

Порядковый номер Отчета № 18/01-1/019 от 25 января 2019 года

ОТЧЕТ

№ 18/01-1/019 от 25 января 2019 года

об оценке величины рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4)

Дата проведения оценки – 18 января 2019 года.

Дата составления отчета – 25 января 2019 года.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «СТОА ВОСТОК» (ИНН/КПП: 7736527790 / 773601001, ОГРН: 1057748199904, дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005 года, юридический адрес (место расположение): 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6), в лице конкурсного управляющего Бобровского Алексея Владимировича (ИНН 771976952417, СНИЛС 124-734-384-54, члена Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «МСО ПАУ» (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский пр., д. 29, стр. 8), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 12.04.2018г. по делу № А40-226941/17-70-204 «Б».

Исполнитель – Специализированная оценочная компания, Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождение): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, аккредитованное юридическое лицо при Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «МСО ПАУ» (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский пр., д. 29, стр. 8), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства, осуществляющего оценочные услуги, в лице Генерального директора Бригадиной Надежды Андреевны, действующей на основании Устава.

г. Москва, 2019 год.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	3
ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	10
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	10
1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	22
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	23
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	24
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	25
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	25
ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	28
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	28
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	28
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	29
ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	30
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	30
3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	35
ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	37
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	стр.	37
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	стр.	44
4.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	стр.	46
4.4. СТОИМОСТНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.	стр.	51
СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ		
4.5. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2018 ГОДУ.	стр.	55
4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	стр.	57
4.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	стр.	68
4.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА,	стр.	71
4.9. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.	стр.	75
ГЛАВА № 5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	стр.	77
ГЛАВА № 6. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	118
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	119
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	119
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	стр.	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	стр.	122
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ		
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	стр.	140
ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ		
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4	стр.	141
СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, СКРИН – ШОТЫ.		

Конкурсному управляющему
Общества с ограниченной ответственностью «СТОА
ВОСТОК» (ИНН/КПП: 7736527790 / 773601001, ОГРН:
1057748199904, дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005
года, юридический адрес (место расположение): 119334,
город Москва, проспект 60-летия Октября, 6),
Бобровскому Алексею Владимировичу (ИНН 771976952417,
СНИЛС 124-734-384-54, члена Ассоциации арбитражных
управляющих саморегулируемая организация «МСО ПАУ»
(ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 119071, г.
Москва, Ленинский пр., д. 29, стр. 8),
действующему на основании Решения Арбитражного суда
города Москвы от 12.04.2018г. по делу № А40-226941/17-70-
204 «Б»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Уважаемый, Бобровский Алексей Владимирович!

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4), содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование объекта оценки	Информация о земельном участке Данные публичной кадастровой карты
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4)	<p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 50:21:0040112:63 обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер...</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Кад. номер: 50:21:0040112:63</p> <p>Кад. квартал: 50:21:0040112</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4</p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>Кадастровая стоимость: 149 016 840,00 руб.</p> <p>Уточненная площадь: 28 000 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: -</p> <p>по документу: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей</p> <p>Дата постановки на учет: 12.11.2004</p> <p>Дата изменения сведений в ГКН: 08.11.2018</p> <p>Дата выгрузки сведений из ГКН: 09.11.2018</p> <p>https://pk5.rosreestr.ru/#x=4202567.213187892&y=7475215.180226159&z=17&text=50%3A21%3A0040112%3A63&type=1&app=search&opened=1</p>

Дата оценки

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости). Оценка произведена по состоянию на 18 января 2019 года.

Период работы над отчетом об оценке с 18 января 2019 года по 25 января 2019 года.

Дата подготовки отчета об оценке – 25 января 2019 года.

Вид определяемой стоимости.

При реализации задач настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной стоимости** объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", 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 объекта 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.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В процессе оценки была определена **рыночная** стоимость объекта оценки.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении действительной (рыночной) стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом,

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, сумма долга НДС не облагается.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 18 января 2019 года рассчитанная путем согласования результатов с учетом округлений в рублях.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки,	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки,	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки,

		рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 18 января 2019 года в рублях	рамках сравнительного подхода, по состоянию на 18 января 2019 года в рублях	рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 18 января 2019 года в рублях	рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 18 января 2019 года в рублях
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгового-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4)	Обоснованный отказ от применения подхода	103 850 000,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
	С учетом весового коэффициента	0,0	1,0	0,0	1,0
1.	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгового-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение	Обоснованный отказ от применения подхода	103 850 000,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	103 850 000,00 рублей

Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4)				
---	--	--	--	--

Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 18 января 2019 года.

<p>Величина рыночной стоимости земельного участка, (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей), расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4), без учета НДС, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях.</p>	<p>103 850 000,00 рублей</p> <p>(Сто три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей</p>
---	---

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исполнителем были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611;

Обоснование применения ФСО

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Исполнителем были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), при которой аккредитован Исполнитель.

Обоснование применения стандартов СРО НП «АРМО»

Применение при оценке стандартов СРО НП «АРМО» обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в тексте настоящего отчета.

Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в тексте настоящего отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

С уважением,

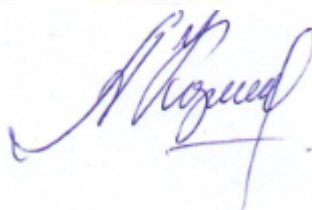
Генеральный директор
ООО
«ИнвестКонсалт»



Handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp of the company.

Бригадина Надежда
Андреевна

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет



Handwritten signature in blue ink.

Казанов Андрей
Григорьевич

25 января 2019 года.

ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 50:21:0040112:63 обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер...</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Кад. номер: 50:21:0040112:63</p> <p>Кад. квартал: 50:21:0040112</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4</p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного</p>

	<p>специального назначения</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>Кадастровая стоимость: 149 016 840,00 руб.</p> <p>Уточненная площадь: 28 000 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: -</p> <p>по документу: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей</p> <p>Дата постановки на учет: 12.11.2004</p> <p>Дата изменения сведений в ГКН: 08.11.2018</p> <p>Дата выгрузки сведений из ГКН: 09.11.2018</p> <p>https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4202567.213187892&y=7475215.180226159&z=17&text=50%3A21%3A0040112%3A63&type=1&app=search&opened=1</p>
<p>Оцениваемые права</p>	<p>Оценивается право собственности</p> <p>При определении действительной (рыночной) стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СТОА Восток» (ИНН:7736527790; ОГРН: 1057748199904; дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005 г., юридический адрес (место расположение): 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6)</p>
<p>Собственник</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «СТОА Восток» (ИНН:7736527790; ОГРН: 1057748199904; дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005 г., юридический адрес (место расположение): 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6)</p>

Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО)

<p>Объект оценки</p>	<p>Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	
	<p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 50:21:0040112:63 обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер...</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Кад. номер: 50:21:0040112:63</p> <p>Кад. квартал: 50:21:0040112</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4</p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>Кадастровая стоимость: 149 016 840,00 руб.</p> <p>Уточненная площадь: 28 000 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: -</p> <p>по документу: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей</p>

	<p>Дата постановки на учет: 12.11.2004</p> <p>Дата изменения сведений в ГКН: 08.11.2018</p> <p>Дата выгрузки сведений из ГКН: 09.11.2018</p> <p>https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4202567.213187892&y=7475215.180226159&z=17&text=50%3A21%3A0040112%3A63&type=1&app=search&opened=1</p>
Оцениваемые права	<p>Оценивается право собственности</p> <p>При определении действительной (рыночной) стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	<p>Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СТОА Восток» (ИНН:7736527790; ОГРН: 1057748199904; дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005 г., юридический адрес (место расположение): 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6)</p>
Собственник	<p>Общество с ограниченной ответственностью «СТОА Восток» (ИНН:7736527790; ОГРН: 1057748199904; дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005 г., юридический адрес (место расположение): 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6)</p>
Правовые основания проведения оценки	<p>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)</p>
Основание проведение оценки	<p>Договор на проведение оценочных работ № 18/01-1/019 от 18 января 2019 года</p>
Дата оценки	<p>18 января 2019 года</p>
График (срок) проведения оценки	<p>С 18 января 2019 года по 25 января 2019 года</p>
Дата составления Отчета об оценке	<p>25 января 2019 года</p>
Порядковый номер отчета	<p>№ 18/01-1/019 от 25 января 2019 года</p>

Цель оценки	<p>Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p>Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
Задачи оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результат оценки может использоваться при принятии управленческих решений, в том числе при продаже имущества в рамках процедуры конкурсного производства.</p>
Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.	<p>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с Заданием на оценку, которое не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки.</p>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений. • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете. • В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для

	<p>сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)</p> <ul style="list-style-type: none"> • В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков) • В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
<p>Допущения и ограничения при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации,

имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.

- Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке.
- В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получаются от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.
- Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
- От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
- Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в

	<p>Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
--	--

Используемые стандарты оценки

<p>Используемые стандарты оценки</p>	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» • Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1 <p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 • Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 • Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611 <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»; • СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»; • ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
---	---

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «СТОА ВОСТОК» (ИНН/КПП: 7736527790 / 773601001, ОГРН: 1057748199904, дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005 года, юридический адрес (место расположение): 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6), в лице конкурсного управляющего Бобровского Алексея Владимировича (ИНН 771976952417, СНИЛС 124-734-384-54, члена Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «МСО ПАУ» (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский пр., д. 29, стр. 8), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 12.04.2018г. по делу № А40-226941/17-70-204 «Б».
------------------------	--

Сведения об Оценщике (Исполнителе).

Юридическое лицо (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47кв. 241), аккредитованное юридическое лицо при Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «МСО ПАУ» (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский пр., д. 29, стр. 8), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства, в лице Генерального директора Бригадиной Надежды Андреевны, действующей на основании Устава
Реквизиты юридического лица	ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47кв. 241
Реквизиты исполнителя	Наименование: ООО "ИнвестКонсалт" ИНН: 7723824884 КПП: 772301001 Реквизиты банка: Название: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" ИНН: 7706092528 КПП: 770543002 БИК: 044525999 Город: Москва Счёт №: 40702810701500028482 Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис № 180005-035-000177 Срок действия страхового полиса с 21 октября 2018 года до 20 октября 2019 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Соответствие исполнителя	Соответствует

(оценщика) требованиям 135-ФЗ	
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).
Независимость исполнителя	Исполнитель является независимым лицом, в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (пп. Д п. 8 ФСО №3)	К работе над отчетом привлекался оценщик Казанов Андрей Григорьевич. Информация об оценщике представлена в полном объеме.
Оценщик	Казанов Андрей Григорьевич
Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 11589-1 от 28 апреля 2018 года, бланк 006968-КА1
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 15 лет.
Членство в саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления

	<p>Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</p> <p>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</p> <p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор N 12-К от 27 апреля 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО»
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № 180005-035-000179 Срок действия страхового полиса с 23 октября 2018 года до 22 октября 2019 года. Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
Информация об оценщике, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	<ul style="list-style-type: none"> • Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года; • Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607, • право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено, • за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.
Телефон оценщика	8-916-093-98-24
Электронный адрес	argotex@yandex.ru
Независимость оценщика	Оценщик является независимым лицом, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Независимость	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой

юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).
---	---

Таблица

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Привлекаемые специалисты	Привлеченные специалисты не привлекались. Иные специалисты к выполнению оценки не привлекались. При оценке использовались данные агентств недвижимости, риэлтерских компаний для сбора информации, информация с официального сайта Росреестра.

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 18 января 2019 года

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Износ/устаревание имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономическое устаревание имущества – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

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

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

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

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

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

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной стоимости** объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", 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 объекта 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.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В процессе оценки была определена **рыночная** стоимость объекта оценки.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).

