| 2. Складские объекты | 60 |
| 3. Объекты транспорта | 40 |
| 4. Объекты оптовой торговли | 60 |
| 5. Производственные объекты: | |
| производство пищевых продуктов | 50 |
| текстильное и швейное производство | 65 |
| производство кожи, изделий из кожи и производство обуви | 65 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева | 45 |
| производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них | 45 |
| издательская и полиграфическая деятельность | 55 |
| химическое производство | 50 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 50 |
| металлургическое производство и производство готовых металлических изделий | 45 |
| производство машин и оборудования | 55 |
| производство оптического и электрооборудования | 60 |
| производство транспортных средств и оборудования | 55 |
| производство мебели | 45 |
| обработка вторичного сырья | 50 |

**Источник определения доли земельного участка**

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

*Ареал 1*. Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Повторное взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 301738, дата выдачи: 03.06.2013

Дата выдачи: "29" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельных участков от 13.05.2013 №13-05-13/1

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности, общая площадь 458 859 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Большое Толбино

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:27:0020631:54

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-61/043/2013-133

**Регистратор** Демина Т. А.

М.П. (подпись)

50-АЗК 570791

ООО "УК "Прагма Капитал"
Никонова Ирина Валентиновна
03.10.2014 17:28:25

Vasily Svetlakov

on

13 July 2015

WAS ELECTED A **PROFESSIONAL MEMBER** OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6596033

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021836 *

-48-

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
13 ( тринадцать) листов

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КонС» Информационная консалтинговая фирма МОСКВА

ООО «Н.Т.ГРАФ», г. Москва, 2016 г., уровень В

A3562