ИП БОРИСОВА СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА

ОГРНИП – 317222500085563, ИНН 222311731277

129336, г. Москва, ул. Палехская, 7-69
тел. +7-926-316-72-16, +7-917-504-13-88, E-mail: bpbsbk@gmail.com

Отчет № 30

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 47 735 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:08:0050253:1746, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, С/ПОС. ПАВЛО-СЛОБОДСКОЕ

Дата составления отчета – 26 июля 2018г.

ЗАКАЗЧИК: конкурсный управляющий ООО «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ», Варнавский Марк Евгеньевич

г. Москва
2018 г.

ИП Борисова Светлана Сергеевна
26 июля 2018 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»
г-ну Варнавскому М.Е.

Уважаемый Марк Евгеньевич!

В соответствии с Договором № 29 от 16 июля 2018 г., индивидуальным предпринимателем Борисовой Светланой Сергеевной проведена оценка рыночной стоимости земельного участка площадью 47735 кв.м, кадастровый номер: 50:08:0050253:1746, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское (далее по тексту – Объект оценки, оцениваемое имущество).

Согласно полученной от Вас информации, результаты оценки будут использоваться для процедур, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

Настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в соответствии с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, было сделано заключение о том, что, по мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 25 июля 2018 г., без учета НДС[1], округленно составляет:

182 567 000
(сто восемьдесят два миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

Полное описание Объекта оценки приведено в Отчете об оценке.
Оценка была проведена в соответствии с:
- требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки:
  - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1);
  - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
  - «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)»;
  - «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
- Сводом стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее – ССО «РОО 2015»).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведённым в отчёте, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Индивидуальный предприниматель  С.С. Борисова

[1] *Рыночная стоимость земельного участка не включает НДС, т.к. сделки с земельными участками НДС не облагаются*

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 6

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 8

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ 8

8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 10

9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ 10

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10

10.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 10
10.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
10.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК 14

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

11.1. ИТОГИ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2018 ГОДА И ПЕРСПЕКТИВЫ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ 15
11.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 20
11.4. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОДМОСКОВЬЯ 20
11.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 23
11.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 24
11.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ 25

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 25

13. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 26

14. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 28

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 29

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 30

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 38

17. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 39

18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 40

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки и результаты оценки.

Наименование Объекта оценки	Объектом оценки является земельный участок площадью 47735 кв.м, кадастровый номер: 50:08:0050253:1746, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское	
Вид права	Собственность	
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» (ООО "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"), ИНН 5036108279, ОГРН 1105074007510, дата регистрации 04.08.2010	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку, и только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных в Задании на проведение оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты использования полученных результатов прошло не более 6 месяцев.	
Основание для оценки	Договор № 29 от 16 июля 2018г.	
Дата проведения оценки	25 июля 2018г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	182 567 000	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки:	**182 567 000 (сто восемьдесят два миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей**	

2. Задание на оценку

Табл. 2. Задание на оценку

Объект оценки[2]	Объектом оценки является земельный участок площадью 47735 кв.м, кадастровый номер: 50:08:0050253:1746, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Информация об Объекте оценки приведена в следующих документах, представленных для проведения оценки: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 23.04.2018 № 00-00-4001/5316/2018-3470
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Оценка проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) права
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки

[2] *Более подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 10 «Описание Объекта оценки и имущественных прав»*

Задача проведения оценки (предполагаемое использование результатов оценки) и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для процедур, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки не приводится
Дата оценки	25 июля 2018г.
Период проведения оценки	С 16 по 26 июля 2018г.
Допущения и ограничения, на которых основана оценка	Согласно п. 4 настоящего Отчёта

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» (ООО «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»), ИНН 5036108279, ОГРН 1105074007510, дата регистрации 04.08.2010г., адрес: 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1 - Варнавский Марк Евгеньевич, член Ассоциации МСОПАУ, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 09.04.2018г. по делу № А41-78469/17.

Табл. 3. Сведения об оценщике

Оценщик	**Борисова Светлана Сергеевна**
Сведения о членстве в СРО	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), включена в реестр членов РОО 02.08.2013г., регистрационный № 008599; Выписка из реестра «РОО» от 07.06.2018г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ВСВ № 0754786 от 01 июля 2005г. Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Алтайский Государственный Университет», г.Барнаул по специальности «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; удостоверение о повышении квалификации 222401186182 от 29.12.2015г., рег. №048 ФГБОУ ВПО «Алтайский Государственный Университет», г.Барнаул по программе «Оценочная деятельность».
Информация о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №008566-1 от 04.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 04.04.2021г.; Квалификационный аттестат №009363-2 от 12.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», срок действия аттестата до 12.04.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Страхование профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис № 922/1284009291, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» Филиал в г. Барнауле сроком с 10.06.2018г. по 09.06.2019г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Адрес местонахождения	115191, г.Москва, ул.Большая Тульская, д.2, этаж 2, помещ.VI
Контактные данные	+7-917-504-13-88, E-mail: bpbsbk@gmail.com
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Исполнитель	**Индивидуальный предприниматель** **Борисова Светлана Сергеевна**
ОГРНИП	№ 317222500085563, дата присвоения 07.11.2017 год

ИНН	222311731277
Адрес местонахождения Исполнителя	656023, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Тимуровская, 58-27 (фактический адрес: 129336, г. Москва, ул. Палехская, 7-69)
Платежные реквизиты Исполнителя	Р\с № 40802810601500011910, ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" г.Москва, ИНН/КПП 7706092528/770543002 К/с № 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525999

Степень участия оценщиков: С.С. Борисова – оценка.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Допущения и ограничивающие условия

Приводимый в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения эксперта-оценщика ограничиваются высказанными предположениям и ограничительными условиями, указанными ниже:

1. Описание имущества и его технического состояния производилось исходя из представленных Заказчиком документов и информации.

2. Оценка земельного участка проводилась с учетом отсутствия на нем каких-либо строений. Для проведения расчетов было принято наличие электричества, газоснабжения, водопровода и канализации по границе участка, так как прилегающая территория действующего коттеджного поселка полностью оснащена центральными коммуникациями, и достоверной информацией о наличии на участке коммуникаций Оценщик не обладает.

3. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне данного Отчета является не корректным и может привести к искажению данных. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет об оценке не может распространяться или публиковаться, ровно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в задании на оценку.

4. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, связанную с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за достоверность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

6. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки, за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

7. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

8. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

9. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

10. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке, а носит рекомендуемый характер.

11. В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь Отчета об оценке может самостоятель-

но найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. В связи с этим, Оценщик приводит скрины сайтов интернет-страниц использованных при проведении расчетов аналогов.

12. В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

13. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика и собственников Объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

15. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

16. Все расчеты произведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки.

17. В Отчете об оценке используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

18. Прочие принятые допущения и ограничительные условия указаны разделе 10 «Описание Объекта оценки» настоящего Отчета, а также в процессе проведения оценки по тексту Отчета в тех местах, где они были применены и учтены в расчетах.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета стандартами оценки:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 (далее – ФСО № 7).

2. Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

6. Последовательность определения стоимости Объекта

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объектов и их окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения;
- анализ рынка, к которому относится Объект. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В рамках определения рыночной стоимости объекта использовались имеющие отношение к поставленной задаче инструменты оценки затратного, доходного и сравнительного подходов;
- расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта. Обобщение результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости полученной тем или иным методом (подходом), реальной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата. Затем, путем рейтингового ранжирования результатов, определялась итоговая стоимость объекта оценки, как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета. На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

7. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Источники информации

1. При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии предоставленных документов содержатся в Приложении к Отчёту):
- Инвентаризационная опись основных средств, недвижимость (земельные участки) от 18.06.2018 №1;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 23.04.2018 № 00-00-4001/5316/2018-3470;
- Решение Арбитражного суда Московской области от 09.04.2018г. по делу № А41-78469/17

2. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

В ходе работы над отчетом об оценке были использованы следующие источники информации и данные:

- Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки – предоставлены Заказчиком;
- Интервью со специалистами – телефонные переговоры, личные встречи;
- Периодические издания, специализированные аналитические обзоры (сеть Интернет);
- Профессиональная методическая литература (см. «Список использованной литературы»).
- Теоретические и практические аспекты оценки недвижимости, приведенные в учебных, научных и практических трудах (см. «Список использованной литературы»);
- Данные из открытых источников информации по купле-продаже и аренде аналогичных объектов (специализированные Интернет-сайты, газеты, журналы, бюллетени и т.д.).
- Копии Интернет-страниц с описанием объектов аналогов (приведены в Приложении к Отчету).

3. Иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного Объекта оценки.

4. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объекта оценки, отраженных в Отчете.

9. Анализ достаточности и достоверности данных

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности). Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе «Источники информации», а копии представленной документации, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

10. Описание Объекта оценки

10.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Оцениваемое имущество на дату оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» (ООО "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"), ИНН 5036108279, ОГРН 1105074007510, дата регистрации 04.08.2010.

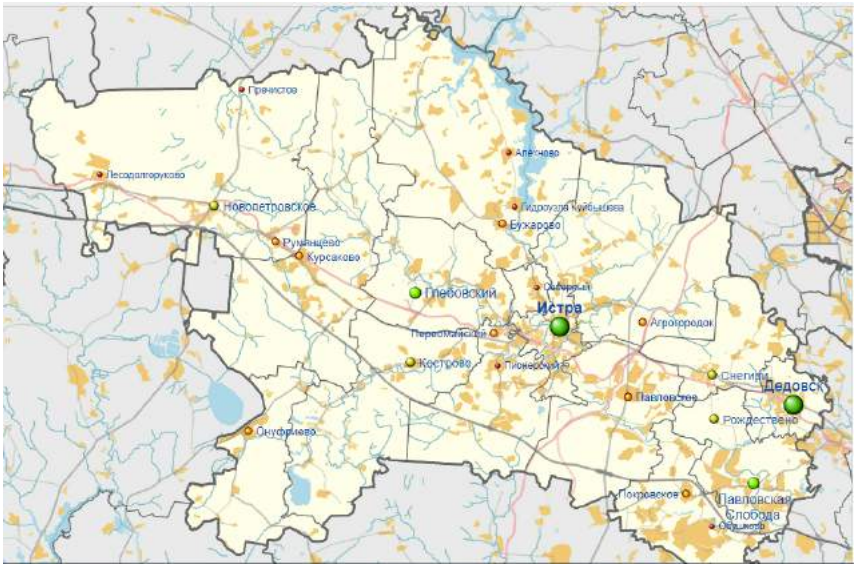
В отношении объекта оценки установлены ограничения (обременения) права в виде ипотеки (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 23.04.2018 № 00-00-4001/5316/2018-3470). Так как собственник недвижимого имущества ООО "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" находится в процедуре банкротства конкурсное производства, обременение (ограничение) права в виде ипотеки не учитывается в настоящем отчете, так как ипотека подразумевает, что вырученные от реализации объекта недвижимости средства будут направлены на погашение обязательств ООО "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" по договору ипотеки. Таким образом, указанные ограничения (обременения) права собственности на оцениваемый объект при проведении расчетов не учитываются.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения.

10.2. Описание месторасположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское. Располагается на берегу водоема, на расстоянии около 20 км от МКАД, между жилым комплексом Нахабино-Сквер и коттеджным поселком Павловы Озёра. Месторасположение участка является благоприятным как для строительства коттеджного поселка, так и для строительства квартала многоэтажных домов.

И́стринский райо́н[3] — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до марта-июля 2017 года на северо-западе Московской области России.



10 марта 2017 года законом № 21/2017-ОЗ муниципальное образование Истринский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Истра, с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Истринский район преобразовывается в город областного подчинения Истра с административной территорией.

Площадь территории района составляет 126 897 га. Район граничит с городским округом Красногорск, Рузским городским округом, Солнечногорским, Клинским, Волоколамским и Одинцовским районами Московской области и с городским округом Восход. Основная река — Истра.

В 2006-2017 годах Истринский муниципальный район включал 3 городских и 11 сельских поселений. Численность населения в 2018 году – 121 137 чел.

В районе насчитывается 20 крупных промышленных, 16 сельскохозяйственных, 9 строительных предприятий и около 1000 предприятий малого бизнеса.

На востоке района, вблизи села Павловская Слобода расположен завод «Изолятор». Развивается, также, крупная промышленная площадка, на которой построены или находятся в процессе строительства ряд промышленных предприятий, принадлежащих иностранным (кондитерская фабрика Perfetti Van Melle, сыроварня President, машиностроительные заводы Danfoss и Grundfos, Производство гофрокартона и гофроупаковки Истринский филиал ОАО «Архбум») и российским инвесторам.

[3] *Источник информации - https://ru.wikipedia.org/wiki/Истринский_район*

Через район проходят железная дорога (Рижское направление), окружная железная дорога, а также Волоколамское шоссе, автомагистраль М9 «Балтия» (Москва—Рига), «Малое московское кольцо» А107 и «Большое московское кольцо» А108.

Достопримечательности

- Новоиерусалимский монастырь;
- Историко-художественный музей;
- Музей боевой славы;
- Ленино-Снегирёвский военно-исторический музей;
- Музей снегиря.

***Сельское поселение Павло-Слободское*[4] —** упразднённое муниципальное образование (сельское поселение) в Истринском муниципальном районе Московской области.

Административный центр — село Павловская Слобода.

Расположено в восточной части района. Граничит с сельскими поселениями Обушковским и Ивановским, городскими поселениями Снегири и Дедовск, а также городским поселением Нахабино и сельским поселением Ильинским Красногорского района. Площадь территории сельского поселения — 59,06 км. Численность населения в 2017 году – 14 285 чел.

История

Образовано в ходе муниципальной реформы, в соответствии с Законом Московской области от 28.02.2005 года № 86/2005-ОЗ «О статусе и границах Истринского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований».

Законом Московской области от 22 февраля 2017 года № 21/2017-ОЗ, 11 марта 2017 года все муниципальные образования Истринского муниципального района — городские поселения Дедовск, Истра и Снегири, сельские поселения Бужаровское, Букарёвское, Ермолинское, Ивановское, Костровское, Лучинское, Новопетровское, Обушковское, Онуфриевское, Павло-Слободское и Ядроминское — были преобразованы, путём их объединения, в городской округ Истра.