Задание определяет дату оценки, 18 января 2019 года, период оценки, с 18 января 2019 года по 25 января 2019 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;
- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 18 января 2019 года.
- Место Оценки – Ленинский район Московской области.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Объект оценки

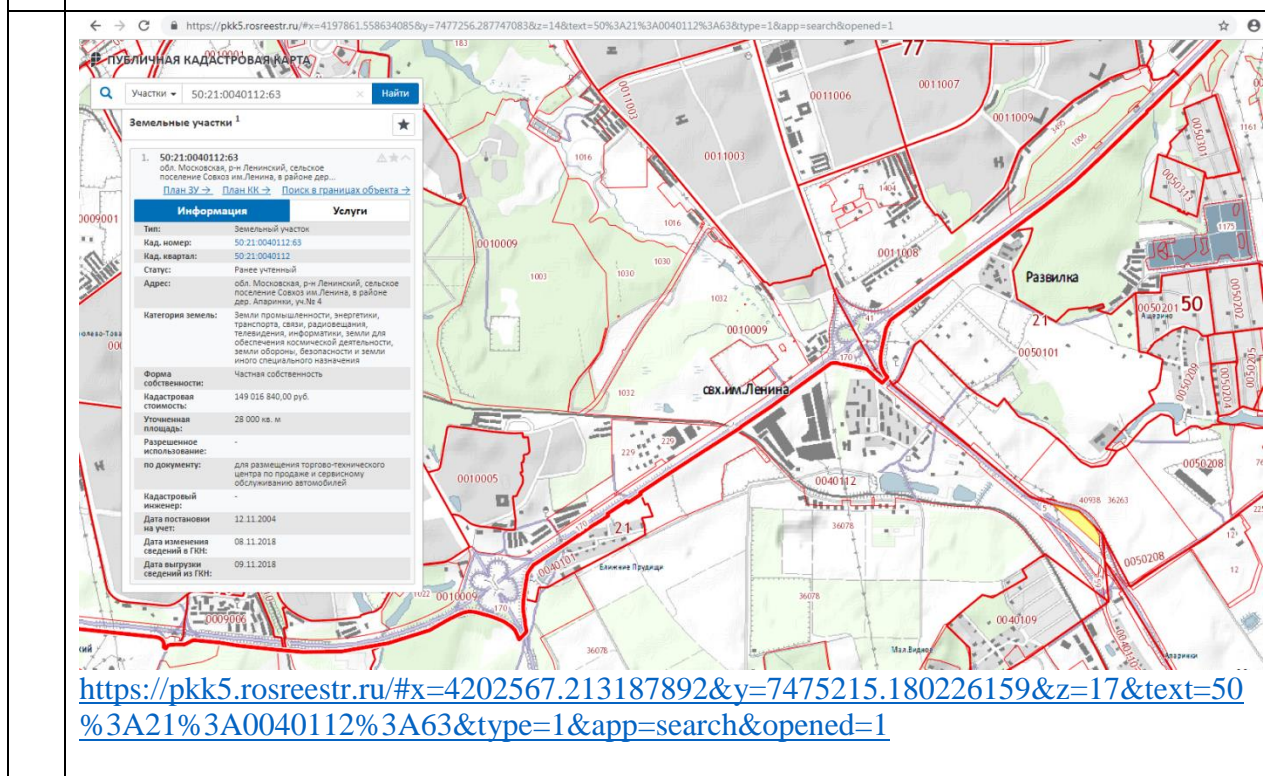
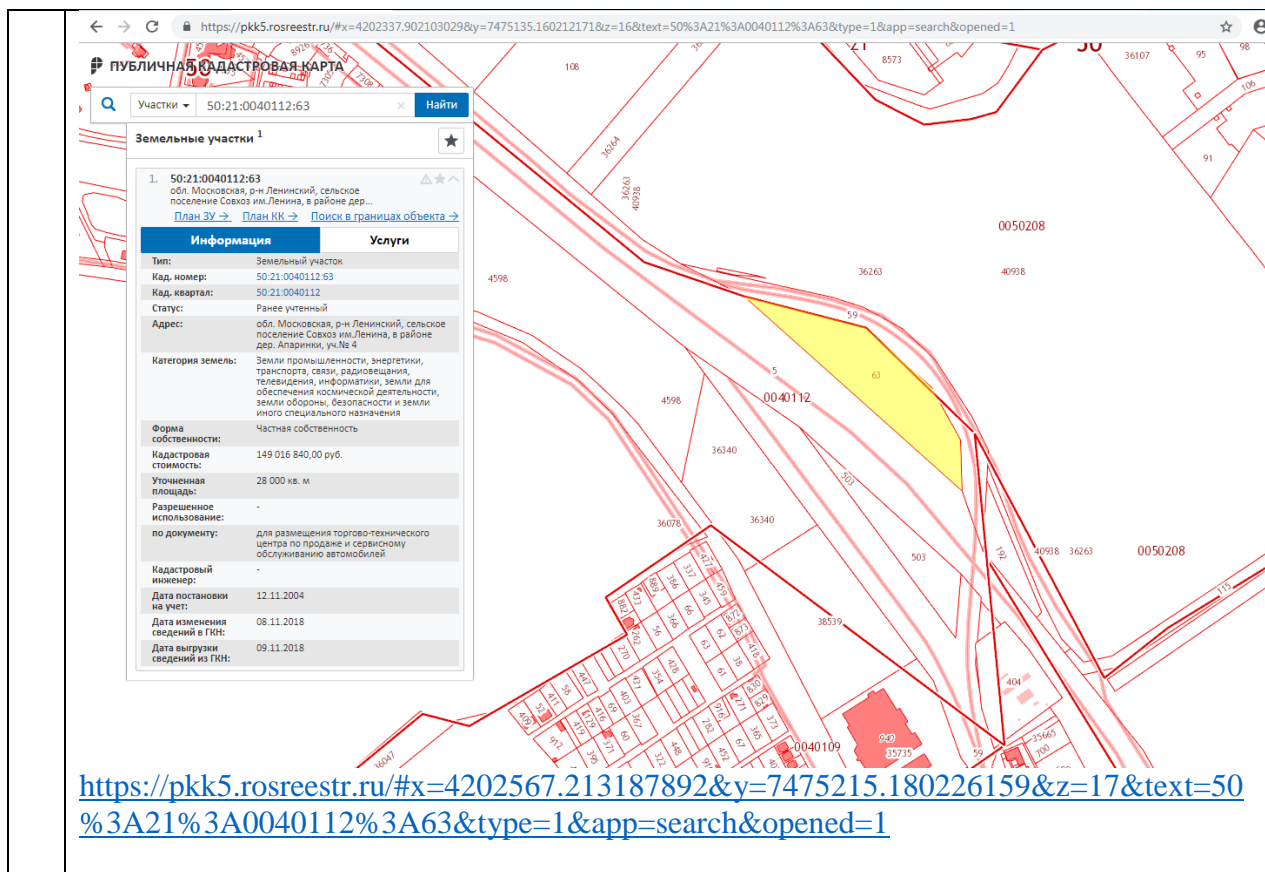
Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование объекта оценки	Информация о земельном участке Данные публичной кадастровой карты
---	-----------------------------	--

1	<p>Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4)</p>	<p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 50:21:0040112:63 обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер...</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Кад. номер: 50:21:0040112:63</p> <p>Кад. квартал: 50:21:0040112</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4</p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>Кадастровая стоимость: 149 016 840,00 руб.</p> <p>Уточненная площадь: 28 000 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: -</p> <p>по документу: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей</p> <p>Дата постановки на учет: 12.11.2004</p> <p>Дата изменения сведений в ГКН: 08.11.2018</p> <p>Дата выгрузки сведений из ГКН: 09.11.2018</p> <p>https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4202567.213187892&y=7475215.180226159&z=17&text=50%3A21%3A0040112%3A63&type=1&app=search&opened=1</p>
---	---	---



Осмотр объекта оценки

Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по

которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.

В рамках настоящей оценки оценщик производил осмотр объекта оценки.

Осмотр объектов оценки произведен оценщиком правомерно, в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО).

Месторасположение земельного участка

Земельный участок расположен на первой линии Каширского шоссе, в 2-х км. от МКАД, по адресу: Московская область, Ленинский р-н, Картинский с. о., совхоз им. Ленина, уч. 4.

Расположение участка идеально подойдет для строительства авто-сервисного центра, а также объектов придорожной инфраструктуры.

Объект отличается хорошей транспортной доступностью как в направлении в сторону Москвы, так и в направлении в сторону Московской области; Расположен на первой линии шоссе на пересечении дорог, что обеспечивает хорошую видимость со всех направлений.

Участок неправильной формы. Получены ТУ на воду и канализацию. Межевание: проведено. Форма собственности: Частная собственность. Статус: Ранее учтенный. Дата постановки на учет: 12.11.2004. Координаты: , 37.75494575500488.

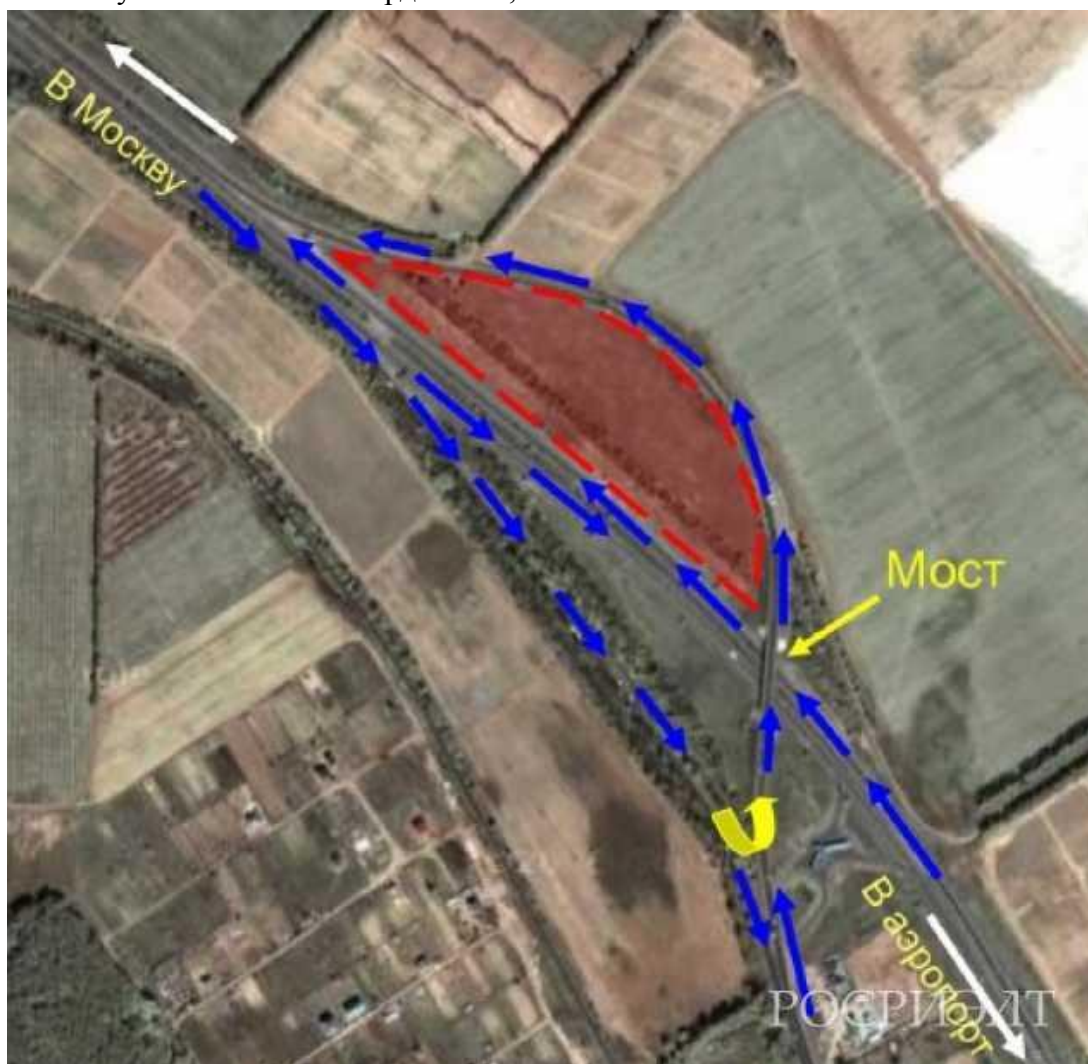


Схема расположения земельного участка.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении действительной (рыночной) стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта оценки	Информация о зарегистрированных правах собственности
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4)	Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СТОА Восток» (ИНН:7736527790; ОГРН: 1057748199904; дата присвоения ОГРН: 13 сентября 2005 г., юридический адрес (место расположение): 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6)

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Решение Арбитражного суда города Москвы от 12.04.2018г. по делу № А40-226941/17-70-204 «Б»
2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимого имущества
3	Выписка из ЕГРП
4	Данные публичной кадастровой карты

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор

Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”) некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

Аналоговая база оценки

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов Московской области.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Информационная база оценки

В процессе работы над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>.

Данные публичной кадастровой карты:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4202567.213187892&y=7475215.180226159&z=17&text=50%3A21%3A0040112%3A63&type=1&app=search&opened=1>

Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2018 ГОДУ.

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных.

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса. В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции.

Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября.

Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике.

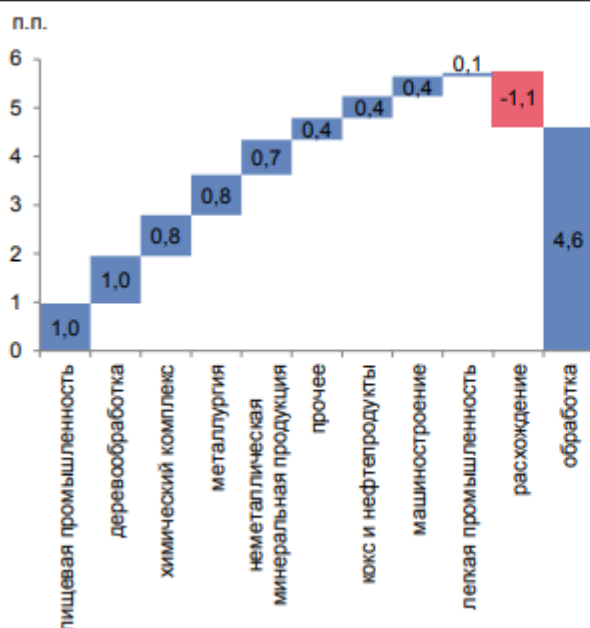
Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне – 1,1 %, во 2кв18 – 1,8 % г/г1). В целом за январь–июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г2 . Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов.

При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых.

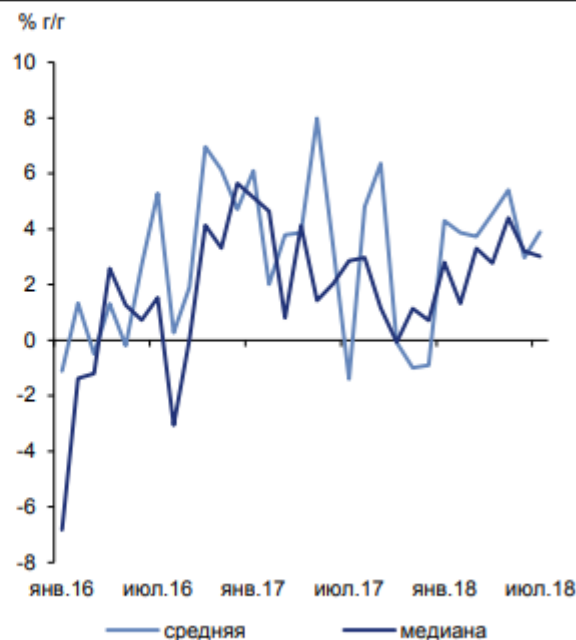
С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Рис. 3. Позитивная динамика в июле наблюдалась во всех обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности демонстрирует устойчиво положительную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд растет умеренными темпами (0,9 % г/г в июне и июле). В ежемесячном выражении индекс в июле увеличился на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после снижения на 0,2 % м/м месяцем ранее.

Относительно низкие темпы роста выпуска сельскохозяйственной продукции в июне–июле связаны с продолжающимся замедлением динамики в животноводстве.

По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в июне и июле увеличилось на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г соответственно после роста на 4,5 % г/г в январе–мае. Рост производства молока в июне замедлился до 0,6 % г/г, а в июле приостановился (за первые пять месяцев года наблюдался рост на 1,9 % г/г).

Производство яиц в июле также показало нулевую динамику после роста на 0,7 % г/г в июне и на 1,4 % г/г в январе–мае.

Рис. 5. Выпуск продукции сельского хозяйства в летние месяцы рос умеренными темпами



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Рост производства продукции животноводства замедляется



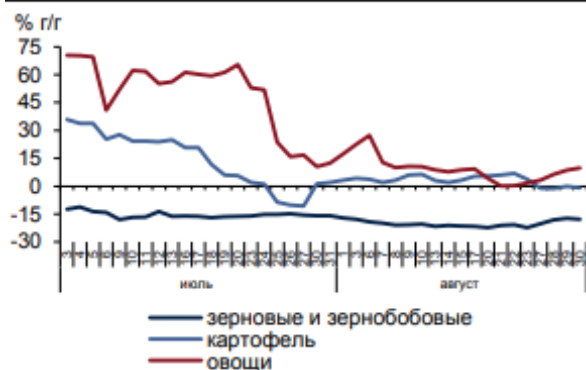
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В то же время в июле поддержку показателям сельского хозяйства оказывала динамика растениеводства. По оперативным данным Минсельхоза России, по состоянию на 1 августа намолот зерновых превышал показатель на аналогичную дату прошлого года на 6,9 %, сбор картофеля и других овощей – на 26,2 % и 70,9 % соответственно.

Основной вклад в рост показателей растениеводства в июле внесло увеличение обработанных площадей по сравнению с прошлым годом, когда ход уборочной кампании отставал от обычного календарного графика из-за неблагоприятных погодных условий весной и в начале лета и более позднего созревания сельскохозяйственных культур (см. «Картина экономики в июле 2017 года»).

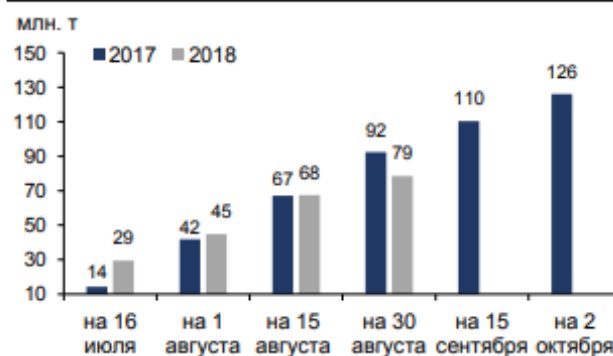
По данным Минсельхоза России, размер обработанных посевных площадей по зерновым и зернобобовым культурам на 1 августа превысил прошлогодние значения на 29,1 %, по овощам – на 45,7 %, по картофелю – на 22,3 %.

Рис. 7. Урожайность зерновых и зернобобовых ниже, чем в прошлом году



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Сбор зерновых и зернобобовых культур начал отставать от показателей прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем последующие месяцы ожидается ухудшение динамики растениеводства из-за снижения урожайности, а также сокращения посевных площадей ряда сельскохозяйственных культур в текущем году (по зерновым и зернобобовым, сахарной свекле, овощам – на 3–6 % по сравнению с 2017 годом).

Так, по состоянию на 30 августа разрыв в размере обработанных площадей по зерновым и зернобобовым относительно прошлого сократился до 3,3 %, при этом урожайность была ниже на 6,2 ц/га. В результате намолот зерновых снизился на 15,0 % по сравнению с аналогичной датой прошлого года

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,8*	1,8	1,1*	2,2*	2,1*	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	0,9	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	-0,7	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,5	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	4,0	3,4	2,1	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	1,8
Промышленное производство	3,9	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	3,2	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	2,4	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,0	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	4,6	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,5	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	4,8	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	20,3	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	8,1	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	16,3	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	4,0	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	2,4	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,0	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Ссылка Минэкономразвития России

Внутренний спрос

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16.

По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса.

Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле снизились до 3,3 % г/г с 4,6 % г/г месяцем ранее. В частности, в июле темпы роста розничного товарооборота после июньского ускорения вернулись на уровни января–мая, главным образом за счет замедления роста в сегменте продовольственных товаров.

Помесячные темпы роста оборота розничной торговли (с устранением сезонности) снизились до 0,18 % м/м SA в среднем за январь–июль (с 0,30 % м/м SA в среднем за 2017 год), что соответствует годовым темпам роста на уровне около 2,2 %. В то же время

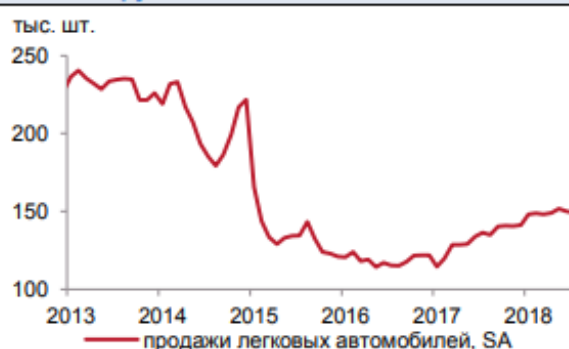
годовые темпы роста оборота организаций общественного питания в июле оставались на относительно высоких уровнях (4,2 % после 4,6 % в июне и 3,0 % в январе–мае)

Рис. 9. В июле наблюдалось замедление роста розничного товарооборота



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Продажи легковых автомобилей стабилизируются



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

Стабилизация динамики наблюдается и на автомобильном рынке, который в течение 2017 года показывал динамичный восстановительный рост. Продажи новых легковых автомобилей (с коррекцией на сезонность) в последние месяцы держатся на уровне около 150 тыс. шт. в месяц, а их годовые темпы роста в июне и июле снизились до 10,8 % г/г и 10,6 % г/г соответственно (с 21,1 % г/г в январе–мае).

Аналогичные тенденции наблюдаются и в динамике авиаперевозок, которые со 2кв18 демонстрируют околонулевую динамику в терминах последовательных приростов. В июле дополнительное сдерживающее влияние на потребительскую активность оказало дальнейшее ухудшение потребительских настроений.

Снижение индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России, произошло за счет компонента, характеризующего ожидания респондентов. Вместе с тем оценки текущей ситуации остались стабильными. В дальнейшем поддержку показателям потребительской уверенности продолжают оказывать позитивные тенденции в динамике фундаментальных факторов потребительского спроса, в том числе активный рост заработных плат в текущем году

Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных (см. «Картина экономики. Июль 2018 года»). На рост инвестиций в основной капитал начиная с апреля оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В этих условиях индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающей промышленности (с коррекцией на сезонность) снизился до 96,6 во 2кв18 с 97,1 в 1кв18 и 98,3 в 4кв17.

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201805091>

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту вторичного рынка земельных участков категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенных в Ленинском районе Московской области.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (сопомещения), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые помещения и помещения);
- нежилые помещения и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;

- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые помещения и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные помещения и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, помещения и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- помещения государственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основе визуального осмотра и анализа документов Оценщик сделал вывод, что объект принадлежит к сегменту вторичного рынка земельных участков категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенных в Ленинском районе Московской области.

4.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

По данным Росреестра по Московской области, в 2018 году, граждан, рискнувших приобрести участок, было на четверть меньше, чем год назад.

В аналитическом департаменте Ассоциации застройщиков Московской области сообщили, что на рынке Московской области наблюдается некоторая стагнация, однако, это является логичным развитием ситуации, когда в ближайшие годы спрос и предложение будет выравниваться за счет снижения объема ввода жилья. «Данный факт скорее сводит к минимуму опасность затаривания рынка невостребованным объемом площадей в будущем, чем вызывает какие-либо иные опасения. Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы: ожидаемый ввод жилья в Московской области в 2017 году - 8 млн кв. м., но это говорит лишь о повышенных требованиях девелоперов к приобретаемым участкам, а не заморозке инвестиций в целом», - полагают областные аналитики.

Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок спасительные «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%, и, казалось бы, именно сейчас самое время инвестировать в землю, которую - как нам не забывают напоминать продавцы - «больше не производят».

Не стоит забывать, что покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», и сейчас подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2017 года. Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти).

Если для конечного покупателя ситуация все же выгодна, то для девелоперов все не так однозначно. В выигрыше остаются - и останутся - профессионалы, обладающие не только умением создавать востребованный своей аудиторией продукт, но и имеющие определенный финансовый запас прочности, а также работающие в партнерстве с банками. Речь идет не только о возможностях застройщиков самим получить выгодные кредиты на реализацию проектов, но и о создании привлекательных для конечного потребителя ипотечных продуктах. Остальным придется уйти, так как стагнирующий рынок - не место для непрофессионалов и флештайм-девелоперов.

Но в наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (ведь даже девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

Так что в однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему.

Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт.

Более подробно о сложившейся ситуации и перспективах земельного рынка читайте в комментариях экспертов. Итак, кто сейчас выигрывает, а кто теряет?

- Для обычных покупателей текущая ситуация даже выгодна - для них на рынке устанавливаются адекватные цены. То, что дома продаются ниже себестоимости, - их не тревожит, а радует. В целом, загородный рынок на данный момент насыщен предложениями. Активные продажи идут только в самых привлекательных местах и качественных проектах. Если для рядовых покупателей в такой ситуации очевидны плюсы, то банки (и землевладельцы в целом) начинают фиксировать свои убытки - их собственность дешевеет, темпы продаж снижаются. К проблеме невыплат добавилась новая - высокие налоги на землю. Чуть лучше себя чувствуют собственники земельных массивов сельскохозяйственного назначения, - но и им не стоит расслабляться, поскольку в случае нецелевого использования эту землю государство может просто отнять.

- Однозначно пострадавших игроков на данном рынке нет. Действительно, цены на земельные участки в элитном сегменте снизились на 10% за первую половину 2017 года.

Сейчас сотка в среднем обходится покупателю в 2-2,5 млн рублей. В то же время нельзя сказать, что спрос на участки упал и число сделок с землей снизилось. Напротив, в нынешних условиях земля становится самым доступным продуктом на загородном рынке.

Сегодня практически все коттеджные поселки предлагают участки без подряда (УБП), которые приобретаются теми покупателями, которые хотят в итоге построить загородный дом, но по каким-то причинам не могут себе этого позволить. Часть клиентов отдает предпочтение таким земельным участкам в связи с тем, что они самостоятельно могут контролировать скорость строительства, а значит и уровень расходов. При этом и девелоперы загородных поселков благодаря интенсивным продажам земельных участков компенсируют убытки от штиля на рынке загородных домов.

- Действительно, за последние 3-4 года рынок подмосковной земли изменился, новые правила требуют и другого подхода к сделкам, что конечно влияет на их количество.

Изменился сам статус земельных участков, если раньше они оценивались как конечный продукт, то сейчас участники рынка рассматривают их как сырье, земля

выступает в качестве одной из составляющих себестоимости будущего строительства.

Оценивая тот или иной участок, я в первую очередь задаю вопрос, что здесь можно построить. Денежный формат сделок уходит с земельного рынка. То есть участки продаются не за деньги, а за доли участия в прибыли, либо за «квадраты» в будущих проектах, которые можно на этой земле реализовать.

Девелоперы, рассматривая новые участки, обращают пристальное внимание на юридическую «чистоту» земли и на отсутствие у нее различных обременений. Участков земли, которые соответствуют всем критериям, не так уж и много в Подмосковье, и снижение числа сделок на земельном рынке связано, в первую очередь, с этим. Данный тренд может негативно сказаться на тех, кто считает, что можно ничего не делать с землей, а покупатель на нее найдется. Игроки рынка для минимизации своих рисков предпочитают реализовывать проекты не в одиночку, а совместно с партнерами. При этом покупателей преимущественно интересуют участки, которые позволяют быстро выйти на строительство и реализацию, то есть участки с готовыми ГПЗУ и ППТ. Если владелец земли не стремится развивать свой актив, то, соответственно, и покупатель на него не найдется.

- Перспективы рынка крупных земельных участков в Московском регионе слабые, ситуация очень нестабильная. Владельцы земельных участков пытаются самостоятельно заниматься девелопментом, не привлекая компании. Крупные девелоперы, со своей стороны, предпочитают договариваться с государством об инвестиционных контрактах: для них это проще, чем работать с частными собственниками.

В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Пониженный спрос приводит к снижению темпов продаж, и как следствие, сложной финансовой ситуации для девелоперов. Поэтому нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями.

Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием).

Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

- Земельный рынок отражает общие тенденции на рынке недвижимости. Сегодня мы наблюдаем преобладание количества предложений над спросом. Это ведет к тому, что требования покупателей к качеству земли и наличию на ней готовой инфраструктуры становятся выше и строже. Например, одним из основных критериев при покупке земли становится предоставление от продавца исходной сопроводительной документации на обеспечение всех коммуникаций.

Такие готовые земельные участки пользуются высоким спросом, и цена на них не падает. Хочу обратить внимание, что сегодня вопрос качества вообще становится

первичным, поскольку, купив землю за бесценок, есть возможность стать обладателем непригодного для жизни куска земли. Недорогая, на первый взгляд, земля, может обернуться колоссальными вложениями в прокладку коммуникаций. Сложившаяся ситуация на земельном рынке может нести определенные риски для мелких семейных собственников, которым дорого содержать данные активы по причине высокого налогообложения.

- Эта ситуация плоха для землевладельцев, которые покупали землю в спекулятивных целях, либо для тех, кто поменял свои планы в отношении освоения участков и хотел бы из них выйти. Выход затруднен текущим положением дел на рынке, в то время, как расходы на содержание земли растут: из-за налогообложения и косвенных затрат на содержание.

- За последние 2-3 года рынок земли получил хорошие шансы для эффективного развития - с него полностью ушли спекулянты, а землевладельцы, ранее считавшие себя владельцами ликвидных дорогих активов, столкнулись с тем, что они не продаются.

Сегодня крупные собственники земли готовы отказываться от своих владений по сильно сниженным ценам, девелоперы распродают ранее приобретенные участки, власти начинают изымать неиспользуемые земли, введены штрафы и повышенные налоги и т.д.

Иначе говоря, активы, которые ранее были в загашнике и требовали ежегодно незначительных ресурсов на поддержание, сегодня стали обузой. В итоге рынок столкнулся с огромным наплывом оптового предложения. И все это, как ни странно, ведет к оздоровлению ситуации.

В частности, в Подмосковье появляется выбор не самых дорогих, но качественных участков под развитие. Причем землевладельцы уже готовы идти в соинвестирование, или совместное освоение. В такой ситуации у небольшого и среднего бизнеса, у фермеров и производителей, появляются шансы получить ранее «золотую» землю по доступным деньгам в рассрочку или внести ВЗУ (владелец земельного участка) в список учредителей по тому или иному проекту. То есть в ближайшие пять лет, даже при нынешнем состоянии экономики, следует ждать в Московской области появления новых проектов.

Что касается розничного рынка, так называемых участков без подряда, - то здесь также в скором времени наступит порядок. Небольшие и непрофильные девелоперы и управляющие компании уйдут с рынка и переуступят свои проекты более опытным и крупным. Уже сейчас более 50% рынка контролируют 8-10 УК, которые поставили «на конвейер» создание поселков без подряда. У этих структур появилась возможность за минимальные деньги скупать землю оптом или брать в совместное управление.

- За год (август 2017 - август 2018 года) цена сотки земли в долларовом эквиваленте во многих проектах существенно снизилась. Так, например, в поселке Park Ville (Рублево-Успенское шоссе) средняя цена предложения 1 сотки земли упала на 19%, в поселке «Шато Соверен» (Новорижское шоссе) - на 35%, в поселке «Онегино» - на 34%. При этом на первичном рынке элитной загородной недвижимости в летний период вырос объем сделок с землей: относительно весеннего периода 2016 г. количество заключенных сделок в 1,6 раза больше. Это связано как с выходом нового объема предложения прилесных земельных участков без обязательного подряда, часть которого была раскуплена в достаточно короткие сроки, так и с проводимыми девелоперами акциями и спецпредложениями.

Анна Вепринцева, директор департамента загородной недвижимости Kalinka Group:

- На престижных направлениях и в элитных поселках количество сделок с земельными участками сохранилось на уровне 2015 года, хотя три из пяти покупателей действительно склонны настаивать на снижении начальной цены предложения практически в половину.

По факту стоимость земли в Подмосковье за последние два года потеряла в цене 30-40%. Участки на том же Рублевском направлении, ранее продававшиеся по 100 тыс. долларов за сотку, теперь выставляются по 55-60 тысяч. А вот продавцы сейчас подвержены наибольшему стрессу. Им приходится соглашаться на дисконт, на который они не рассчитывали, или отложить реализацию участка. Важно, что спрос на землю в премиальном загородном сегменте не упал, а скорее сместился в сторону приобретения участков с недостроенными домами - так называемыми «коробками» с подведенными коммуникациями.

- По нашим оценкам, все форматы - и коттеджи, и таунхаусы, и участки - с точки зрения продаж за год «просели» примерно одинаково, в пределах 25%. Средние цены на землю действительно упали сильнее, чем на индивидуальные дома или малоэтажку, но это в первую очередь связано с выходом на рынок более дешевых проектов. Кроме того, отрицательная ценовая динамика сегодня характерна для большинства загородных поселков - продавцы ведут борьбу за покупателя и выбирают гибкую политику. Но не надо сгущать краски и беспокоиться о будущем. Участки без подряда - по-прежнему самый ходовой товар на массовом загородном рынке, который в кризис чувствует себя лучше многих других форматов. Сейчас участки остаются лидерами продаж (50% спроса) и предложения (64% от объема всех объектов), обладая значительным «запасом прочности».

- На мой взгляд, говорить о стагнации и общем упадке на рынке подмосковных земель не вполне корректно: цены на одни объекты падают, а на другие - нет, у кого-то объекты по-прежнему пользуются спросом, а у кого-то продажи стоят. Кроме того, на загородном рынке начинает оживать ипотека. Из собственного опыта: мы недавно возобновили работу с тремя банками, которые ранее замораживали ипотеку на покупку земельных участков. Банки открывают новые программы с пониженными ставками, которые пользуются спросом.

Таким образом, пока одни игроки рынка борются с нехваткой спроса, другие наблюдают изменение тренда в сторону роста продаж. В этом смысле рынок находится в своей нормальной, хотя и противоречивой, динамике.

- Если говорить про рынок земельных участков для физических лиц, то он популярен лишь среди тех покупателей, в планах которых переезд за город с целью организации своего приусадебного хозяйства или строительства дома. А поскольку бюджет приобретения земельного участка в ближней зоне (до 30 км от МКАД) растет из-за ограниченности предложения, то покупатели переориентируются на готовые дачи и дома, стоимость которых зачастую сопоставима с ценой участка без строения. Так, средняя цена покупки земельного участка в первом полугодии 2016 года, по данным «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», составила 5,75 млн рублей. При этом за 7,3 млн рублей уже можно приобрести готовый таунхаус площадью 115 кв. м с участком 2 сотки с действующими коммуникациями и установленным газовым оборудованием в сданном поселке. В то же время, с учетом тренда на «пригородный» (размеренный) образ жизни, который

наблюдается и среди молодежи в том числе, в течение прошедших летних месяцев мы зафиксировали рост сделок с земельными участками.