В состав сельского поселения входило 13 населённых пунктов:

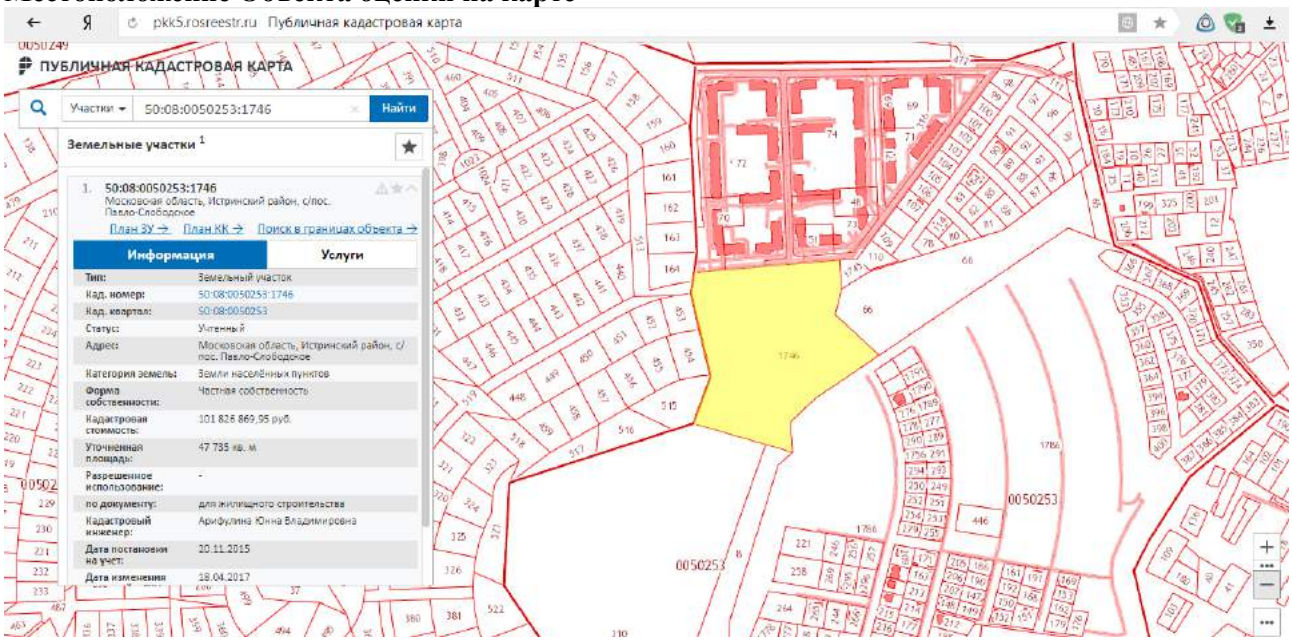
Вид	Наименование	Население, чел. (2010)
деревня	Борзые	111
деревня	Веледниково	148
деревня	Жевнево	29
деревня	Зеленково	30
деревня	Ивановское	56
деревня	Исаково	97
деревня	Лешково	116
деревня	Лобаново	153
деревня	Новинки	23
село	Павловская Слобода	6327
село	Рождествено	3335
посёлок	Станция Павловская Слобода	3
деревня	Чёрная	56

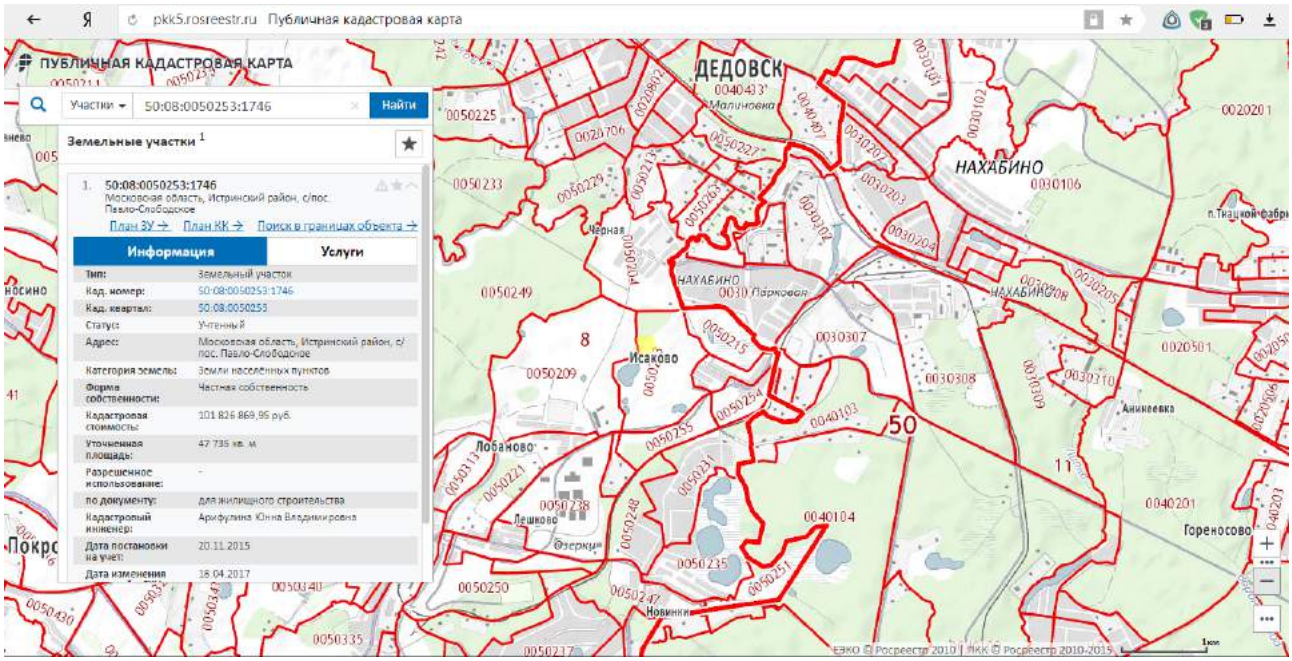
Экономика

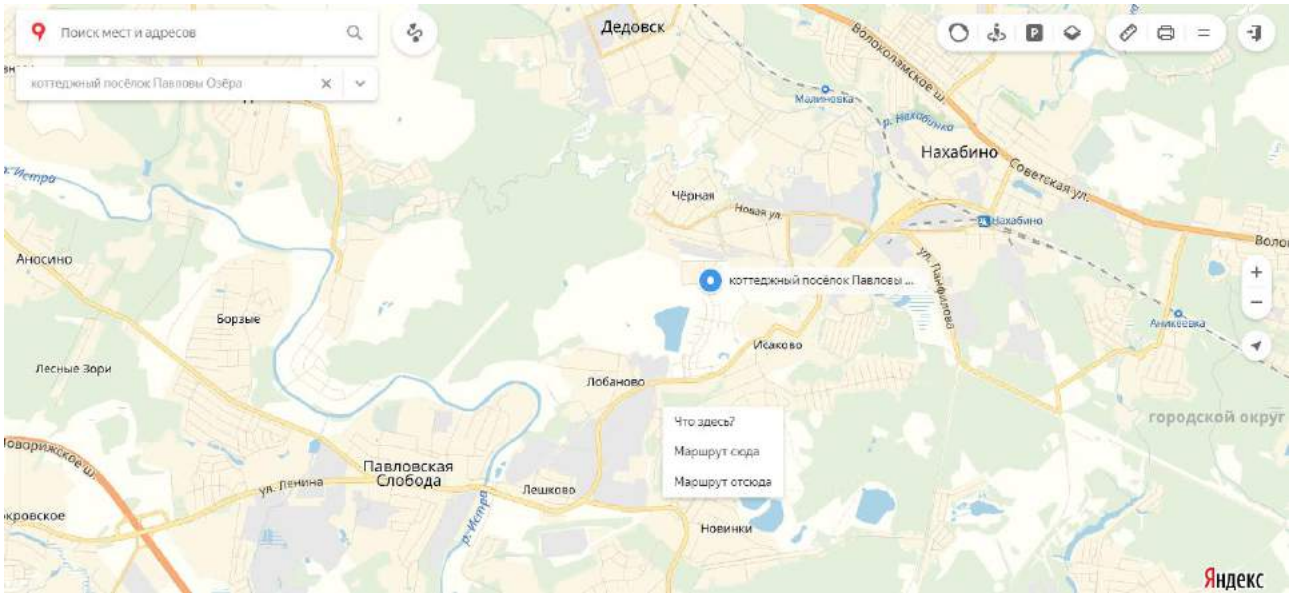
В деревне Лешково расположена фабрика по производству кондитерских изделий компании «Перфетти Ван Мелле».

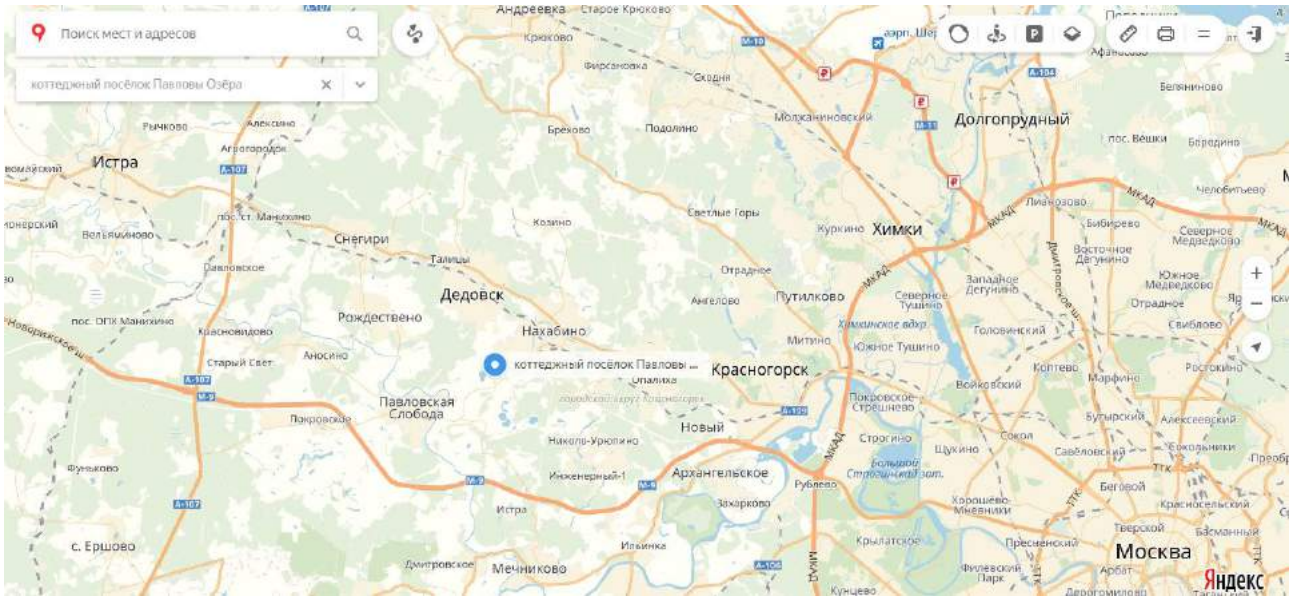
[4] *Источник информации - https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское_поселение_Павло-Слободское*

Местоположение Объекта оценки на карте







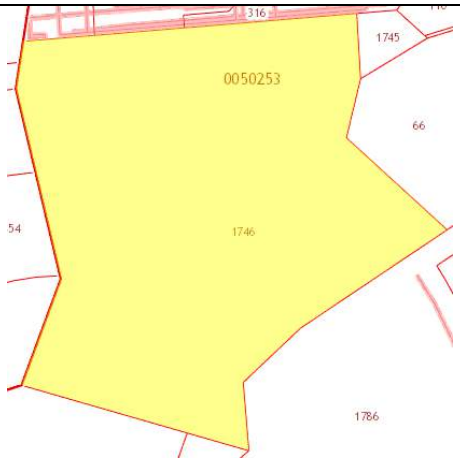


10.3. Описание количественных и качественных характеристик

Описание имущества и технического состояния производилось исходя из представленных Заказчиком документов и информации. Поэтому оценщиком приведено описание Объекта оценки исходя из сложившейся практики описания объектов недвижимости с учетом представленных документов и информации.

В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Табл. 4. Общие характеристики оцениваемого земельного участка.

Общие характеристики земельного участка		
Параметры	***Значения***	***Источники информации***
Адрес объекта	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 № 00-00-4001/5316/2018-3470
Кадастровый номер	50:08:0050253:1746	
Ближайшее окружение	Индивидуальные жилые дома, находится на берегу водоема	https://yandex.ru/maps
Расстояние от Москвы	20 км от МКАД	
Качество прав и экономические характеристики на земельный участок		
Право, правообладатель	ООО "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ", ИНН 5036108279, ОГРН 1105074007510, дата регистрации 04.08.2010	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 № 00-00-4001/5316/2018-3470
Ограничения (обременения) права	Ипотека (номер государственной регистрации: 50-50/008-50/008/001/2015-1900/1)	
Общая площадь, кв.м	47 735	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	для жилищного строительства	
Кадастровая стоимость (определена на 20.11.2015г.)	101 826 869,95 ₽	https://rosreestr.ru/
Балансовая стоимость, руб.	101 826 869,95	Инвентаризационная опись основных средств, недвижимость (земельные участки) от 18.06.2018 №1
План участка		

Дополнительные сведения	Оценка земельного участка проводилась с учетом отсутствия на нем каких-либо строений. Для проведения расчетов было принято наличие электричества, газоснабжения, водопровода и канализации по границе участка, так как прилегающая территория действующего коттеджного поселка полностью оснащена центральными коммуникациями, и достоверной информацией о наличии на участке коммуникаций Оценщик не обладает.	-

Экономические внешние факторы

Для объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

Вывод: Оцениваемое имущество находится в хорошем состоянии, не обладает признаками функционального устаревания. Внешние признаки, влияющие на стоимость недвижимости, не выявлены.

Информация о текущем использовании объектов оценки

По информации, полученной от Заказчика на дату оценки Объект оценки не используется.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

11. Анализ рынка объекта оценки

11.1. Итоги первого полугодия 2018 года и перспективы российской экономики [5]

По итогам 2017 г. российская экономика вышла из рецессии: рост ВВП составил 1,5%. При этом изначально прогноз министерства экономического развития (МЭР) предполагал экономический рост в 2,1%. Аналогичный сценарий, похоже, повторится и в текущем году: восстановление экономики продолжится, но планка 2,1% вряд ли будет достигнута, считает Анна Устинова, ведущий аналитик «КИТ Финанс Брокер».

«Недавний прогноз на 2018 г. от Минэкономразвития предусматривает рост экономики РФ в размере 1,6–2,1%, ранее ведомство прогнозировало рост в 2,1%. В результате пересмотра эта планка сохранила «статус кво», но только в качестве верхней границы диапазона. Сумеет ли российская экономика достичь указанный ориентир, зависит от совокупности как внешних, так и внутренних факторов. В частности, определяющую роль играют конъюнктура на сырьевых рынках, внешняя политика, а также эффективность структурных реформ в рамках поствыборной программы экономического развития РФ.

Текущие экономические реалии РФ характеризуются стабильными макроэкономическими условиями благодаря принятой бюджетной политике и действиям ЦБ РФ. Безусловно, нельзя не упомянуть позитивную конъюнктуру на рынке нефти (средняя цена нефти за период январь-май составила $65 за баррель). Следствием этого стал пересмотр параметров бюджета, дыра в котором может резко сократиться к концу году. Согласно принятому в первом чтении законопроекту об изменении параметров федерального бюджета на 2018 г. профицит государственной казны составит 0,5% ВВП. Напомним, ранее закон о бюджете предполагал дефицит в 1,3% ВВП.

Рост ВВП в I квартале 2018 г. составил 1,3% в годовом выражении, фактический показатель превысил прогноз МЭР, которое ожидало +1,1%. При этом в апреле ВВП даже ускорился до 1,7% г/г. Основной вклад в позитивную динамику ВВП вносит сектор услуг, кроме того, наблюдается оживление в строительном секторе.

[5] *Источник - http://krizis-kopilka.ru/archives/53419*

Промышленное производство после снижения в конце прошлого года демонстрирует умеренное восстановление, темпы роста за период январь-март оцениваются в диапазоне 1,1-1,4%. Улучшение годовой динамики наблюдается в добывающей и обрабатывающей отраслях. О дальнейшем расширении промпроизводства сигнализируют и индексы производственной активности. Композитный индекс PMI в апреле вырос до 54,9 пункта.

На рынке труда сохраняется стабильная ситуация, безработица остается возле естественного уровня и составляет менее 5%. Наблюдается рост реальных заработных плат, но не у всех категорий граждан, прежде всего позитивные изменения касаются работников бюджетной сферы, подпадающих под президентские майские указы. При этом увеличение зарплат пока что оказывает незначительное влияния на рост потребления, оставляя без поддержки внутренний спрос, который восстанавливается, но скромными темпами. Кредитная нагрузка населения остается на высоком уровне: темпы роста розничного кредитования в 3-4 раза превышают номинальные темпы роста зарплат. Причем во многом это кредиты «от бедности», а не «средства для развития». При этом на рынке формируются широкие возможности для рефинансирования задолженности, что существенным образом снижает долю просроченных кредитов.

Инфляция в РФ находится на рекордно низких уровнях и оценивается в 2,4% годовых. За счет низкой базы во втором полугодии ожидаем ускорения роста потребительских цен к диапазону 3,7-4%. ЦБ РФ в свою очередь анонсировал завершение цикла снижения ключевой ставки в ближайшее время и переход к нейтральной денежно-кредитной политике. К концу года ожидаем размер ключевой ставки в коридоре 6,75-7% годовых.