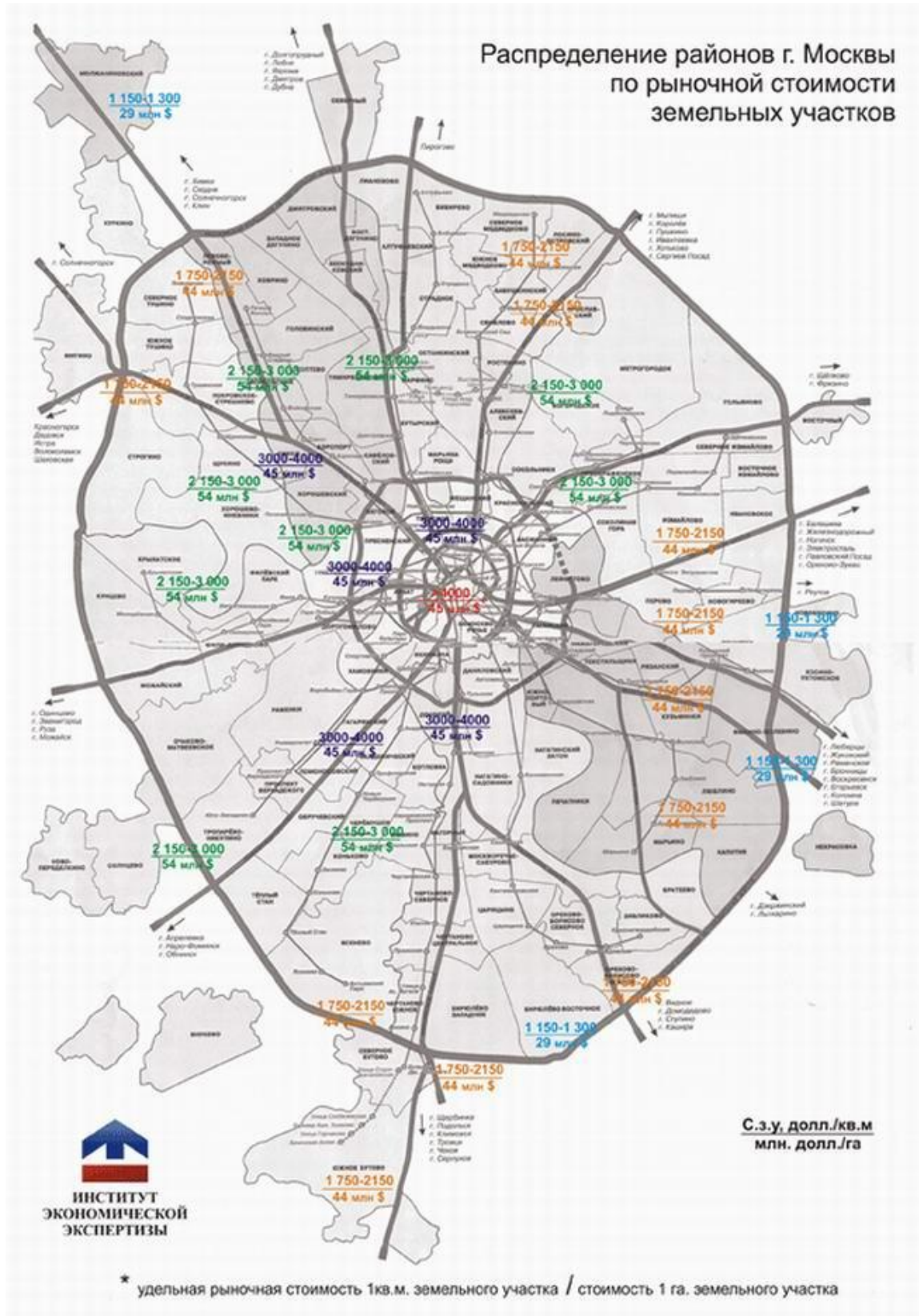
<http://www.miel.ru/press/8516>

4.4. СТОИМОСТНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Стоимость земли в различных уголках Московской области неодинакова. Причем колебания, в зависимости от выбранного района, могут быть достаточно широкими. На цену участков в Подмосковье, как и в любом другом районе, влияет целый ряд факторов. Итак, от чего будет зависеть рыночная стоимость земли в Московской области:

- удаленность от столицы. Едва ли не решающий фактор, от чего зависит сумма, которую вам придется уплатить за тот или иной участок. И нет ничего удивительного в том, что средняя стоимость одной сотки земли в 20 километрах от МКАД будет выше, чем в 100 километрах. Таким образом, если вы вводите в поиск «купить участок Рузский район Колобакино», который находится в 24 километрах от столицы, будьте готовы к тому, что вам придется раскошелиться на значительно большую сумму, чем если бы вы искали землю где-нибудь в Куровском, расположенном в 90 км от МКАД. Кстати, исследования показали, что в основном жители столицы предпочитают приобретать участки в Подмосковье примерно в 40 км от МКАД;
- востребованность направления. На карте вы можете увидеть целый ряд автомобильных дорог, ведущих через красивейшие места Московской области, однако спрос на участки очень разнится. Таким образом, если вы решите приобрести небольшой кусочек земли в южном или юго-западном направлении, его стоимость будет значительно выше, нежели если вы обратите свой взор в сторону восточных районов. Наибольшим спросом в Подмосковье пользуются участки, расположенные вдоль Калужского, Ярославского и Киевского шоссе, в последнее время активно покупают и берут в аренду землю и вдоль Минского шоссе, особенно привлекают клиентов выгодные цены, которые еще не успели подскочить в этом районе;
- статус участка. Разумеется, большинство жителей Москвы желают приобрести участок не просто в Подмосковье, а в готовом коттеджном поселке. В целом в этом нет ничего удивительного, поскольку здесь уже все под рукой. Тут и развитая инфраструктура, и удобное расположение (никто не делает подобную застройку в районах, куда трудно добраться), и прекрасные дороги, и даже готовая охрана. Однако таких участков гораздо больше в ближнем Подмосковье, да и далеко не всем столичным жителям такие участки по карману. Как правило, в коттеджных поселках селятся люди для постоянного проживания и прописки, с выездами в Москву для работы;
- количество действительных предложений. Вполне естественный фактор, определяющий стоимость любого товара. Тот же принцип действует и для земли. Чем больше клиентов желают выбрать тот или иной район, тем больше вариантов им будут предлагать. Вместе с тем вполне логично предположить, что на менее востребованных участках продавцы станут снижать стоимость участков, в особенности, если им необходимо срочно избавиться от своей земли.

Итак, именно эти четыре фактора являются определяющими при оценке стоимости участков в Подмоскowie. Далее поговорим о том, за сколько же можно приобрести собственную землю в Московской области, в зависимости от влияния на нее того или иного фактора.



Существует несколько различных факторов, влияющих на стоимость земельного участка в Подмосковье. При этом как таковой критерий подразделения по регионам является далеко не самым популярным для выбора. Как правило, при выборе рассматриваются такие основные критерии, как:

1. Класс земли.
2. Удаленность от МКАД.
3. Транспортная развязка.

Разберем каждый из них более подробно.

Разумеется, первоочередным способом классификации стоимости участков в Подмосковье является их класс. Уровень дохода у каждого жителя столицы разный, поэтому далеко не каждый может позволить себе элитный участок. Критериями для определения стоимости той или иной земли могут послужить:

- пресловутая удаленность от столицы;
- наличие подведенных коммуникаций;
- имеющаяся в наличии инфраструктура;
- конечно же, расположение, ведь участок рядом с лесом, озером, рекой будет стоить значительно дороже, чем без таковых объектов.

Кадастровая стоимость участков в соответствии с данным критерием показана в таблице.

		Таблица
Класс	Зона отдаленности от МКАД	Стоимость
эконом	до 30 км	227.754
	31-60 км	165.746
	61-90 км	114.967
	свыше 91 км	65.273
бизнес	до 30 км	449.824
	31-60 км	456.693
	61-90 км	398.953
	свыше 91 км	—
элит	до 30 км	910.394
	31-60 км	703.844
	61-90 км	—
	свыше 91 км	—

Следующий критерий, от которого зависит цена участков в Подмосковье, – это, конечно же, удаленность от МКАД. Уже в этой статье мы поднимали данную тему, в большинстве случаев по близости к столице покупают участки для постоянного проживания с периодическими выездами в Москву для работы. Участки на удалении (примерно за 60 км) используются, как правило, для дач. Добираться из этих краев до столицы весьма долго и дорого, поэтому землю для постоянного проживания там покупают редко.

Средняя цена сотки участка в Подмосковье с учетом зоны удаленности от МКАД в рублях приведена в таблице ниже:

Зона удаленности от МКАД	Стоимость
до 30 км	497.858
31-60 км	228.594
61-90 км	120.191
свыше 91 км	67.125

Еще один критерий, который приводят многие риэлторские агентства, – шоссе, проходящее поблизости к территории участка. По этому показателю можно определить наиболее популярные направления, где любят строиться жители столицы.

Увидеть среднюю цену сотки участка с учетом шоссе в рублях вы можете в таблице ниже:

Таблица	
Шоссе	Стоимость
Горьковское	107.450
Дмитровское	227.753
Калужское	516.594
Каширское	229.954
Киевское	387.434
Ленинградское	344.924

Исходя из таблицы, заметно, что наиболее популярным (можно даже сказать, элитным) направлением считается Калужское. За сотку земли вдоль трассы покупателю придется заплатить свыше полумиллиона рублей. Киевское шоссе, пролегающее примерно в том же направлении, по средней стоимости участка уступает почти на 130 000 рублей, хотя стоимость участка здесь также остается достаточно дорогой.

Наиболее дешевым направлением остается Горьковское. Если вы желаете приобрести участок вдоль данной трассы, в среднем он обойдется вам всего в 107 тысяч за сотку. Усредненные цены могут получить люди, желающие купить землю в северной и южной части Подмоскovie, стоимость одной сотки вдоль Дмитровского или Каширского шоссе практически не имеет отличий.

Приводить более точные оценки стоимости земли в различных районах достаточно сложно. Проблема заключается в экономическом кризисе, который сейчас гуляет по нашей стране и периодически «перемешивает» цены на землю не только в Подмоскovie, но и по всей территории России в целом.

Стоимость сотки сильно привязывается к курсу доллара, а учитывая тот факт, что земля является едва ли не самой надежной инвестицией, с наступлением кризиса спрос на нее резко вырос. Следом за спросом взвинтились и цены, хотя примерно с конца 2015 года они остаются более-менее стабильными, колеблясь в разные стороны на 1-2%. Выбирая участок, вам необходимо руководствоваться множеством факторов, но при этом не стоит спешить брать первую попавшуюся землю по, казалось бы, выгодной цене.

<http://finansiko.ru/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove-po-rajonam-v-2016-godu/>

4.5. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2019 ГОДУ.

На протяжении достаточно длительного времени на территории нашей страны происходят разные экономические и политические катаклизмы.

В первую очередь это напрямую связано с тем, что курс национальной валюты России не имеет стабильности, более того он достаточно стремительно теряет свою стоимость.

Так же очень большое влияние на экономику страны влияют принятые по отношению к нашей стране штрафные санкции. В связи с этим на территории страны начинают увеличиваться цены не только товары питания. На данный момент многих интересует вопрос, что будет происходить на протяжении 2019 года со стоимостью земли.

Как говорят специалисты, в настоящее время большой процент земли находится в руках 20 самых крупных землевладельцев. В данное время они имеют более 80% участков земли в зоне 40 километров от Московской области. На протяжении многих лет земельные участки выставляются дозированно и в небольших объемах.

В том случае если земельные участки выставлять в большем объеме земельный рынок может рухнуть в считанные дни. На протяжении многих лет аналитики акцентировали внимание на то, что спрос на земельные участки очень сильно превышал предложение. В связи с этим ликвидные участки земель, в настоящее время в настоящее время увеличиваются вместе с имеющейся в стране инфляцией.