Подводя итоги полугодия, помимо динамики макроэкономических параметров необходимо упомянуть и ряд реализовавшихся рисков для российской экономики. Во-первых, США объявили о новом пакете антироссийских санкций, характер которых совпал с нашим базовым прогнозом: «ограничения по инвестициям в суверенные долги РФ не вводятся, вводятся персональные санкции в отношении политической и/или бизнес-элиты». Применяя принцип «выбирая из двух зол меньшее», такой сценарий расцениваем как мягкий для российской экономики.

Во-вторых, в РФ состоялись президентские выборы, итогами которых стало формирование нового кабинета правительства, а также разработка «дорожной карты» российской экономики до 2024 г.

В частности, перед правительством стоит ряд амбициозных задач: войти в число пяти крупнейших экономик мира, обеспечить темпы экономического роста выше мировых при сохранении инфляции не выше 4%, сократить вдвое уровень бедности и др. И если вектор развития экономики РФ понятен, то инструменты достижения целей пока что не выбраны. Для реализации озвученных глобальных планов, безусловно, потребуется мобилизация ресурсов: финансовых, трудовых, административных, а также эффективные структурные реформы.

Текущее состояние экономики не обладает достаточным потенциалом для придания ей ускорения, а лишь способно сохранять стабильные темпы роста. Это подтверждают и оценки независимых экспертов российской экономики, к примеру, рост ВВП РФ на ближайшие 6 лет, по версии МВФ, составляет 1,5-1,7%. Таким образом, изменения в российской экономике неизбежны, а правительство сейчас, как тонко заметил Алексей Кудрин, — это «тигр, который готовится к прыжку, и мы в ближайшее время узнаем длину этого прыжка по тому, насколько прорывными и достаточно продвинутыми окажутся реформы».

Экономисты оценили шансы России окупить ЧМ-2018[6]

Чемпионат мира по футболу повлияет на инфляцию, рубль и промышленный выпуск в пределах статистической погрешности, говорят опрошенные РБК экономисты. В долгосрочной перспективе чемпионат не окупится, но такой цели и не стоит.

Дорого или нет

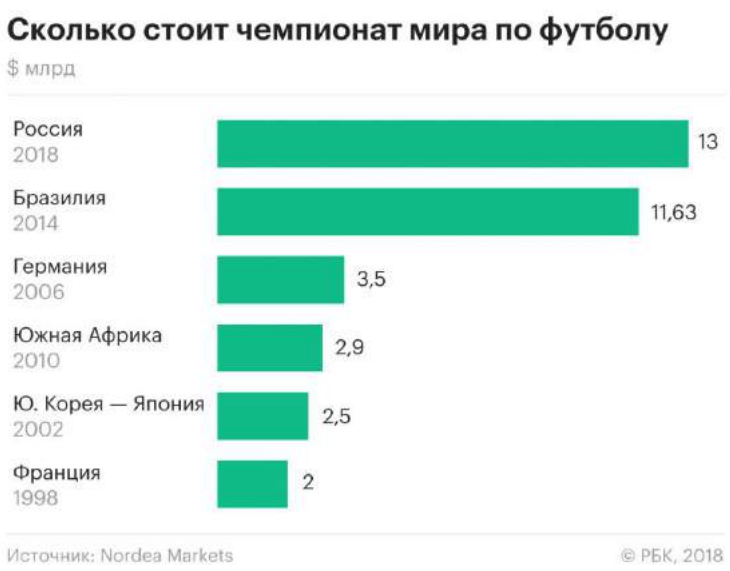
Чемпионат мира по футболу, станет самым дорогим в истории: по данным оргкомитета «Россия-2018», общие затраты составили 683 млрд руб., или $13,2 млрд по среднему курсу с начала 2013 года. Хотя сумма рекордная, но расходы были растянуты на несколько лет и с легкостью растворились в общем объеме российской экономики. «Мы не ожидаем, что чемпионат мира внесет заметный вклад в экономику в целом. Игры продлятся всего лишь месяц, и сопутствующий экономический стимул меркнет в сравнении с экономикой России размером $1,3 трлн», — написали аналитики Moody's 28 мая.

Moody's ориентировался на долларовую оценку российского ВВП за 2016 год (Всемирный банк), а в 2017 году, по данным МВФ, экономика России увеличилась до $1,53 трлн. То есть расходы на мундиаль составляют менее 1% прошлогоднего ВВП.

[6] *Информация взята с сайта - https://www.rbc.ru/economics/04/06/2018/5b1126ef9a7947c9c2c92df1*

Альтернативные издержки никто не учел

Вклад чемпионата в экономику можно теоретически разложить на три элемента: вложения в строительство инфраструктуры к чемпионату, расходы болельщиков непосредственно во время турнира и экономические эффекты (за счет созданной инфраструктуры и вероятного увеличения турпотока), продолжающиеся уже после чемпионата.



«Значительная часть экономических последствий уже учтена в ВВП — практически все основные стройки были в основном завершены в 2017 году», — сказал РБК экономист, профессор Чикагского университета Константин Сонин. Прошлый год был пиковым по инвестициям (более 100 млрд руб.): были видны всплески в росте промышленности, по данным Росстата, во втором и в третьем кварталах, добавляет аналитик Райффайзенбанка Станислав Мурашов. Но инвестиции, относящиеся к чемпионату мира, за период 2013–2017 годов составили лишь 1% общих инвестиций, по данным Moody's.

В апреле правительство и оргкомитет «Россия-2018» представили исследование, подготовленное консультантами из McKinsey, в котором утверждается, что суммарный эффект чемпионата мира на ВВП России за 2013–2018 годы составит 867 млрд руб., из которых 746 млрд — это влияние инвестиций и операционных расходов. Иными словами, авторы считают, что ВВП за этот период оказался на 746 млрд руб. больше благодаря инвестициям и расходам в связи с подготовкой и проведением турнира.

Но при анализе экономических выгод чемпионата мира нужно учитывать эффект «альтернативных издержек» и понимать, что деньги, потраченные на подготовку, не поступили в другие отрасли. «Условно говоря, выделенные деньги на строительство объектов [к ЧМ-2018] шли в плюс к ВВП, но теоретически их можно было бы потратить на строительство чего-то окупаемого, например на платную трассу», — отмечает Мурашов. Из-за фактора альтернативных издержек общий эффект для экономики от ЧМ в 2013–2020 годах будет негативным, считает аналитик.

Сколько ВВП принесут болельщики?

«Сейчас основной эффект будет от того, что сюда приедут люди, позитивный эффект будет для точечных секторов — аренды жилья, такси, гостиничного и ресторанного секторов», — говорит Мурашов. Приток иностранных болельщиков обеспечит дополнительный вклад 121 млрд руб. в ВВП в 2018 году, оценивалось в апрельском исследовании для правительства. Эта цифра является оценкой чистого совокупного прироста расходов туристов, то есть учитывает и сокращение регулярного турпотока (замечено, что в период спортивных мегасобытий часть обычных приезжих откладывает поездку в страну, проводящую турнир), и рост расходов оставшихся регулярных туристов из-за общего повышения цен. 121 млрд руб. — это 14% от общих расходов иностранных туристов в России за 2017 год (839,5 млрд руб., по данным Всемирного совета по туризму и путешествиям).

Любая цифра в диапазоне 80–150 млрд руб. выглядит правдоподобно, говорит Сонин. По оценкам PwC, расходы иностранных болельщиков за время проведения ЧМ могут составить от 100 млрд до 120 млрд руб. Эта оценка включает покупку билетов на матчи, расходы на проживание и еду, досуг, а также расходы на внутренний транспорт и международные перелеты, сообщил РБК старший менеджер PwC в России Александр Кардаш. «Ожидается, что один иностранный болельщик потратит в среднем около 232 тыс. руб. за время своего визита, проведя в России 11 дней. Общее количество иностранных болельщиков может составить около 500–600 тыс.», — говорит Кардаш.

20 млрд руб. расходов иностранных болельщиков — скорее положительный сценарий, но могут быть и более негативные, сказал РБК ректор Российской экономической школы Шломо Вебер. «Позитивные прогнозы по туризму подкрепляются итогами спортивных соревнований в других странах, которые действительно увеличивали турпоток и поступления от туристов. Например, по оценкам исследователей, спортивные туристы на чемпионате мира по футболу 2002 года в Японии

и Южной Корее тратили в 1,8 раза больше, чем обычные туристы», — отмечает Вебер.

Рубль подрастет из-за футбола

Дополнительный прирост совокупного спроса во время соревнований «будет ограниченным и не окажет существенного влияния на ключевые макроэкономические переменные, в том числе на инфляцию», сообщила РБК пресс-служба Минэкономразвития. Опрошенные РБК экономисты не ожидают практически никакого эффекта ЧМ-2018 на инфляцию или промышленное производство.

Влияние в целом на ВВП, особенно на таком коротком временном промежутке, будет малозаметным — в пределах 0,2% ВВП, говорит Вебер. Были опасения, что часть предприятий пострадает из-за «временного прекращения работ и операций, связанных с повышенной опасностью и несущих риски возникновения аварийных ситуаций» (предписания о прекращении отправляла на некоторые предприятия ФСБ в начале года), но все оказалось не столь драматичным. Как сообщил в марте «Коммерсантъ», в основном предприятия, работающие в регионах проведения матчей, договорились о продолжении всех работ при усилении мер безопасности. «Ограничения коснутся недостаточно большого числа производств, чтобы это увидеть», — уверен Сонин.

Более заметное влияние чемпионат окажет на курс рубля. «Опыт предыдущих чемпионатов показывает, что валюта принимающей страны имеет тенденцию к укреплению примерно на 2% в период чемпионата, реагируя на приток валюты, сопровождающий входящий туристический поток», — написали в конце мая аналитики Nordea Bank. Экстраполируя это наблюдение на российский рынок, они полагают, что к середине июля рубль может вернуться к отметкам 61 в паре с долларом (в понедельник, 4 июня, курс составляет около 62 руб. за доллар). «Туристы покупают рубли, продавая доллары, то есть повышают ценность рубля, — объясняет Константин Сонин. — Но эти последствия незначительны на фоне других факторов, влияющих на курс рубля, прежде всего растущей изоляции российской экономики и колебаний цен на нефть».

Стадионы вряд ли окупятся, но...

Наиболее спорным аспектом в оценках влияния футбольных чемпионатов мира на экономику, как правило, является долгосрочный экономический эффект. Властям принимающей страны выгодно декларировать здесь прибыль. В апрельском исследовании оргкомитета и McKinsey говорилось, что транспортная инфраструктура, построенная к чемпионату, «комплексное развитие территорий», прилегающих к его объектам, и рост туристической привлекательности России в результате проведения турнира будут добавлять к ВВП по 150–210 млрд руб. ежегодно в 2019–2023 годах. В совокупном бюджете чемпионата (680 млрд руб.), по данным Nordea Markets, только 30% направлено на собственно спортивную инфраструктуру (стадионы, тренировочные базы), а 50% — на улучшение транспортной инфраструктуры, то есть мундиаль для России — это больше история про дороги и аэропорты, а не про стадионы и футбольные поля, отмечают аналитики.



Основная часть инвестиций при подготовке к ЧМ была направлена не в строительство и модернизацию спортивных объектов, а на транспортную, телекоммуникационную и энергетическую инфраструктуру, сообщила РБК пресс-служба Минэкономразвития. В министерстве считают, что это окажет «позитивное влияние на экономику регионов проведения ЧМ в долгосрочной перспективе, в том числе за счет увеличения потока туристов». По расчетам McKinsey, на спортивную инфраструктуру потрачено 265 млрд руб., на транспортную и прочую — 302 млрд руб.

Инвестиции в спортивные объекты не окупятся полностью, уверен Мурашов из Райффайзенбанка: «Если посмотреть на олимпийские объекты или объекты в других странах, то видно, что мало что используется с прибылью». Константин Сонин более оптимистичен: «Если посмотреть на данные посещаемости Российской футбольной премьер-лиги, хорошо заметно, что введение в строй новых современных стадионов и ориентация клубов на «средний средний класс» [центральная прослойка среднего класса] приводит к серьезному, в полтора-два раза, повышению посещаемости».

...чемпионат проводится не ради денег

Страны соревнуются за право проводить крупнейшие международные турниры не ради достижения экономических целей в первую очередь, подчеркивает Шломо Вебер, важен не просто бухгалтерский подход, но комплексный, учитывающий влияние на социальную и политическую сферы. «Вне всякого сомнения, международный имидж страны и туристская привлекательность увеличатся, если все пройдет хорошо. В Россию приедет средний класс, болельщики из разных стран, и хочется надеяться, что они своими глазами увидят открытость страны и гостеприимство. Это особенно важно на фоне санкций и активной антироссийской риторики», — говорит ректор РЭШ. «В России есть большой опыт качественного проведения крупных международных турниров — той же Олимпиады в Сочи, которая стоила очень дорого, но произвела хорошее впечатление», — добавляет Сонин.

Чемпионат мира окажет положительное воздействие на имидж России в долгосрочном периоде, согласен Кардаш из PwC. «К чемпионату уже было сделано много, казалось бы, небольших, но важных улучшений, которые позволят туристам чувствовать себя в России уютнее — схемы городского транспорта переведены на английский, сотрудников служб, связанных с гостеприимством, обучают базовым знаниям языка. И если столицы пришли бы к этому рано или поздно самостоятельно, то вряд ли, например, в кафе в Волгограде или Саранске без чемпионата мира задумались бы о меню на нескольких языках», — говорит эксперт.

Выводы: проанализировав общую социально-экономическую обстановку в стране и регионе расположения объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что факторы, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости в Московской области, отсутствуют либо незначительные.

11.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Электросталь - самый грязный город Подмосковья. Здесь на улицах Поселковая и Мичурина самое большое содержание оксида углерода, диоксида азота и хлора- предельно допустимые концентрации этих веществ часто больше единицы.

Подольск, Серпухов - одна из самых загрязненных атмосфера, постоянно фиксируются предельные концентрации диоксида азота и взвешенных веществ.

Воскресенск - очень загрязнен воздух на улицах Зелинского и Калинина. Постоянно повышенное содержание взвешенных веществ и оксида углерода.

Троицк - здесь расположена Российская фукусима - центр термоядерных исследований, ведутся исследования в области термоядерного синтеза.

Дубна - ядерные предприятия. Можно даже сказать, что Дубна- центр ядерных исследований Московского региона. Как говориться, не дай бог...

Химки - два ядерных реактора, рядом с городом крупнейшая ТЭЦ Москвы. Особенно грязные районы, примыкающие к улице Заводской.

Люберцы - самый крупный в России мусоросжигательный завод в промзоне Руднево. Более того, он здесь не один - есть еще и мусоросжигательный завод "Эколог", где сжигают трупы больных животных и биологические остатки с многочисленных медучреждений Москвы. Кроме того, здесь крупнейшие поля аэрации - сюда десятилетиями сливалась канализация Москвы. Земля заражена опасными химическими отходами и тяжелыми металлами.

Внуково - запредельные уровни шумового загрязнения, превышение пределов загрязнения по оксиду азота.

Домодедово - шумовое загрязнение несколько смягчается лесополосой, однако крупнейший аэропорт, принимающий десятки рейсов в день дает целую гамму негативных факторов.

Сергиев Посад - Самое большое захоронение радиоактивных отходов. Сюда свозят все отходы, которые наработали сотни ядерных предприятий Москвы и Подмосковья. Конечно, как нас уверяют, здесь все надежно хранится.

Железнодорожный - чрезмерно загрязнен воздух диоксидом азота.

Клин - нередки залповые выхлопы соединений хлора.

Выбросы в атмосферу по состоянию на 2012 год содержали:

170 тысяч тонн в год сажи, золы, пыли, свинца, ртути

230 тысяч тонн в год газов: окиси углерода 90,4; сернистого ангидрида 40; углеводородов 12, окислов азота 78,3; аммиака 6,3; хлора, сероуглерода.