На протяжении многих лет вкладывание инвестиций является очень выгодным бизнесом. Именно благодаря такому вложению люди имеют возможность увеличить свои капиталы в несколько раз. Но самым лучшим вложением капитала всегда являлось вложение денежных средств в земельные участки.

На протяжении последних нескольких лет цена на землю несколько уменьшилась несмотря даже на то, что спрос на неё также упал. Вложение средств в землю является выгодным инвестированием. В данное время достаточно много агентств с прекрасной репутацией говорят о том, что цена на земли на протяжении 2019 года будет несколько ниже. В особенности понижение стоимости будет наблюдаться в тех регионах, которые на протяжении длительного времени не вызывают к себе интереса инвесторов.

Это приведёт к тому, что те участки, которые были приобретены несколько заблаговременно, в данное время будут просто выставлены на продажу. Как правило сложившаяся ситуация может стать очень выигрышной для наших бизнесменов. Это связано с тем, что, если приобретать землю внутри нашей страны они не будут привязаны к курсу доллара.

В данное время эксперты очень уверенно заявляют о том, что стоимость земельных участков на территории нашей страны может понизиться на 20%. Этот анализ обдумывался большое количество раз. Но несмотря на это ситуация может кардинально измениться в самый последний момент. На сегодняшний день многие инвесторы ушли с российского бизнеса.

Это всё не вяжется с геополитической ситуацией. Причиной сложившейся ситуации является то, что в данное время большое количество инвесторов имеют желание сохранить свои инвестиции, что вложили на первой стадии.

Есть также предположения, что к концу будущего года иностранные инвесторы заинтересуются продаваемыми в стране землями. Это, как правило, будет связано с тем, что стоимость земли будет достаточно низкой. В том случае если на земельном рынке появится спрос, цена на землю сразу же возрастет.

На протяжении 2019 года стоимость аграрных участков может возрасти на 30%. Необходимо помнить, что земельные участки на протяжении многих лет являются ограниченным ресурсом. Это связано с тем, что больше их не становится. Именно поэтому многие эксперты склонны считать, что интенсивного строительства коттеджей ожидать не стоит на протяжении трёх лет.

Инвесторы также акцентируют внимание на то, что определённые зоны будут отданы под рекреационные зоны. Но земельный рынок, как и прежде, будет напрямую зависеть от предпочтений, что может дать государство специально для этого сектора. Земли на территории Подмосковья земельные участки всегда имели спрос. Но после начала кризиса ситуация на рынке несколько изменилась.

Только на протяжении последних нескольких лет спрос на землю этом регионе значительно вырос. Это привело к тому, что рынок в данное время является перенасыщенным. Параллельно проводится понижение стоимости неликвидных земельных участков.

В настоящее время наблюдается снижение стоимости на земли, которые находятся на достаточно большом расстоянии от МКАД. Также не очень велика цена на участках, где имеются удалённые точки подключения коммуникаций, разбитыми подъездными путями.

На протяжении длительного времени земельные участки являются прекрасным капиталовложением. В данное время — это очень ограниченный ресурс. Ко всему прочему на протяжении последнего года наблюдается отток инвестиций с территории нашего государства. В первую очередь это связано с нестабильностью русского рубля.

Его регулярное снижение стоимости заставляет инвесторов перестраховываться. На протяжении 2019 года цена землю несколько упадёт в первой половине года. В особенности это касается тех участков, которые находятся на большом расстоянии от МКАД. А вот во второй половине года ожидается увеличение спроса на земельные участки за счет иностранных инвесторов. Ожидается, что их внимание привлечёт невысокая стоимость земли.

В том случае если валюта нашей страны сможет стабилизировать или увеличить свою стоимость инвесторы вновь смогут вернуть свои инвестиции в наши земли. Но до этого момента инвестиции только снимаются. В том случае если такая ситуация сохранится на протяжении будущего года стоимость земельных участков может возрасти дна 25%.

В связи с такой ситуацией на протяжении четырёх лет не стоит ожидать, что на территории нашей страны будет производиться постройка коттеджей.

В настоящее время нам остаётся только гадать, как будет вести себя земельный рынок на протяжении следующего года. Ведь ситуация может кардинально измениться в любую минуту.

<https://infinica.ru/rost-tsen-na-zemlyu-v-2017-godu-prognoz.php>

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

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона

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

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

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

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

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе

(от МКАД до границ МО)

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

Основные моменты исследования:

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

История формирования рынка земельных участков промышленного зонирования

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

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

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

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

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

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

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

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

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

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

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

Способы формирования оптового предложения на рынке земли

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

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

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

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

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

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

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

С жилой функцией все достаточно понятно: в последнее время (2019 год) спрос значительно сместился либо в Москву, либо в ближайшее Подмосковье, и всем более удаленным подмосковным стройкам стало гораздо тяжелее продаваться.

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

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

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

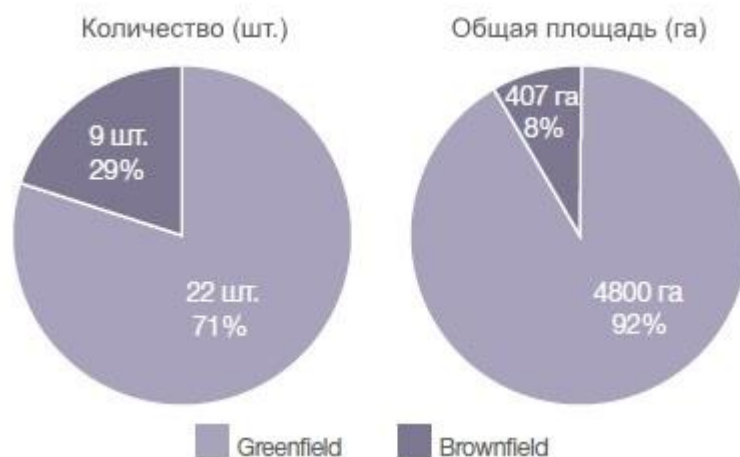
Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

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

Основные типы индустриальных парков:

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

Структура индустриальных парков в зависимости от типа



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

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

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

Список индустриальных парков Московской области

Название	Тип собственности	Тип	Общий размер (га)
«Виктория»	Частный	Greenfield	1400
«Котово»	Частный	Greenfield	506,5
«Коледино»	Частный	Greenfield	365
ОЭЗ «Ступино Квадрат»	Частный	Greenfield	359,5
«Есипово»	Государственный	Greenfield	284
«Спас-Заулок»	Государственный	Greenfield	265
«Дега Кластер Ногинск»	Частный	Greenfield	256
ОЭЗ «Дубна»	Государственный	Greenfield	187,7
«Северное Домодедово»	Частный	Greenfield	176,3
«Южный»	Государственный	Greenfield	175,9
«Южные Врата»	Частный	Greenfield	144
«Оболенский»	Государственный	Greenfield	130
«Металлер»	Частный	Brownfield	125
«Амарево»	Частный	Greenfield	125
«М4»	Частный	Greenfield	108
«Парфентьево»	Частный	Greenfield	95
«Северо-западная промзона»	Частный	Brownfield	20
«Карболит»	Частный	Brownfield	69
«Подосинки»	Частный	Greenfield	67
ОЭЗ «Исток»	Частный	Brownfield	60
«Озеры»	Частный	Greenfield	42
«Алтухово»	Частный	Greenfield	36
«Шерризон»	Государственный	Greenfield	30
«Ступино-1»	Частный	Greenfield	25
«Ногинск»	Частный	Brownfield	20,4
«Ивантеевка»	Частный	Brownfield	18
«Проминвест»	Частный	Brownfield	17
«Шереметьево»	Частный	Greenfield	12
«Богослово»	Частный	Greenfield	9,7
«Бронницы»	Государственный	Brownfield	9,41
«УКС»	Частный	Brownfield	8

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2019 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед

покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Предложение на земельном рынке Московского региона

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

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

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



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

Количество незастроенных земельных участков

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

Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

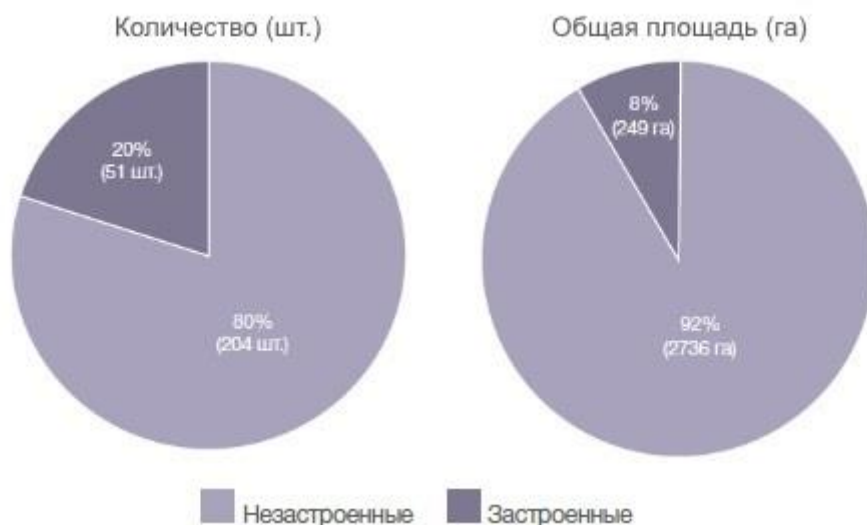


Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



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

Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



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

Анализ предложения в зависимости от направления

Федеральная трасса	Незастроенные						Застроенные						Итого	
	МКАД – А107		А107 – МО		Всего		МКАД – А107		А107 – МО		Всего			
	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)
Минское шоссе	4	27,6	2	78,7	6	106,3	4	11,3	2	18,4	6	29,7	12	138
Ярославское шоссе	6	18,4	–	–	6	18,4	2	11,4	–	–	2	11,4	8	29,8
Новорижское шоссе	8	42,9	7	184,6	15	227,5	5	15,5	–	–	5	15,5	20	243
Калужское шоссе	9	39,6	2	87,3	11	126,9	2	2,6	–	–	2	2,6	13	129,5
Киевское шоссе	13	79,1	1	10,3	14	89,4	2	3	–	–	2	3	16	92,4
Горьковское шоссе	14	116,6	3	40,3	17	156,9	7	51,5	–	–	7	51,5	24	208,4
Симферопольское шоссе	16	117,4	10	325,9	26	443,3	–	–	–	–	–	–	26	443,3
Дмитровское шоссе	22	459	6	144	28	603	4	11,7	1	6,7	5	18,4	33	621,4
Ленинградское шоссе	22	433,2	11	152,1	33	585,3	12	74,4	1	18,4	13	92,8	46	678,1
Новорязанское шоссе	22	144,7	1	10	23	154,7	7	17,7	–	–	7	17,7	30	172,4
Каширское шоссе	23	196,3	2	28,2	25	224,5	2	5,9	–	–	2	5,9	27	230,4
Итого	159	1674,8	45	1081,4	204	2736,2	47	205	4	43,5	51	248,5	255	2984,7

Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям (МКАД – границы МО)



Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

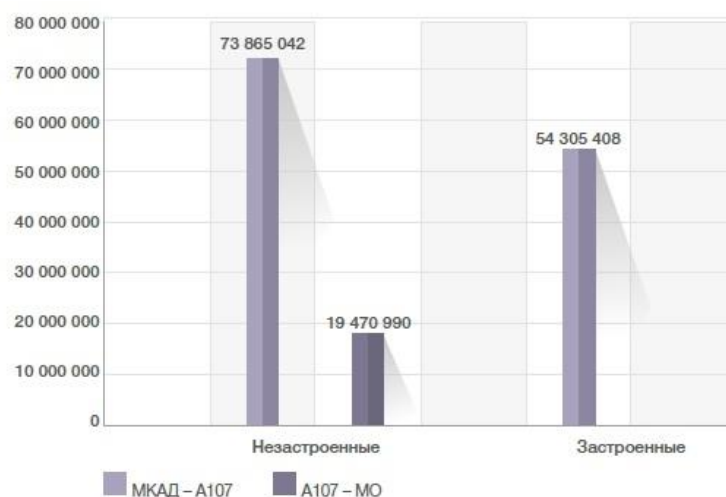
Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента

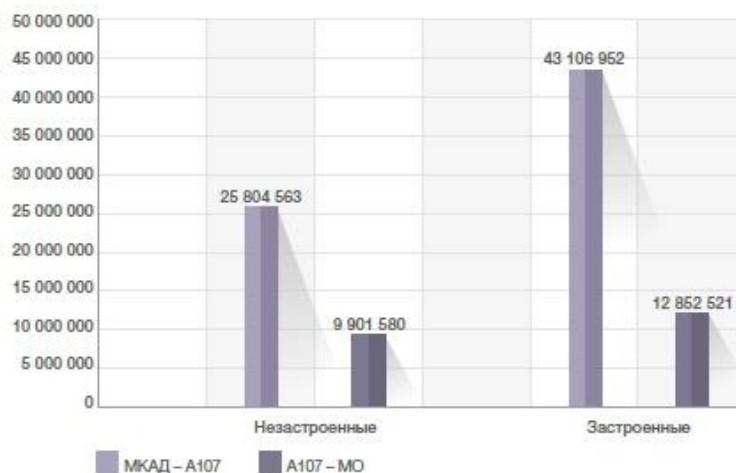
Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	–	35	4

Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

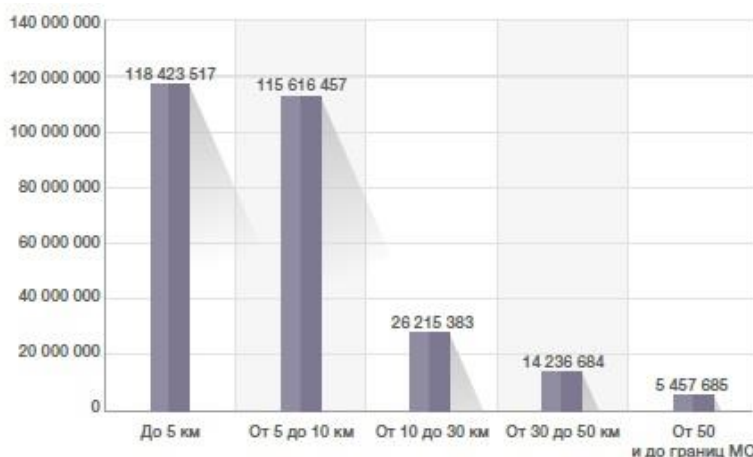


Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

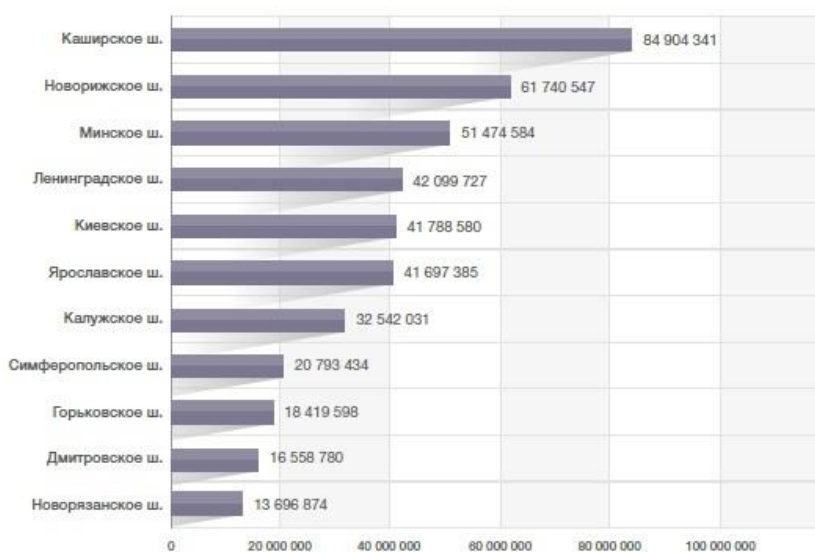


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

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



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



<https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

4.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Сделки на земельном рынке Московского региона за 2017-2019 годы

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 2018 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2017 году до 220 в 2018.

В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га.

В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2017 году до 50,32 млн руб. за га в 2018.

В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2017 году до 2,1 га в 2018.

В 2017 году более 70% от всех сделок с землёй пришлось на Ленинский район Московской области.

В 2018 лидером также был Ленинский район, однако это была меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

В целом эта статистика подтверждается данными брокеров из обмена информацией о сделках: получилось 11 сделок в 2017 году на общую площадь 195,26 га.

А в 2018 году была заключена 31 сделка на общую площадь 171,1 га.

<https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

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

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

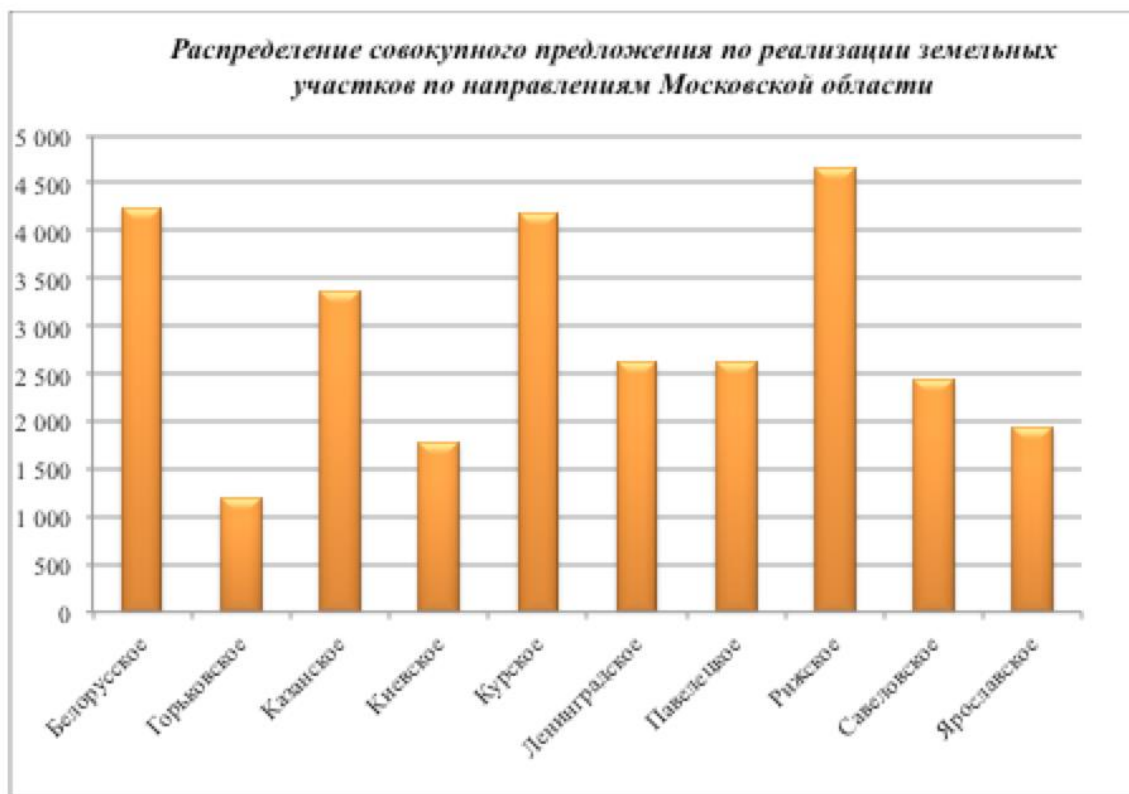


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

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

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

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

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

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

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная** стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

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

4.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА,

Анализ рынка промышленных участков Московской области и Новой Москвы

Параметры исследования:

- География исследования: Московская области и Новая Москва
- Степень подготовки участка к строительству

•Площадь участков, которая учитывалась в обзоре:

- участки площадью 1-5 га до 30-50 км от МКАД (до трассы А107 «Бетонка»);
- участки площадью от 5 га от МКАДа до границ Московской области



Общее количество незастроенных участков промышленного назначения (от 1 га) в Московском регионе составляет, по данным Росреестра, 2 301 шт. (20 789 га). Из них выставлено на продажу в интернете только 204 шт. (2 736 га).

Такой низкий процент предлагаемых к продаже участков промышленного назначения, - чуть менее 13,2% от общего количества незастроенных участков – яркий индикатор закрытости земельного рынка.

Общий объем предложения незастроенных земельных участков промышленного назначения, выставленных на продажу в анализируемой локации в настоящее время составляет 204 лота.

Количество незастроенных земельных участков промышленного назначения (от 1 га)

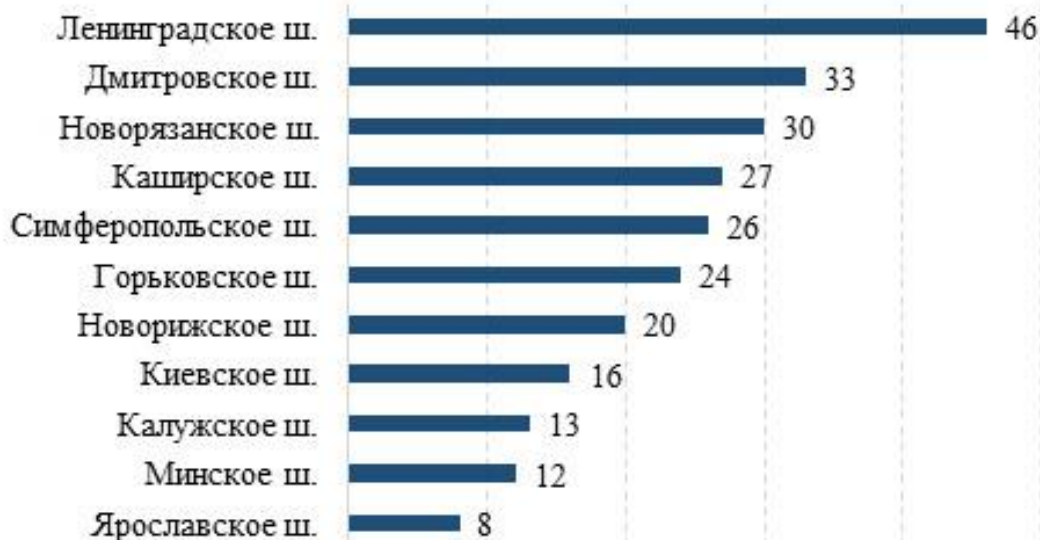
Площадь	Локация	Всего участков*			Участки в продаже		
		кол-во, шт.	га	средняя площадь, га	кол-во, шт.	га	средняя площадь, га
1-2 га	МКАД-А107	1 127	2 032	1.8	76	136	1.8
3-5 га	МКАД-А107	233	886	3.8	22	81	3.7
5-20 га	МКАД-МО	767	7 248	9.4	69	679	9.8

*по данным Росреестра

Площадь выставленных на продажу участков составляет 13,2% от общей площади всех незастроенных участков промышленного назначения Московской области (включая территорию новой Москвы). Таким образом, около 87% участков не выставлено на продажу по тем или иным причинам их текущими собственниками.