Источник:
http://www.msknov.ru/important/JEkologiya_i_radiatsiya/Samye_jekologicheski_gryaznye_goroda_Podmoskovya/

Выводы: проанализировав ситуацию с экологической обстановку в регионе расположения объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что факторы, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости в Московской области, отсутствуют либо незначительные.

11.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское.

Сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки – рынок земельных участков для жилищного строительства.

Таким образом, Оценщик провел анализ рынка земельных участков с соответствующим видом разрешенного использования в Истринском районе, предлагаемых к продаже и сдаче в аренду.

11.4. Рынок земельных участков Подмосковья

Рынок земельных участков Подмосковья под малоэтажное строительство[7]

Специалисты портала «Мир квартир» проанализировали динамику цен на земельные участки в разных районах Подмосковья за последний год и отметили тренд на понижение. В среднем по региону цены снизились на 2%. Самая дорогая земля (без учета элитного сегмента) находится на западе области, самая дешевая – на юго-востоке.

Самые дорогие

Первое место в рейтинге участков досталось Красногорскому району со средним показателем 398 574 рублей за сотку, или 7 592 771 рубль за участок. Красногорский район (городской округ Красногорск) целиком расположен в ближней зоне Подмосковья. Именно здесь берут начало одни из самых популярных и дорогих шоссе – Ильинское, Новорижское, Волоколамское.

На втором месте Одинцовский район, где без учета элитных объектов сотка земли стоит около 386 048 рублей, а участок можно купить в среднем за 7 209 792 рубля. Одинцовский район значительно превышает Красногорский по площади, по его территории проходит самое дорогое шоссе России – Рублево-Успенское, а также Минская и Можайская магистрали, не уступающие в престижности Рижскому направлению.

«Бронза» досталась Мытищинскому району (городской округ Мытищи), расположенному к северо-востоку от МКАД между Дмитровским и Ярославским шоссе, которые считаются одними из самых живописных в области. Мытищинский район – это в первую очередь «большая вода». На

[7] *Использована информация с сайта - http://cvrealty.ru/novosti/rynok-zemelnyh-ychastkov-podmoskovia.html*

его территории находятся сразу пять водохранилищ, почти половину площади занимают леса. Сотка в среднем стоит 324 597 рублей, среднестатистический участок – 5 695 482 рубля.

На четвертом месте по стоимости земли – Ленинский район Подмосковья, граничащий с Москвой на юго-востоке и расположенный в его ближнем поясе. Главные трассы района – Симферопольское, Каширское и Варшавское шоссе (последнее пролегает по границе района с Новой Москвой). Сотка земли в этом направлении оценивается в среднем в 301 138 рублей, участок стоит 5 119 345 рублей.

Почетное пятое место у восточного соседа Ленинского, также подступающего вплотную к МКАД, – Люберецкого района. По его территории проложены железнодорожные ветки Казанского и Рязанского направлений, проходят Новорязанское и Егорьевское шоссе. Средняя стоимость земли в Люберецком районе – 297 316 рублей за сотку и 5 054 376 рублей за участок.

Самые дешевые

Самые дешевые участки следует искать в дальнем поясе Подмосковья, например, в Озерском районе (городской округ Озеры). Он находится на юго-востоке области за 100-километровой отметкой. Сотка стоит в среднем 56 035 рублей, участок целиком – 676 384 рублей.

Чуть подороже – 72 422 рубля за сотку и 796 645 рублей за участок – оценивается земля в Серебряно-Прудском районе (городской округ Серебряные Пруды). Это самый отдаленный от столицы район, граничащий с Тульской и Рязанской областями.

Места с третьего по пятое среди самых дешевых занимают Воскресенский район – 75 572 руб./сотка и 831 294 рубля за участок, Егорьевский район – 78 229 руб./сотка и 855 727 рублей, Зарайский район – 80 212 руб./сотка и 882 328 рублей за лот.

Средняя стоимость земли по области в целом составила 144 478 рублей за сотку и 2 309 242 рубля за надел.

Тенденции

За 12 месяцев положительную динамику продемонстрировали цены в 8 районах Подмосковья из 39. В 29 районах наметилось снижение. Колебания цен в двух районах оказались менее 1%. Средний показатель по области составил минус 2%.

На 3,1% стала дороже земля в Люберецком районе, на 2,2% – в Раменском и Солнечногорском. В Можайском и Серпуховском районах ценники поднялись на 1,7% и 1,6% соответственно.

В Павлово-Посадском районе средняя стоимость участков снизилась на 4,9%, а в Домодедовском – на 4,7%. Наро-Фоминский, Озерский и Каширский районы подешевели на 4,5%, 4,4% и 4,2% соответственно.

«Основной тенденцией последних 12 месяцев можно назвать дальнейшее сокращение спроса на землю, – говорит Павел Луценко, генеральный директор портала. – Особенно снизилась востребованность участков без подряда. В современных реалиях покупка готового дома оказалась более выгодной, чем траты на строительные и отделочные работы, которые от сезона к сезону становятся все дороже и дороже».

Рынок земельных участков Подмосковья под многоэтажное строительство[8]

Если землевладельцу удается реализовать в Подмосковье участок под многоэтажное жилищное строительство, получив с продавца 20% от договорной цены, а остальное взять будущими квадратными метрами – это неплохая сделка по нынешним временам, признавался на конференции «Сколько стоит земля в Подмосковье» Алексей Тонконогов, руководитель проектов департамента по работе с земельными активами ОПИН. Ажиотажного спроса на участки под многоэтажное жилье в области давно уже нет, сейчас это самый сложный продукт на местном земельном рынке.

Областные власти придирчиво рассматривают любой жилищный проект, настойчиво рекомендуя девелоперу создавать за свой счет разнообразную инфраструктуру.

Поэтому покупатели, если и приходят с такими запросами к продавцам, спрашивают о полностью готовых к стройке участках – с ТПП и ГПЗУ.

Но таких на рынке мало, признают опрошенные «Ведомостями» эксперты.

Землевладельцы не торопятся «упаковывать» имеющиеся у них территории.

Изменение разрешенной категории и вида земельного участка в области – процедура платная и весьма дорогостоящая. «Если участок стоит 1 млрд руб.

то новый РВИ будет стоить тоже 1 млрд руб.», – объясняет Тонконогов. Переложить в нынешних экономических условиях эти затраты на потенциального покупателя достаточно сложно.

Вот последние и предпочитают участки, которые можно быстро освоить, а их цена займет не слишком большую долю в себестоимости проекта.

[8] *Использована информация с сайта - https://zybleva.ru/analiz-rynka-zemli-moskovskoj-oblasti-2017-26602/*

«От нуля до 30%», – подсчитывает Денис Соколов, партнер Cushman & Wakefield. «Стоимость земли в проекте – некая переменная функция. Сейчас берут землю под короткие ликвидные проекты, долгосрочного планирования не предусматривающие.

Когда мы начинаем составлять концепцию, мы определяем стоимость земли в ноль, а дальше смотрим, как следует развивать проект, чтобы земля что-то стоила», – делится эксперт.

Проблема в том, что рынок земли в настоящее время не просто непрозрачный – он проходит переоценку.

Сейчас земля почти не покупается, утверждает Максим Лещев, гендиректор ГК «Гео девелопмент». Причина, по его словам, в разных подходах к ее оценке собственниками, которые планируют продать участки из расчета 3–5-кратного увеличения их себестоимости, и покупателями, которые готовы их брать лишь в том случае, если собственник пойдет на фиксацию убытка:

«Исключением являются хорошо расположенные территории, где очевидно, что, как только ты засунул лопату в землю, ты уже зарабатываешь, а не теряешь».

Лендлорды жалуются, что за последние 3–4 года подмосковная земля резко подешевела.

Это дало возможность получить входной билет на местный рынок мелким девелоперским компаниям, которые хотят брать большие наделы, например под малоэтажную застройку.

Но платить за них живые деньги они не готовы, а предлагают совместные проекты землевладельцам.

Лендлорды морщатся, но на сделки идут. Многим крупным компаниям сейчас интересны совместные проекты: либо долевое участие в прибыли, либо выделение квадратных метров землевладельцу от девелопера, подтверждает Владимир Комар, гендиректор RDI Group.

До кризиса такие схемы были редки, землевладельцы соглашались на них только тогда, когда речь шла о крупных проектах (0,5–1 млн кв.м). Но просчитать риски проекта, который ты не захотел реализовать сам, признается Тонконогов, практически невозможно.

В I квартале 2018 г. по данным ЦБ, 18% всех кредитов, взятых на строительство, было просрочено. Привлекать кредиты на стройку все сложнее, говорит Соколов. И прогнозирует: земли в коммерческом обороте будет становиться все больше, денег – меньше.

Больше всего от докризисного уровня подешевели участки под дачное строительство, менее всего – под ритейл, собственники которых напрасно надеются на быстрое восстановление рынка, рассказывает Вячеслав Холопов, партнер, директор департамента складской недвижимости Knight Frank. По его словам, как таковых официальных скидок (акций) на рынке нет, однако собственники всегда закладывают в цену возможность торга минимум на 20%.

Тем не менее региональные покупатели в шоке от подмосковных цен. Вице-президент по земельным активам группы ПСН Владислав Рябов говорит, что в Московской области есть спрос на сельхозземли.

И вот в компанию приходит какой-нибудь варяг-производитель и интересуется недорогой землей. «Ты ему предлагаешь в самом отдаленном районе участки по 4000–5000 руб. Он говорит: отличная цена за гектар – такие цены по всей России.

Но мы-то говорим о цене за сотку», – рассказывает представитель лендлорда. Чтобы масштабное сельское хозяйство было рентабельным, сотка должна обходиться производителю в 200–300 руб. говорит Лещев. Мелким фермерам сотки могут быть интересны и по 10 000–30 000 руб.

«Но это не тот фермер, который зарабатывает на том, что выращивает, это фермер, для которого сельское хозяйство – хобби, нечто среднее между бизнесом и дачей», – рассуждает Лещев.

У ОПИН есть земли сельхозназначения, стоимость которых начинается от 1000 руб. за сотку. Но качество их низкое, признает Тонконогов: как правило, «это овраг, к которому нет проезда».

Размер их может составлять и 20, и 30 га. Эксперт удивляется, что находится огромное количество энтузиастов, которые эти земли покупают. Под страусиную ферму например.

По словам Лещева, покупки земли «под хобби» входят в первую тройку в негласном рейтинге брокерских компаний.

Лучше них продаются разве что близкие к Москве небольшие участки (20–30 соток) под промышленное использование – индустриальные парки, например. Холопов говорит, что сейчас отличные участки под производственно-складские цели в Московской области предлагаются по 150 000–200 000 руб. за сотку. Это совпадает с оценкой Лещева.

Беда в том, что спрос далеко отстает от предложения.

«Областные власти могут продвигать промышленные проекты, но производить некому. Мало компаний готово размещать производство на территории Московской области», – говорит эксперт. У ПСН земля под индустриальные проекты или, например, под бензоколонку может стоить от 100 000 до 0,5 млн руб.

за сотку – это зависит от ее месторасположения, близости к МКАД или другой трассе. Рябов говорит, что компания сейчас предлагает земельные участки тем, кто думает об импортозамещении, развитии своих производств: «Мы кредитуем через Промсвязьбанк эти компании, беря под залог наши же, понятные нам участки. Соглашусь, что земля без документов или с устаревшими документами не стоит ровным счетом ничего».

Более-менее активными покупателями коммерческих земельных площадей являются торговые сети.

Но «большому ритейлу», по выражению Лещева, требуется 3–5 га и выбирать он может только между 30–40 подходящими участками. Стоимость которых, по данным «Гео девелопмента», доходит до 1 млн руб. за сотку на первой линии федеральных трасс, «примкадные» территории и того дороже.

По словам Холопова, цены на качественные земельные участки под торговые цели начинаются от 800 000 руб. за сотку.

«За последний год состоялось несколько сделок по приобретению земельных участков под формат big box food & DIY retail на федеральных трассах не далее 15 км от МКАД», – рассказывает он. Соколов считает, что игрокам на подмосковном рынке пора перестать относиться к земле как к недвижимости, думая только об одном – как сделать так, чтобы она стала дороже, но ничего с ней не делая.

Пора смотреть на землю с точки зрения операционного бизнеса – развивать ее, делать что-то полезное, чтобы твой участок приобрел дополнительную ценность.

11.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Проведённый Оценщиком анализ предложений по продаже земельных участков с видом разрешенного использования для жилищного строительства в Истринском районе вблизи с/пос. Павло-Слободское показал, что в данном районе этот сегмент рынка хорошо развит.

Анализ рынка сдачи в аренду аналогичных земельных участков показал, что рынок аренды аналогичных земельных участков для жилищного строительства отсутствует, участки аналогичные оцениваемому объекту в аренду не сдаются.

Табл. 5. Определение ценового диапазона, в котором могут располагаться оцениваемый земельный участок (по ценам предложения)

№ п/п	Адрес	Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость объекта, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м	Источник информации
1	Московская область, Истра городской округ, Павловская Слобода село, ул. Ленина, 20 км от МКАД	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	90 000	370 000 000р.	4 111р.	https://www.cian.ru/sale/suburban/174564192/
2	Московская область, Истра городской округ, Ивановское деревня, 20 км от МКАД	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	477 300	1 500 000 000р.	3 143р.	https://www.cian.ru/sale/suburban/154798707/
3	Московская область, Истра городской округ, Веледниково деревня, 18 км от МКАД	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	42 000	252 000 000р.	6 000р.	https://www.cian.ru/sale/suburban/169266438/
4	Московская область, Истра городской округ, Ивановское деревня, 19 км от МКАД	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	33 000	66 000 000р.	2 000р.	https://www.cian.ru/sale/suburban/2457056/
5	Московская область, Истра городской округ, КП Березовая Роща, 24 км от МКАД	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	12 000	94 420 650р.	7 868р.	https://www.cian.ru/sale/suburban/183927392/
6	Московская область, Истра городской округ, Исаково деревня, 20 км от МКАД	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	58 000	300 000 000р.	5 172р.	https://www.cian.ru/sale/suburban/165406347/
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д Лешково, 20 км от МКАД	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	89 971	399 000 000р.	4 435р.	https://www.cian.ru/sale/suburban/172390020/
8	Московская область, Истра городской округ, Обушково	земли населенных пунктов, для	480 000	960 000 000р.	2 000р.	https://www.cian.ru/sale/suburb

№ п/п	Адрес	Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость объекта, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м	Источник информации
	деревня, 20 км от МКАД	жилищного строительства				an/159415568/
	Диапазон стоимости предложения, руб./кв.м. (мин./макс.)				***2 000р.***	***7 868р.***
	Среднее значение, руб./кв.м.				**4 341р.**	

Источник: расчеты Оценщика

Вывод:

Проведенный Оценщиком анализ ***предложений по продаже земельных участков*** большой площадью с видом разрешенного использования для жилищного строительства в Истринском районе вблизи с/пос. Павло-Слободское показал, что средняя рыночная стоимость 1 кв.м на дату проведения оценки составляет ***4 341 руб.,*** диапазон стоимостей предложений: ***2 000р. – 7 868р.*** Необходимо отметить, что реальная стоимость продажи отличается от заявленной цены предложения, собственники готовы уступать от 12% до 15% (среднее значение – 13,5%)[9].

11.6. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены.

К основным ценообразующим факторам ***для земельных участков ИЖС***, влияющим на их стоимость, можно отнести следующие:

1. Юридические характеристики:
   1.1. передаваемые имущественные права;
   1.2. категория земель и вид разрешенного использования;
2. Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
   2.1. статус населенного пункта;
   2.2. экологическое состояние;
3. Физические характеристики, в том числе:
   3.1. площадь объекта;
   3.2. наличие инженерных коммуникаций;
   3.3. подъезд к участку;
   3.4. горизонтирование поверхности.
4. Прочие факторы.

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.)

Далее приводится обоснование основных значений (диапазонов) ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

Табл. 6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)
Передаваемые имущественные права	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом. Данный ценообразующий фактор является достаточно актуальным в отношении земельного участка, что обусловлено спецификой российского рынка земли. Участки, находящиеся в собственности дороже. Ввиду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным набором прав.
Местоположение – местоположение участка в социуме, экологическое состояние района, близость рек, озер и лесов	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью и экологической привлекательностью района. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Влияние фактора значительно поэтому при выборе объектов-аналогов, при проведении расчетов, обычно используют объекты

[9] *Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018*

	максимально приближенные к оцениваемому объекту.
Скидки к ценам предложений (торг)	Данная поправка выступает как существенный ценообразующий фактор при определении стоимости, если используются данные предложений о продаже, поскольку цена предложения, как правило, является лишь желаемой величиной, за которую продавец желает продать объект недвижимости. Но на рынке всегда имеется уторговывание, т.е. процесс нахождения компромиссной цены: заключающийся в давлении субъекта спроса на цену предложения, поскольку с рациональной точки зрения, основная цель покупателя приобрести товар по наиболее низкой цене, сторона предложения в зависимости от насыщенности рынка товаром будет оказывать сопротивление. Скидка на торг при продаже земельных участков в Московской области находится в диапазоне 12-15%, среднее значение скидки на торг -13,5%. Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018
Категория земель и вид разрешенного использования	Влияет на потенциальные возможности использования участка, определяет доход собственника (арендатора) земельного участка, и, соответственно, его рыночную стоимость. Корректировка на категорию и вид разрешенного использования может быть значительной. Ввиду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичной категорией и видом разрешенного использования
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. Площадь является фактором, связанным с тем, что удельная цена меньших по размеру объектов недвижимости, выше удельной цены больших по величине объектов недвижимости, что является частным случаем ценовой дискриминации по объему и связанно с ограниченностью денежных ресурсов у покупателей. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.)
Наличие инженерных коммуникаций	Земельные участки со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций. Значение поправки может варьироваться от 1,5% до 25% по одному виду коммуникаций. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.)

Источник: анализ открытых источников информации, в т.ч. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.», Сборник рыночных корректировок (СРК 2018)

11.7. Основные выводы

- Рынок земельных участков для жилищного строительства в Истринском районе Московской области отвечает определению «активного рынка».
- Основными ценообразующими факторами являются: местоположение, объем прав на земельный участок, категория назначения и разрешенное использование участка, площадь, наличие инженерных коммуникаций.
- Интервал предложений по продажам составляет от 2 000 до 7 868 руб./кв.м.

12. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое при оценке имущественных прав, определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки является результатом профессионального суждения оценщика, на основе проведенного им анализа, тем самым, выражая экспертное мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

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

• юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством;

• физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в текущих условиях способов использования;

• экономическая целесообразность: рассмотрение возможных способов использования с точки зрения их способности приносить собственнику объектов оценки положительный экономический эффект;

• финансовая доходность: рассмотрение того, какие реально осуществимые и разрешенные законом виды использования будут приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечат наивысшую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Законодательно разрешенное использование. Согласно заданию на оценку, оценка земельного участка производится для процедур, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ. Соответственно, Оценщиком принято, что фактическое использование объекта оценки полностью соответствует разрешенному использованию.

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая конструктивные особенности Объекта оценки, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование по назначению - для жилищного строительства.

Финансовая осуществимость. Использование оцениваемого участка по назначению рационально, так как оно может обеспечить доход от его эксплуатации.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков и с учетом оценки Объекта исходя из его разрешенного использования: для жилищного строительства является наиболее эффективным использованием.

Вывод: Опираясь на анализ наиболее типичного использования аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование в качестве участка для жилищного строительства (малоэтажного или многоэтажного).

13. Обзор подходов и методов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной

информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком:

- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В общем случае для оценки рыночной стоимости имущества могут быть применены все или некоторые из трех подходов: доходный, затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение или создание имущества равной полезности. Следовательно, с точки зрения затратного подхода стоимость любого объекта оценки зависит от величины полных затрат (издержек) инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем на дату оценки уровне цен, а также от степени изношенности объекта оценки. Другими словами стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода равна стоимости его воспроизводства, то есть разности между стоимостью создания (приобретения) объекта оценки и его износом. В затратном подходе в качестве базы для расчетов стоимости воспроизводства могут использоваться два вида стоимости: либо полная восстановительная стоимость, либо полная стоимость замещения.

Восстановительная стоимость объекта оценки – текущая сметная стоимость строительства объекта, т.е. если объект оценки был бы построен как новый на дату проведения оценки (с учетом эргономических, санитарно-гигиенических, экологических и других норм и требований, действовавших на момент ввода объекта в эксплуатацию).

Полная восстановительная стоимость – восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Стоимость замещения объекта оценки – стоимость строительства объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Полная стоимость замещения – стоимость замещения объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Данный подход наиболее применим при наличии достоверной информации о типичных контрактных ценах вновь строящихся и недавно построенных объектов. А также при возможности достаточно надежно просчитать степень износа объектов оценки.

Сравнительный подход.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами имущества, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление исследуемых объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

Доходный подход.

Этот подход позволяет рассчитать стоимость имущества путем пересчета ожидаемых будущих доходов на дату оценки. Сумма приведенных стоимостей будущих доходов будет являться стоимостью имущества на дату оценки. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объекта оценки, условиями национального и местного рынков и др.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

• метод математического взвешивания;

• метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

14. Обоснование выбора подходов к оценке

В целях рассмотрения целесообразности применения подходов к оценке рассматриваемого имущества, Оценщиком собрана информация об объекте. Произведен анализ собранной информации с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого имущества, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость недвижимости является функцией полезности и прямо зависит от возможности ее наилучшего и наиболее эффективного использования.

После того, как определен способ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, рассматривается целесообразность применения обязательных к использованию подходов к оценке, при этом некоторые данные могут быть задействованы сразу в нескольких методах.

Вывод: в процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Элементы затратного подхода используются в сравнительном подходе – метод выделения и в доходном подходе – метод остатка. Данные методы применяются только для застроенных участков. Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком не используется и, следовательно, затратный подход не может быть применен.

Проанализировав имеющуюся на рынке информацию по сдаче в аренду аналогичных земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что не застроенные земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, в аренду не сдаются. Построение денежных потоков, связанных с наиболее эффективным использованием земельного участка подразумевает использование большого количества переменных, определяемых чаще экспертным путём, значение которых достаточно существенно сказывается на итоговом результате: сроки строительства, структура затрат во времени, определение момента, с которого возможно получение доходов и т.д. Поэтому доходный подход не может быть использован в связи с отсутствием достаточного количества достоверных дан-

ных для проведения расчетов. Применение доходного подхода при оценке стоимости земельного участка в таких условиях не может быть реализовано.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был применен сравнительный подход, в рамках подхода - метод сравнения продаж.

15. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

При определении стоимости земельных участков могут быть использованы шесть основных методов: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.



Метод сравнения продаж

Данный метод основан на сравнительном подходе и состоит в определении рыночной стоимости земельного участка путем превращения цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка.

Метод выделения

Существует взаимосвязь между привлечением факторов производства к земле и ее стоимостью. Данное положение подтверждается с позиции принципов вклада, сбалансированности, изменяющейся доходности. На этой основе стоимость земельного участка можно определить путем разнесения общей, полученной по рыночным данным, цены продажи сопоставимого объекта недвижимости, между его собственными частями – земельным участком и привлеченными к нему факторами производства. Для этого сначала оценивается стоимость привлеченных к земле факторов производства (зданий, сооружений), а затем из общей цены сопоставимой продажи всего объекта вычитается оцененная стоимость привлеченных к земле факторов производства.

Метод распределения

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

Метод капитализации земельной ренты

Данный метод основывается на том, что для определения стоимости земельного участка, необходимо определить альтернативную стоимость для собственника земли. Стоимость земельного участка будет равна сумме денег, используя которую альтернативным образом, собственник земли получал бы аналогичный доход на вложенный капитал. Следовательно, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Метод остатка

Метод остаточной стоимости базируется на затратном подходе и подходе сравнения сопоставимых продаж.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Суть метода заключается в том, что из стоимости продажи имущественного комплекса (земельного участка с улучшениями) вычитается стоимость улучшений, что дает оценку земли.

Метод предполагаемого использования

Условия применения данного 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 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 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.

Вывод: в настоящем Отчёте, для определения рыночной стоимости земельного участка, предназначенного непосредственно по целевому назначению (для жилищного строительства), был применен сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж.

15.1. Определение рыночной стоимости Земельного участка сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

Сущность метода сравнения продаж состоит в определении стоимости земельного участка путем сравнения цен недавних продаж сопоставимых с оцениваемым участков после внесения корректировок, учитывающих различия между ними. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых участков по всем параметрам, то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых участков, которая может быть и с положительным, и с отрицательным знаком. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. Расчетная рыночная стоимость оцениваемого участка (Ср) определяется по формуле:

$$\mathbf{Ср = Цi \pm Кij,}$$

где **Цi –** цена продажи i-го сравнимого земельного участка;

Кij – величина корректировки цены продажи i-го сравнимого участка по j-параметру (фактору, элементу сравнения).

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р, применение метода сравнительного анализа продаж (САП) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Анализ соответствующего сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок, выявление и отбор сопоставимых участков (аналогов) в недавних сделках, полученных из разных источников.

Сбор необходимой информации по каждому сопоставимому участку и выявление элементов сравнения. Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 аналогичным земельным участкам.

Основным допущением при выборе аналогов для оценки земельного участка – это использование в качестве исходной базы сведений о предложениях.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м2 общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков в Истринском районе, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м2 общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

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:

1. дата предложения;
2. местоположение объекта;
3. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
4. возможность торга;
5. различие в категории земель и виде разрешенного использования;
6. площадь;
7. наличие коммуникаций;
8. наличие дополнительных улучшений.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к Объекту оценки (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету).

Для полной идентификации объектов – аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Табл. 7. Сравнительные характеристики аналогов и расчет стоимости 1 кв.м земельного участка

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый участок
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/174564192/	https://www.cian.ru/sale/suburban/154798707/	https://www.cian.ru/sale/suburban/169266438/	https://www.cian.ru/sale/suburban/165406347/	https://www.cian.ru/sale/suburban/172390020/	
Месторасположение	Московская область, Истра городской округ, Павловская Слобода село, ул. Ленина, 20 км от МКАД	Московская область, Истра городской округ, Ивановское деревня, 20 км от МКАД	Московская область, Истра городской округ, Веледниково деревня, 18 км от МКАД	Московская область, Истра городской округ, Исаково деревня, 20 км от МКАД	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д Лешково, 20 км от МКАД	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, 20 км от МКАД
Общая площадь, кв.м.	90 000	477 300	42 000	58 000	89 971	47 735
Стоимость участка в руб.	370 000 000р.	1 500 000 000р.	252 000 000р.	300 000 000р.	399 000 000р.	
Стоимость участка в долл. США						
Стоимость 1 кв.м площади, руб./кв.м	4 111р.	3 143р.	6 000р.	5 172р.	4 435р.	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 111р.	3 143р.	6 000р.	5 172р.	4 435р.	
Дата продажи (предложения)	03.04.2018	26.07.2018	25.07.2018	24.07.2018	25.07.2018	25.07.2018
Поправка на дату предложения (продажи), %	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 111р.	3 143р.	6 000р.	5 172р.	4 435р.	
Поправка на торг, %	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 556р.	2 718р.	5 190р.	4 474р.	3 836р.	
Целевое назначение	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	земли населенных пунктов, для жилищного строительства	земли населенных пунктов, для жилищного строительства
Поправка на целевое назначение, %	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 556р.	2 718р.	5 190р.	4 474р.	3 836р.	
Поправка на месторасположение, %	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 556р.	2 718р.	5 190р.	4 474р.	3 836р.	
Наличие электроснабжения	по границе участка (получены ТУ на технологическое присоединение к электрическим сетям 1230 кВТ)	нет	подстанция на 400 кВт	выполнено технологическое присоединение к электросетям, установлена трасформаторная подстанция на 880 кВт	по границе участка (получены ТУ на электроснабжение 1,2 МВт)	по границе участка
Поправка на наличие электроснабжения, %	*-3,9%*	*8,7%*	*-7,4%*	*-7,4%*	*-3,9%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 419р.	2 956р.	4 804р.	4 141р.	3 688р.	
Поправка на размер земельного участка, %	*4,0%*	*4,0%*	*0,0%*	*4,0%*	*4,0%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 555р.	3 075р.	4 804р.	4 307р.	3 835р.	
Наличие газоснабжения	по границе участка	нет	по границе участка	по границе участка (в 2013 году получены техусловия на	по границе участка	по границе участка

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый участок
				присоединение к трубопроводу высокого давления)		
Поправка на наличие газоснабжения, %	*0,0%*	*9,0%*	*0,0%*	*-4,0%*	*0,0%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 555р.	3 351р.	4 804р.	4 136р.	3 835р.	
Наличие водоснабжения, канализации (и прочих коммуникаций - теплоснабжения, коммуникационные связи)	по границе участка (получены ТУ на подключение и сброс сточных вод)	нет	нет	по границе участка	по границе участка (получены ТУ на подключение и сброс сточных вод 250 куб.м/ сутки)	по границе участка
Поправка на наличие водоснабжения и канализации, %	*-4,1%*	*9,3%*	*9,3%*	*0,0%*	*-4,1%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 411р.	3 661р.	5 248р.	4 136р.	3 679р.	
Наличие леса и водоема	берег реки Истра	берег реки Истра	недалеко водоем	недалеко водоем	недалеко река	берег водоема
Поправка на наличие леса и водоема, %	*0%*	*0%*	*9%*	*9%*	*9%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 411р.	3 661р.	5 720р.	4 508р.	4 011р.	
Наличие дополнительных улучшений	нет	нет	нет	получены разрешения для строительства	нет	нет
Поправка на наличие дополнительных улучшений, %	*0%*	*0%*	*0%*	*-2%*	*0%*	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 411р.	3 661р.	5 720р.	4 418р.	4 011р.	
Количество корректировок	4	5	4	6	5	
Весовой коэффициент	0,306	0,245	0,000	0,204	0,245	
Стоимость 1 кв.м оцениваемого земельного участка, руб./кв.м						**3 825р.**

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

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.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Цены сопоставимых объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$\mathbf{P_{скорр\ за\ 1\ кв.м} = P_{0\ за\ 1\ кв.м} * П1*…*Пn,}$ где

$\mathbf{P_{0\ за\ 1\ кв.м}}$ – стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта,

$\mathbf{P_{скорр\ за\ 1\ кв.м}}$ - скорректированная стоимость 1 кв. м сопоставимого объекта,

П1, …, Пn – поправки, соответственно, на:

1. характер передаваемых прав,
2. дату предложения (продажи),
3. торг,
4. различие в категории земель и виде разрешенного использования,
5. местоположение объекта;
6. наличие электроснабжения,
7. площадь,
8. наличие газоснабжения,
9. наличие водоснабжения, канализации (и прочих коммуникаций - теплоснабжения, коммуникационные связи),
10. наличие леса и водоема,
11. наличие дополнительных улучшений.

В процессе расчетов вносились следующие поправки.

Поправка на характер передаваемых прав

Все представленные к сравнению объекты аналоги оформлены на праве собственности. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на дату предложения (продажи)

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки, если между датой проведения оценки и датой продажи аналогов прошло не более 6 месяцев. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на торг.

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались, опираясь на данные и Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018, приведенные в таблице ниже.[10]

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2018.

[10] *«Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, 2017г, (правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича)*

Исходя из вышеприведенных данных, учитывая месторасположение оцениваемого объекта, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, ко всем объектам-аналогам была применена средняя корректировка по продаже земельных участков расположенных в Московской области в размере -13,5%.

Поправка на различие в категории земель и виде разрешенного использования

Категория объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение

Все аналоги располагаются в Истринском районе Московской области вблизи с/пос. Павло-Слободское и КП Павловы Озёра примыкающему к оцениваемому земельному участку. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на наличие электроснабжения

Для проведения расчетов было принято наличие электричества, газоснабжения, водопровода и канализации по границе оцениваемого участка, так как прилегающая территория действующего коттеджного поселка полностью оснащена центральными коммуникациями, и достоверной информацией о наличии на участке коммуникаций Оценщик не обладает.

Поправка вносилась опираясь на информацию приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.).

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,22
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.»

Расчет поправок производился как среднее значение указанных средних значений для участков под ИЖС и под МЖС (так как разрешенным использованием земельного участка является использование для жилищного строительства, и месторасположение участка является благоприятным как для строительства коттеджного поселка, так и для строительства квартала многоэтажных домов). Таким образом, поправка на наличие электроснабжения составит: 1,175 = (1,17+1,18)/2.

В рамках данного отчета произведен также расчет значений корректировок «коммуникации по границе», и принят экспертно как половина цены от полной стоимости подключения коммуникаций.

У аналога №2 электроснабжение отсутствует, поправка рассчитывалась следующим образом: 8,7% = (((1,17+1,18)/2-1)/2)+1.

У аналогов №3,4 электроснабжение имеется - установлены трасформаторные подстанции, поправка рассчитывалась следующим образом: -7,4% = ((1/((1,17+1,18)/2)-1)/2)+1.

У аналогов №1,5 электроснабжение по границе участка - получены ТУ на технологическое присоединение к электрическим сетям, поправка рассчитывалась следующим образом: -3,9% = (((1,17+1,18)/2-1)/4*2)+1)/((((1,17+1,18)/2-1)/4*3)+1

Поправка на площадь.

Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась опираясь на данные, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.). Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. Площадь является фактором, связанным с тем, что удельная цена

меньших по размеру объектов недвижимости, выше удельной цены больших по величине объектов недвижимости, что является частным случаем ценовой дискриминации по объему и связанно с ограниченностью денежных ресурсов у покупателей.

Таблица 123

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.»

Для расчетов приняты значения приведенные для земельных участков под МЖС, так как площадь оцениваемого участка наиболее сопоставима с площадью участков под МЖС.

Таким образом, корректировка на площадь для объекта-аналога №3 не вводилась. Для аналогов №1,2,4,5 введена поправка в размере +4%.

Поправка на наличие газоснабжения

Для проведения расчетов было принято наличие электричества, газоснабжения, водопровода и канализации по границе оцениваемого участка, так как прилегающая территория действующего коттеджного поселка полностью оснащена центральными коммуникациями, и достоверной информацией о наличии на участке коммуникаций Оценщик не обладает.

Поправка вносилась опираясь на информацию приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.).

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,22
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.»

Расчет поправок производился как среднее значение указанных средних значений для участков под ИЖС и под МЖС (так как разрешенным использованием земельного участка является использование для жилищного строительства, и месторасположение участка является благоприятным как для строительства коттеджного поселка, так и для строительства квартала многоэтажных домов). Таким образом, поправка на наличие газоснабжения составит: 1,18 = (1,17+1,19)/2.

В рамках данного отчета произведен также расчет значений корректировок «коммуникации по границе», и принят экспертно как половина цены от полной стоимости подключения коммуникаций.

У аналогов №1,3,5, как и у оцениваемого земельного участка газоснабжение проходит по границе участка. Ввод корректировок не требуется.

У аналога №2 газоснабжение отсутствует, поправка рассчитывалась следующим образом: 9% = (((1,17+1,19)/2-1)/2)+1.

У аналога №4 газоснабжение по границе участка - получены техусловия на присоединение к трубопроводу высокого давления, поправка рассчитывалась следующим образом: -4% =(((1,17+1,19)/2-1)/4*2)+1)/((((1,17+1,19)/2-1)/4*3)+1.

Поправки на наличие водоснабжения, канализации (и прочих коммуникаций - теплоснабжения, коммуникационные связи)

Для проведения расчетов было принято наличие электричества, газоснабжения, водопровода и канализации по границе оцениваемого участка, так как прилегающая территория действующего коттеджного поселка полностью оснащена центральными коммуникациями, и достоверной информацией о наличии на участке коммуникаций Оценщик не обладает.

Поправка вносилась опираясь на информацию приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.).

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,22
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.»

Расчет поправок производился как среднее значение указанных средних значений для участков под ИЖС и под МЖС (так как разрешенным использованием земельного участка является использование для жилищного строительства, и месторасположение участка является благоприятным как для строительства коттеджного поселка, так и для строительства квартала многоэтажных домов). Таким образом, поправка на наличие водоснабжения и канализации (и прочих коммуникаций - теплоснабжения, коммуникационные связи) составит: 1,185 = (1,19+1,18)/2.

В рамках данного отчета произведен также расчет значений корректировок «коммуникации по границе», и принят экспертно как половина цены от полной стоимости подключения коммуникаций.

У аналога №4, как и у оцениваемого земельного участка указанные коммуникации проходят по границе участка. Ввод корректировок не требуется.

У аналогов №2,3 указанные коммуникации отсутствуют, поправка рассчитывалась следующим образом: 9,3% = (((1,19+1,18)/2-1)/2)+1.

У аналогов №1,5 коммуникации находятся по границе участка - получены ТУ на подключение и сброс сточных вод, поправка рассчитывалась следующим образом: -4,1% = (((1,19+1,18)/2-1)/4*2)+1)/((((1,19+1,18)/2-1)/4*3)+1.

Поправка на наличие леса и водоема

Аналоги №1,2, как и оцениваемый земельный участок, располагаются на берегу рек и водоемов, ввод корректировок не требуется. Для аналогов №3-5, располагающихся не на берегу рек и водоемов, была введена корректировка, рассчитанная на основании Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018, приведенные в таблице ниже.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8…16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0…11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4…15%	М.О.

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2018.

Таким образом, поправка для аналогов №3-5 составляет 9% (как среднее значение вышеуказанного интервала).

Поправка на наличие дополнительных улучшений

Данная поправка отражает наличие у объектов-аналогов дополнительных улучшений, разрешений и пр. Размер поправки вносится экспертно в зависимости от вклада улучшения в общую стоимость объекта.

У оцениваемого объекта, как и у подобранных объектов-аналогов №1-3,5, дополнительные улучшения отсутствуют. Ввод корректировок не требуется. У аналога №4 имеются разрешения на строительство, поэтому к данному аналогу была принята поправка в размере -2% учитывающая необходимость получения разрешения на строительство.

Весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов рассчитывались по следующей формуле:

$$Кві = \frac{1/Прі}{1/Пр_1+1/Пр_2+\ldots+1/Пр_i}$$

где, Кві – весовой коэффициент для і-го аналога;

Прі – (количество корректировок для і-го аналога).

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение Рскорр за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблице далее).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус среднеквадратическое отклонение *(источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.).*

Количество аналогов:	5
Среднее значение Рскорр за 1 кв.м:	4 244р.
Срекднеквадратическое отклонение:	908р.
Нижняя граница доверительного интервала:	3 336р.
Верхняя граница доверительного интервала:	5 152р.

В результате был сделан вывод о том, что скорректированное значение стоимости аналога №3 не укладывается в границы доверительного интервала и при расчёте средневзвешенного значения использоваться не должно.

Определение рыночной стоимости оцениваемого участка представлено в таблице далее.

Табл. 8. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Стоимость 1 кв.м Земельного участка, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Стоимость земельного участка, руб. (округленно)
3 825р.	47735,0	182 567 000р.

Источник: расчеты Оценщика

16. Согласование результатов оценки и заключение о рыночной стоимости

В рамках настоящего отчета оценка стоимости Объекта оценки производилась сравнительным подходом. Результаты расчёта стоимости Объекта оценки представлены в следующей таблице.

Табл. 9. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

подходы оценки	стоимость	весовой коэффициент	скорректированная стоимость
сравнительный подход	182 567 000р.	1,00	182 567 000р.
доходный подход	Не применялся	-	-
затратный подход	Не применялся	-	-
Стоимость Объекта оценки:	**182 567 000р.**		

Рыночная стоимость Земельного участка площадью 47735 кв.м, кадастровый номер: 50:08:0050253:1746, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, без учета НДС[11], по состоянию на 25 июля 2018 г., округленно составляет:

182 567 000
(сто восемьдесят два миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

Отчет составлен 26 июля 2018 г.

Оценщик С.С.Борисова

17. Подтверждение качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Анализ проводился, а отчет был составлен, в соответствии со следующими нормативными актами:
   - Гражданским кодексом РФ;
   - Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
   - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297;
   - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298;
   - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299;
   - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611.
   - ССО «РОО 2015».

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик С.С.Борисова

[11] *Рыночная стоимость земельного участка не включает НДС, т..к. сделки с земельными участками НДС не облагаются*

18. Список использованной литературы

1. Ю. В. Бейлезон, «Основы оценки недвижимости»
2. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
3. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
4. Григорьев, Оценка и переоценка основных фондов, М, 1997г.
5. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
6. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений, Санкт-Петербург, 1997г.
7. Тарасевич «Оценка недвижимости», С-Пб, 1997г.
8. Джек Фридман, Николас Ордуэйн, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М, 1997г.
9. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г. Части 1, 2.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (далее Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

4. Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее – ССО «РОО 2015»).
5. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 № 28).
6. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 № 273).
7. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Копии документов Оценщика и Исполнителя

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:

Борисова Светлана Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0113 № 968161, выдан 04.03.2014г.

Отдел УФМС России по Алтайскому краю в Октябрьском р-не г. Барнаула

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 02 » августа 2013г., регистрационный № 008599

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.

Выдано « 05 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023466 ❊

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Борисовой Светланы Сергеевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Борисова Светлана Сергеевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «02» августа 2013 г. за регистрационным номером 008599

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 июня 2018 г.
Дата составления выписки 07 июня 2018 г.

Исполнительный директор (подпись) С.Д. Заякин

М.П.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585

РЕСО ГАРАНТИЯ / RESO GARANTIA

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/1284009291
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28 » мая 2018 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Борисова Светлана Сергеевна** Адрес: 656023 Алтайский край, гор. Барнаул, ул. Тимуровская, д. 58, кв. 27 Паспорт: серия 0113 №968161, выдан Отдел УФМС России по Алтайскому краю в Октябрьском р-не г. Барнаула 04.03.2014г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **10.06.2018г**. по 24 часа 00 минут **09.06.2019г**. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.06.2018года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00** (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договора страхования № 922/1284009291 от28.05.2018г
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договора страхования №922/1284009291 от28.05.2018г
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:
СПАО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6 а

Тел. 8 (3852) 717-815

Директор _____ О.В.Бусаева
М.П. (подпись)

Страхователь:

Борисова Светлана Сергеевна

_____

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008566-1 «04» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Борисовой Светлане Сергеевне

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

от «04» апреля 2018 г. № 58

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 2021 г.

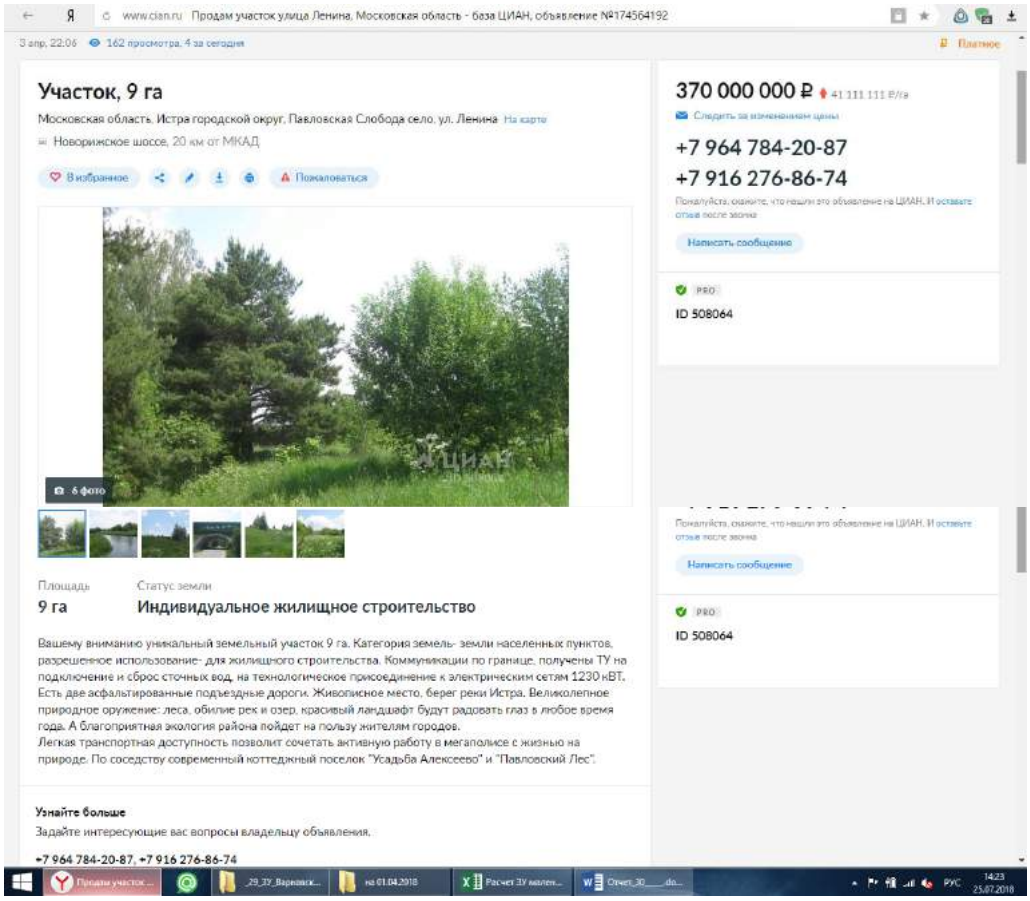
АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Информация об аналогах

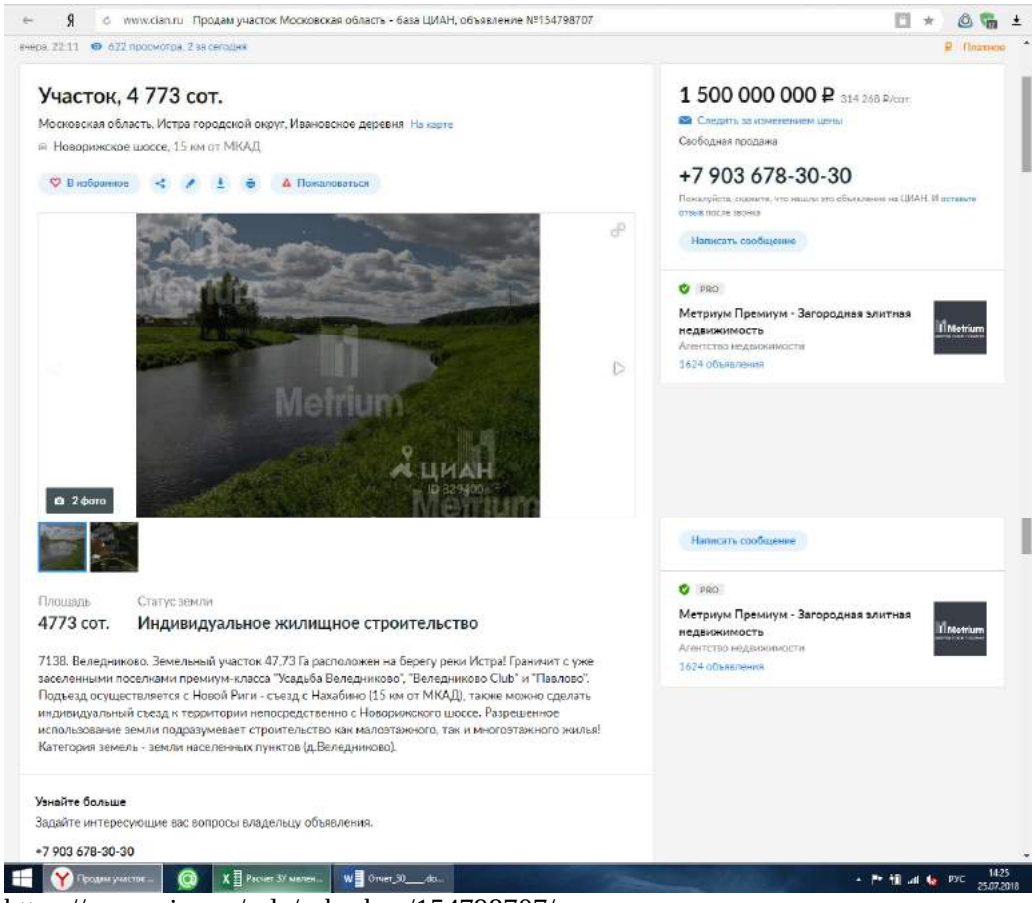
Информация об аналогах, использованных при определении стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Аналог №1



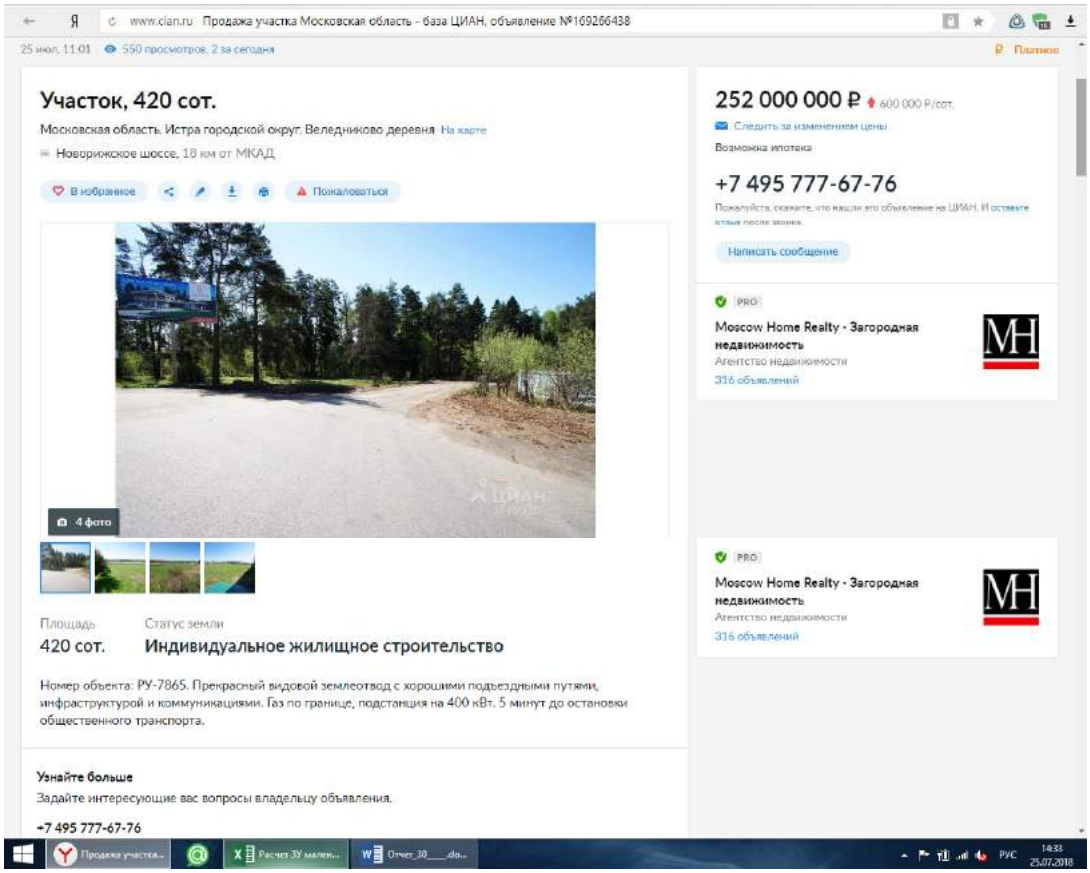
https://www.cian.ru/sale/suburban/174564192/

Аналог №2



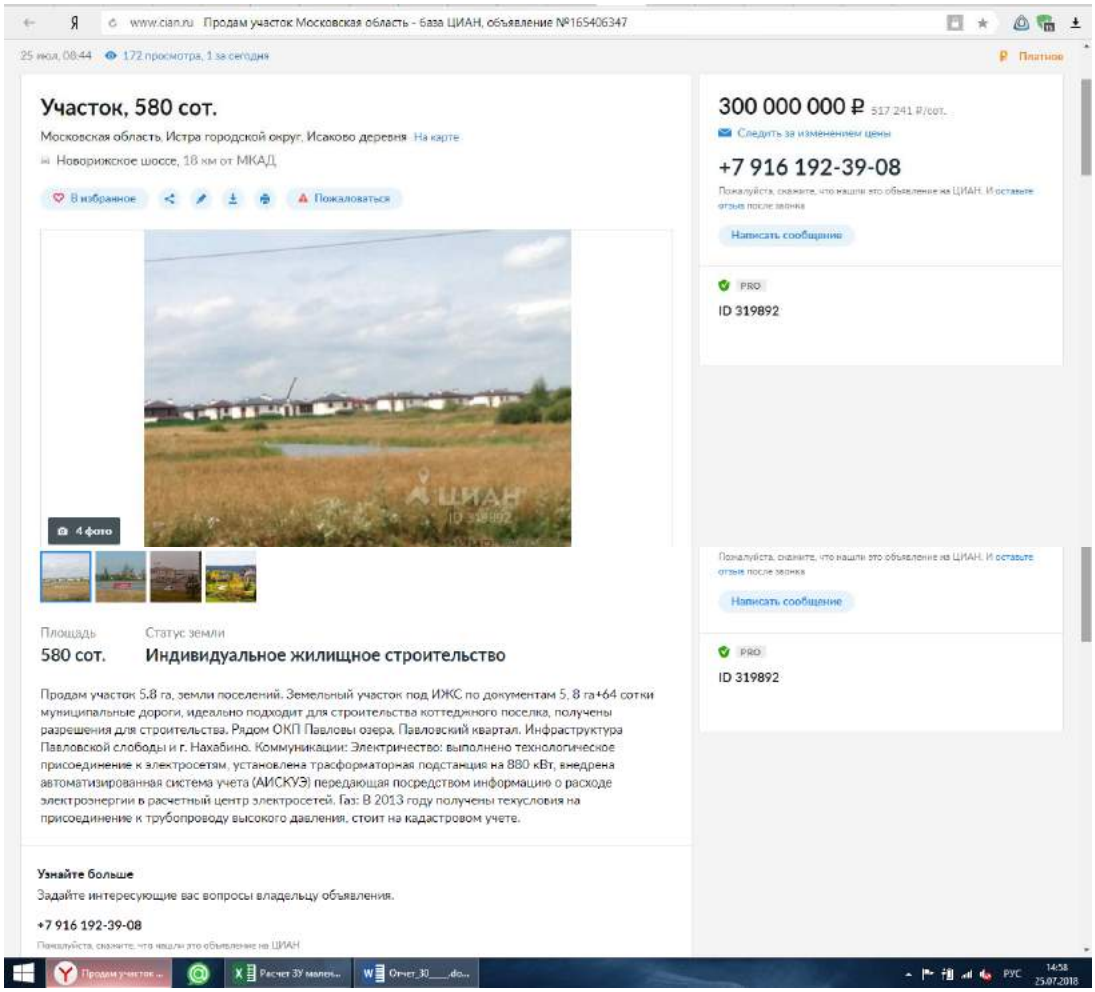
https://www.cian.ru/sale/suburban/154798707/

Аналог №3



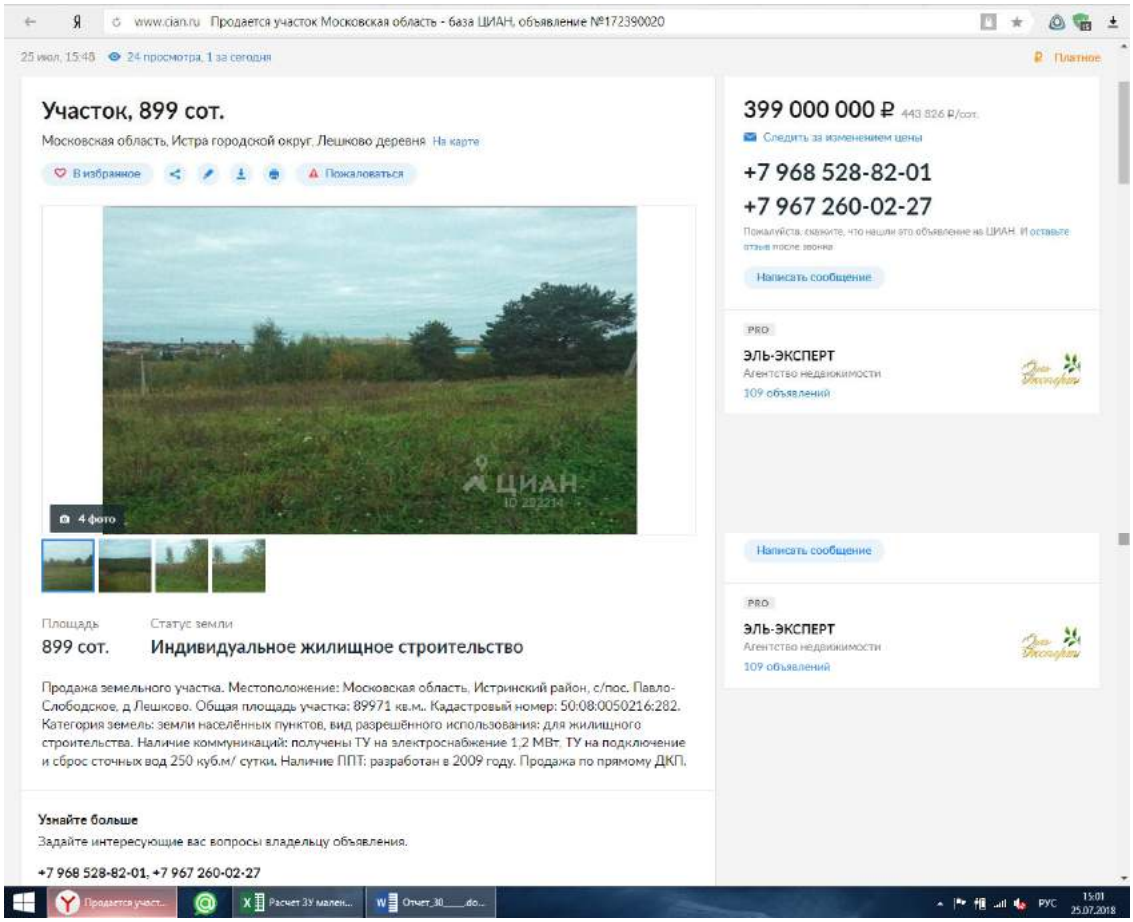
https://www.cian.ru/sale/suburban/169266438/

Аналог №4



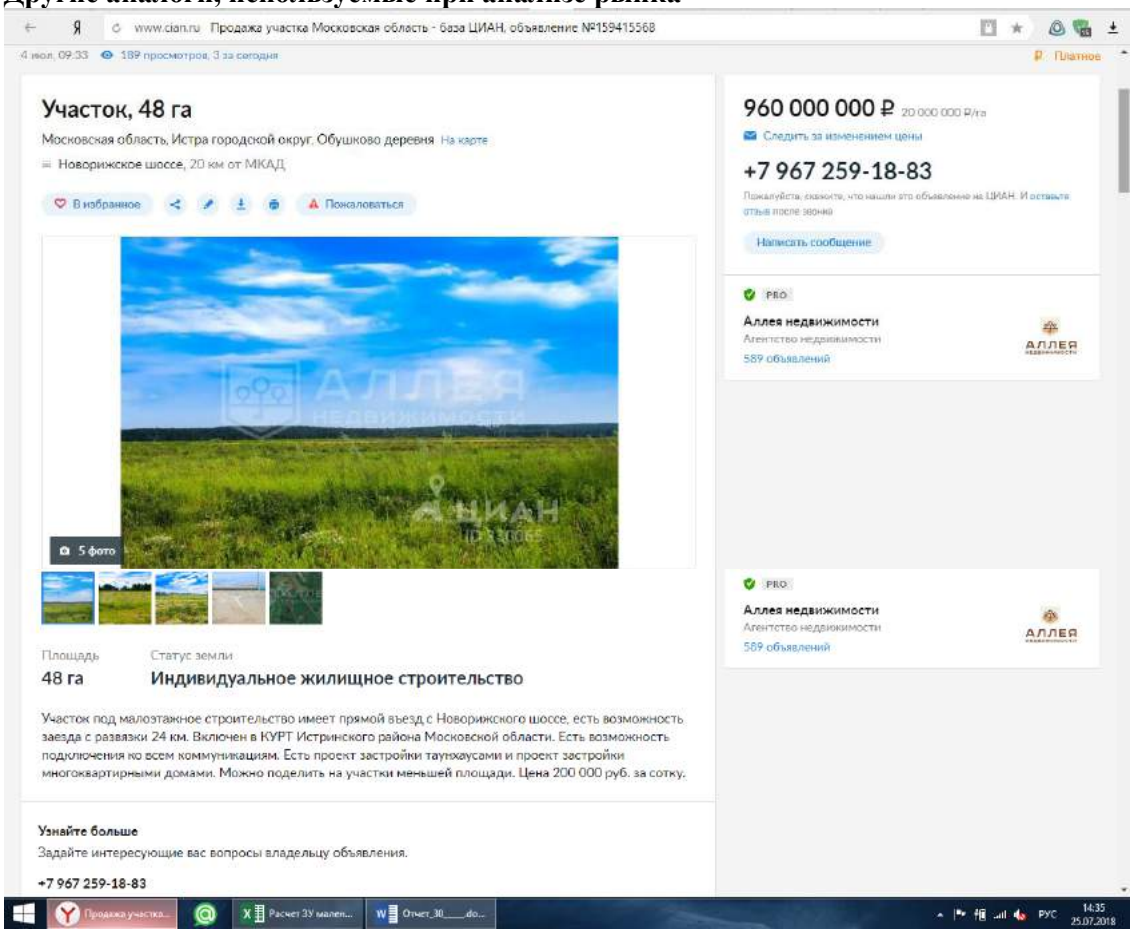
https://www.cian.ru/sale/suburban/165406347/

Аналог №5

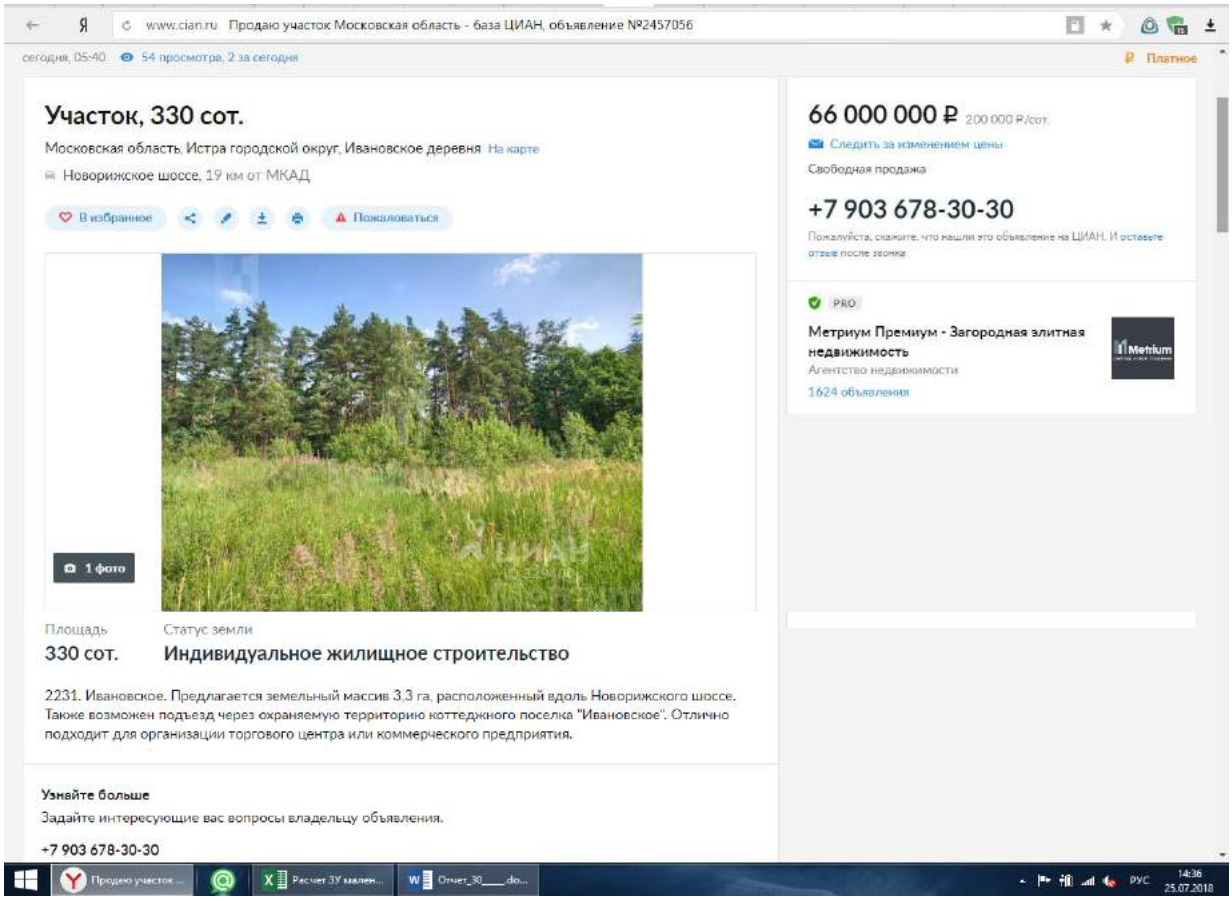


https://www.cian.ru/sale/suburban/172390020/

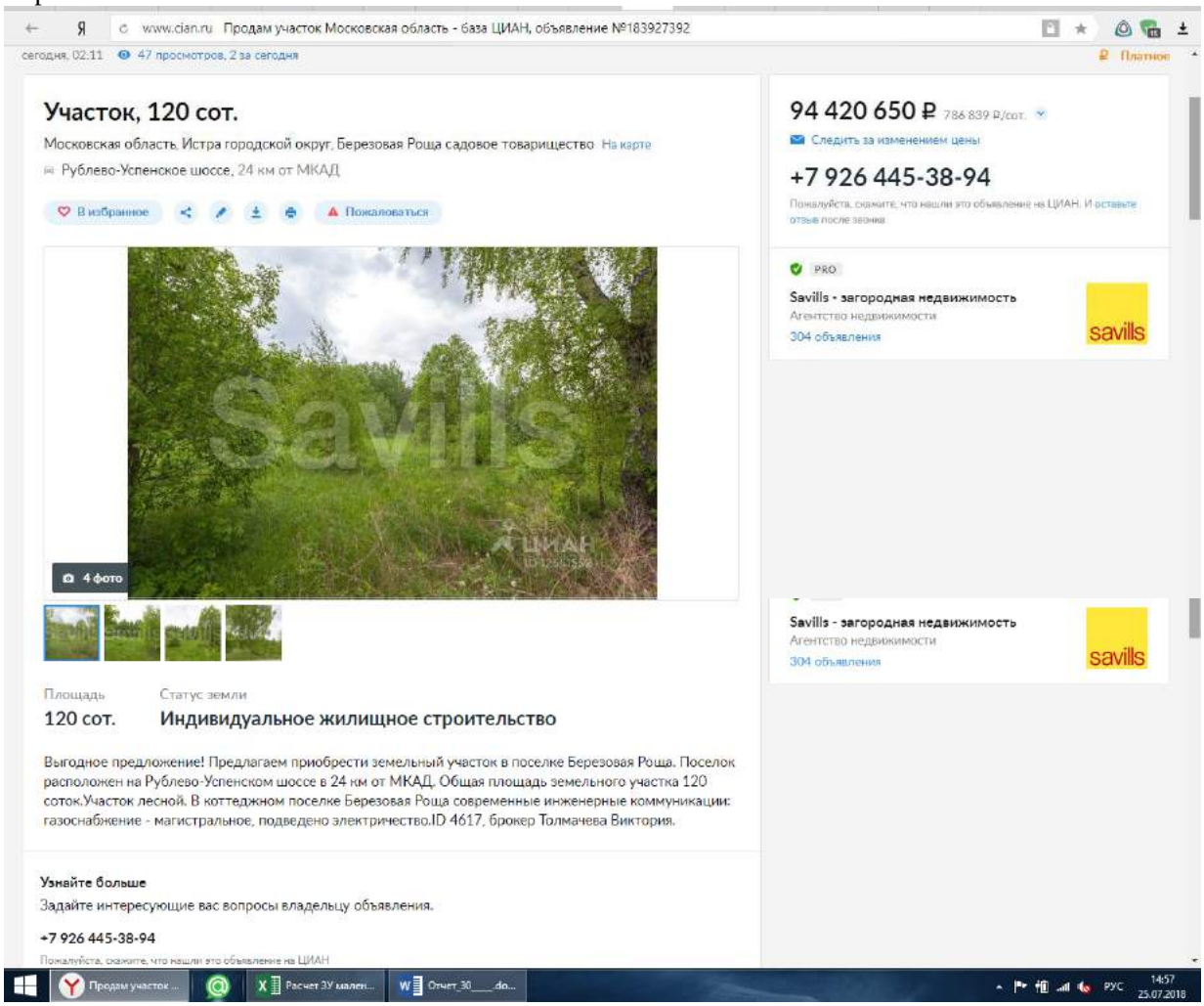
Другие аналоги, используемые при анализе рынка



https://www.cian.ru/sale/suburban/159415568/



https://www.cian.ru/sale/suburban/2457056/



https://www.cian.ru/sale/suburban/183927392/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Копии документов, представленных Заказчиком

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 23.04.2018 № 00-00-4001/5316/2018-3470

На основании запроса от 05.04.2018, поступившего на рассмотрение 05.04.2018, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ", ИНН: 5036108279, ОГРН: 1105074007510, дата гос.регистрации: 04.08.2010; адрес места нахождения: обл.Московская, р-н Подольский, обл.Московская, Подольский р-н, ул Комсомольская, д 1 , за период с 04.08.2010 по 05.04.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:08:0050253:7
		Назначение объекта недвижимости:	Для жилищное строительство
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское
		Площадь:	48860 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/001/2015-1899/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 29.01.2015 №ДКПЗ-01/15
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.01.2016
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:08:0050253:1746
		Назначение объекта недвижимости:	для жилищного строительства

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
		Адрес:		Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское
		Площадь:		47735 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.01.2016
		номер государственной регистрации:		50-50/008-50/008/001/2016-120/1
		основание государственной регистрации:		Решение единственного участника ООО "ЖилСтройИнвест" от 21.11.2015 №21/11
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/001/2015-1900/1
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		50:08:0050253:1745
		Назначение объекта недвижимости:		для жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
		Адрес:		Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское
		Площадь:		1125 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		27.01.2016
		номер государственной регистрации:		50-50/008-50/008/001/2016-122/1
		основание государственной регистрации:		Решение единственного участника ООО "ЖилСтройИнвест" от 21.11.2015 №21/11

		дата государственной регистрации прекращения права:		
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/001/2015-1900/1
4.	Получатель выписки:			Варнавский Марк Евгеньевич

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

Ведущий инженер		Миначева Раиса Степановна
(полное наименование должности)	(подпись, М.П.)	(инициалы, фамилия)

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		Код
	Форма по ОКУД	0317001
ООО "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ", ИНН 5036108279, ОГРН 1105074007510	по ОКПО	11606556
(организация)		
(структурное подразделение)	Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации: приказ (ненужное зачеркнуть)	номер	1
	дата	10.04.2018г.
	Дата начала инвентаризации	10.04.2018г.
	Дата окончания инвентаризации	18.06.2018г.
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	18.06.2018г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства — Недвижимость (земельные участки)

находящиеся — в собственности ООО "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"

Местонахождение — 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1

Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход – нет, указанные сведения отсутствуют ввиду не передачи документов бывшим руководителем Должника.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:		
Конкурсный управляющий (должность)	(подпись)	Варнавский М.Е. (расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

ИП Борисова Светлана Сергеевна

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки,приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп. (кадастровая)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0050253:1746, площадь: 47 735 кв. м				2016	н/д	н/д	н/д	1	101 826 869,95р.	1	н/д
2.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0050253:1745, площадь: 1125 кв. м				2016	н/д	н/д	н/д	1	2 399 816,25р.	1	н/д
Итого по странице:								**ИТОГО:**	2	104 226 686,20р.	н/д	325 662 000р.
а) количество порядковых номеров	Два (прописью)											
б) общее количество единиц фактически	Два (прописью)											
в) на сумму фактически	Бухгалтерские данные отсутствуют, кадастровая стоимость сто четыре миллиона двести двадцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть рублей и двадцать копеек (прописью)											

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки,приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп. (кадастровая)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0050253:1746, площадь: 47 735 кв. м				2016	н/д	н/д	н/д	1	101 826 869,95р.	1	н/д
2.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0050253:1745, площадь: 1125 кв. м				2016	н/д	н/д	н/д	1	2 399 816,25р.	1	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров — Два (прописью)

б) общее количество единиц фактически — Два (прописью)

в) на сумму фактически — Бухгалтерские данные отсутствуют, кадастровая стоимость сто четыре миллиона двести двадцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть рублей и двадцать копеек (прописью)

ИТОГО:	2	104 226 686,20р.	н/д	325 662 000р.

ИП Борисова Светлана Сергеевна

28_6976717

Арбитражный суд Московской области
Проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, ГСП-6, Россия, 107053
http://www.asmo.arbitr.ru/
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
09 апреля 2018 года
Дело № А41-78469/17
Резолютивная часть решения объявлена 03.04.2018
Решение в полном объеме изготовлено 09.04.2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Трошиной Ю.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Клоповой А.О.,
рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью "Диамант" о признании общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279) несостоятельным (банкротом),
при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания;

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Диамант" (далее по тексту – кредитор, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279) (далее по тексту – должник) несостоятельным (банкротом).

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве (регулирующий орган), извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в заседание суда не явились.

Заявление кредитора о признании должника несостоятельным (банкротом) рассмотрено в порядке, предусмотренном статьёй 123, частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ), в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве (регулирующего органа), извещённых о времени и месте рассмотрения указанного заявления надлежащим образом, по имеющимся в материалах дела доказательствам.

В Арбитражный суд Московской области от ассоциации МСОПАУ поступили сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Варнавского Марка Евгеньевича (ИНН 230013747031, № 459 в реестре арбитражных управляющих, адрес для корреспонденции: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 20, кв. 2), его согласие на утверждение арбитражным управляющим.

От кредитора поступили уточнения.

Суд в порядке статьи 49 АПК РФ принял уточнения и приобщил их к материалам дела.

Представители лиц, явившиеся в судебное заседание, изложили свою позицию по существу настоящего спора.

Из материалов дела следует, что основанием для обращения кредитора в суд с заявлением о признании должника банкротом послужило наличие у последнего задолженности в заявленном размере.

Данная задолженность подтверждена решением Арбитражного суда города Москвы от 07.07.2017 по делу № А41-106741/17-41-1015, согласно которому с должника в пользу кредитора взыскана задолженность в размере 314 000 рублей – основной долг, 4 640 рублей – расходы по уплате госпошлины.

До настоящего времени должник задолженность перед кредитором не погасил.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения кредитора в порядке, предусмотренном действующим законодательством; в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Выслушав пояснений представителей лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела, суд пришёл к выводу о введении упрощенной процедуры, применяемой в деле о банкротстве и об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

Судом установлено, что должник находится в стадии ликвидации, о чем принято решение №1.11.17 от 22.11.2017 единственного участника общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест".

В этой связи заявление кредитора подлежит рассмотрению по упрощённой процедуре ликвидируемого должника.

Таким образом, заявление кредитора о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279), надлежит рассмотреть по упрощённой процедуре, как ликвидируемого должника.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона № 127-ФЗ юридическое лицо считается не способным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, если соответствующие обязательства не исполнены им в течение трёх месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, что является признаком банкротства.

На основании представленных документов судом установлено, что должник не исполняет в течение длительного времени (свыше трёх месяцев) требования кредитора по денежным обязательствам, размер указанной в заявлении задолженности превышает 300 000 рублей.

Судом установлено, что должник находится в стадии ликвидации, назначен ликвидатор, поэтому к нему применима упрощённая процедура банкротства.

Согласно пункту 2 статьи 39 Федерального закона № 127-ФЗ заявленная должником саморегулируемая организация представила к утверждению кандидатуру с заключением о его соответствии требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона № 127-ФЗ, который изъявил своё желание быть временным управляющим должника, поэтому суд считает возможным утвердить его арбитражным управляющим должника с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 рублей, предусмотренным статьёй 20.6 Федерального закона № 127-ФЗ, за счёт денежных средств и иного имущества должника.

При таких обстоятельствах, в соответствии с упрощённым порядком при наличии признаков несостоятельности должник признаётся банкротом с открытием конкурсного производства и утверждением кандидатуры конкурсного управляющего.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании банкротом наступают последствия, предусмотренные статьёй 126 Федерального закона № ФЗ-127.

Обязанность по уплате заявленной кредитором задолженности возникла у должника до даты принятия судом заявления о признании должника банкротом, данное денежное обязательство не является текущим, соответственно оно подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов.

КОПИЯ

На основании изложенного, обоснованное требование в заявленном размере считается установленным и подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Конкурсный управляющий обязан опубликовать сведения о признании ликвидируемого должника банкротом и открытии конкурсного производства, принять в своё ведение имущество должника, провести его инвентаризацию, обеспечить сохранность, подготовить и сопровождать ведение реестра требований кредиторов, выполнить все иные мероприятия в рамках конкурсного производства в отведенный арбитражным судом срок.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьями 20, 45, 52, 53, 124, 127, 224, пункта 1 статьи 225 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

решил:

заявление общества с ограниченной ответственностью "Диамант" о признании общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279) несостоятельным (банкротом) несостоятельным (банкротом), как ликвидируемого должника, рассмотреть по упрощённой процедуре.

Заявление общества с ограниченной ответственностью "Диамант" признать обоснованным.

Признать ликвидируемого должника общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279) - несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279) конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев, до 03.10.2018.

Утвердить конкурсным управляющим должника – Варнавского Марка Евгеньевича с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 рублей за счёт денежных средств и иного имущества должника.

Включить требование общества с ограниченной ответственностью "Диамант» задолженность в размере 314 000 рублей – основной долг, 4 640 рублей – расходы по уплате госпошлины, в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279).

Обязать орган управления должника в трёхдневный срок передать конкурсному управляющему печати и штампы, материальные ценности, бухгалтерскую и иную документацию.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "ЖилСтройИнвест" (ИНН 5036108279) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Диамант" расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса продления или завершения конкурсного производства на **20 сентября 2018 года в 15 часов 10 минут** в помещении суда по адресу: проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, зал судебных заседаний № 506, телефон 8(499)975-21-70.

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

Судья Ю.В. Трошина