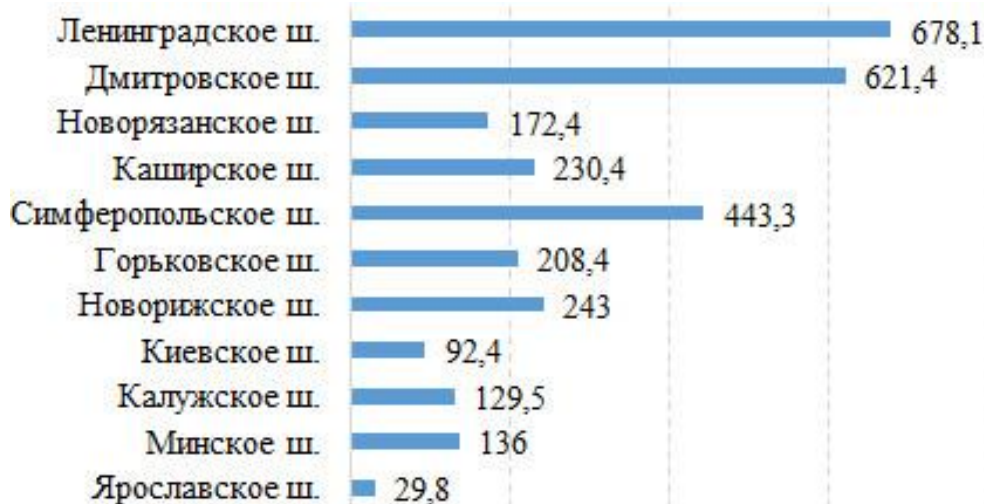
Наибольшее количество выставленных на продажу земельных участков находится на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском ш.

Количество выставленных на продажу участков по направлениям, шт.



По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское ш., Дмитровское ш., а также Симферопольское – на третьем месте.

Общая площадь выставленных на продажу участков по направлениям, га



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

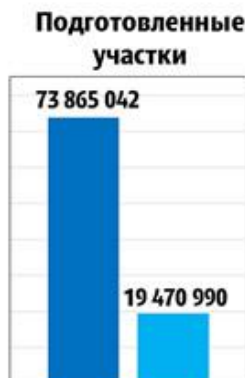
Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке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

Для объективной оценки стоимости участки разделены по следующим критериям:

- Локация (традиционно были выделены 2 «зоны» – МКАД-А107 и А107-границы МО)
- Степень подготовленности земельного участка

К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен любой из этапов ленд-девелопмента.

Средний уровень цен на подготовленные участки, руб./га



Средний уровень цен на неподготовленные участки, руб./га



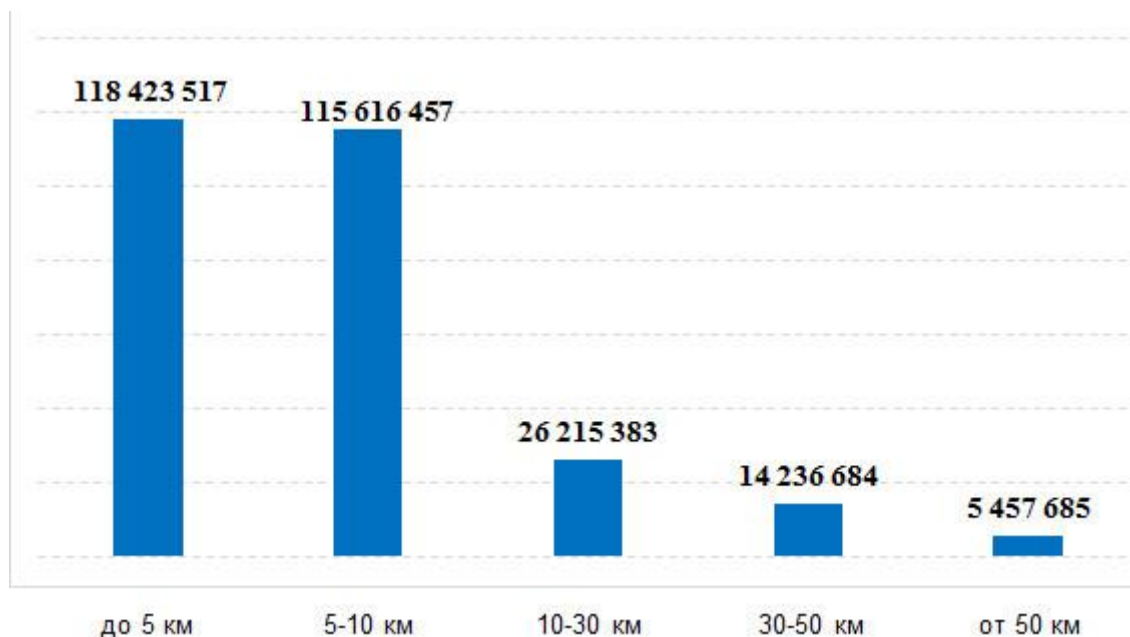
■ МКАД-А107
■ А107-граница МО

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

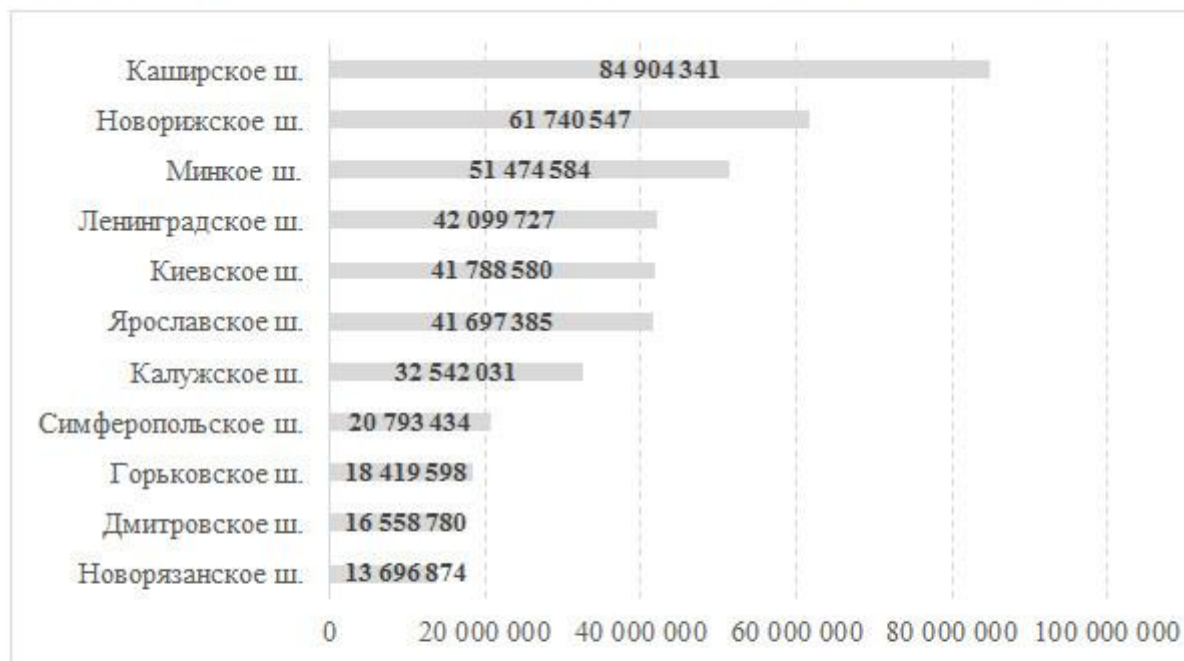
Количество подготовленных и неподготовленных участков

	подготовленные	неподготовленные
МКАД-А107	44	115
А107-МО	6	39

Уровень стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД, руб./га



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД-А107, руб./га



Количество сделок по данным ведущих брокеров и собственников земли

	2015	2016
Количество сделок	11	31
Площадь, га	196,3	171,1

На протяжении последних двух лет наибольшее количество сделок купли-продажи промышленных участков приходится на Ленинский район. В первую очередь это объясняется большим количеством подготовленных к строительству участков и развитой транспортной инфраструктурой.

https://www.arendator.ru/articles/154428-analiz_rynka_promyshlennyh_uchastkov_moskovskoj_oblasti_i_novoj_moskvy/

4.9. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Исходные данные об Объекте оценки для всех двух подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета, а копии представленной документации, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки. Используемая Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки.

Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав услуг по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Формат представления результатов оценки. Полный развернутый Отчет об оценке. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл.ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, № 7), утвержденных приказами № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно.

ГЛАВА № 5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.). Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- торговое (торговый центр);
- офисное (офисный центр класса «В»);
- производственно-складское (невредные производства).

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации зданий под административные и производственно-складские цели.

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

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

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

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

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

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

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными

участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Земельные участки были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы Интернет сайты:

- <https://rosrealty.ru/vidnoe/uchastok/420866>
- https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_680618070_7/
- https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_681248146_2/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kv_m_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatnikovo_29_km_mkad_km_6801519519/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_808_kv_m_ploschadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r_n_leninskiy_so_gorkinskiy_vostochnee_dgorki_6815970433/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kv_m_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona_andreevskoe_6805596447/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_korobovo_a-105_2276885418/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51_kv_m_ploschadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninskie_6805950649/

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь земельного участка;

Из всех предложений в выборке были отобраны 7 (Семь) наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7.

ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

АНАЛОГ № 1

← → ↻ https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru → Московская область → р-н. Ленинский → г. Видное

Продам землю промышленного назначения, 31.35 сотки, Видное

~~15 999 999~~ **14 499 999** ₽ цена за сотку 462 520 ₽
руб [дол](#) [евро](#) [btc](#)

📍 Ленинский р-н г. Видное

★ [Добавить в избранное](#)

[полный адрес](#)

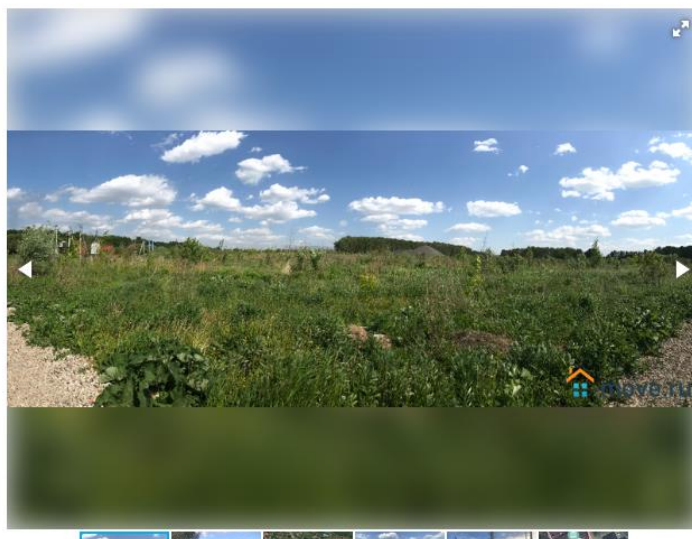
🏠 [Каширское ш.](#)

🚗 5 км от МКАД



🕒 8 октября 2018 👁 6760 (+3 за сегодня) 🔄 Обновлено 31 декабря 2018

🗨 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨 [Печать](#) 📄 [PDF](#)



17% ВРЕМЯ ДОИТЫ
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

[Фролов Александр Юрьевич](#)



Риелтор
5 объявлений
Был(а): 22 января, 16:56
3 года 61 день на сайте

+7 (985) 236-11-02

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

[Отправить заявку](#)

https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/

← → ↻ https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/



Промышленного назначения в продажу

Цена:	14 499 999 Р	Площадь участка:	31.35 сотка
Цена за сотку:	462 520 Р	Дата публикации:	8 октября 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	31 декабря 2018
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Свободная планиров... да	Электричество:	да	
Водопровод:	да	Газ:	да
Канализация:	да		

Описание

Продаётся земельный участок 31.35 соток. Первая линия от дороги. Заезд с асфальтовой дороги на участок. Разрешённое использование - ПРОМНАЗНАЧЕНИЕ (СКЛАДЫ и ПРОИЗВОДСТВО). Прямая продажа от собственника. 5 км от Москвы (МКАД) и 1 км до Видное. Код местоположения на Google maps GPQV+CQ Дыдылдино, Московская обл. (скопируйте и введите в поиск адреса и пропадёте на местонахождения участка на карте). Кадастровый номер 50:21:0000000:40857
Возможность организации собственного производства, склада, автосервиса, шиномонтаж, мойки, строительной базы, магазина. Прекрасная транспортная доступность. Асфальтовая дорога до границы участка. Ровный рельеф. Наличие всех коммуникаций: электричество, вода, канализация. Электричество 100 кВт на участке. Разрешённое использование установлено.

Информация

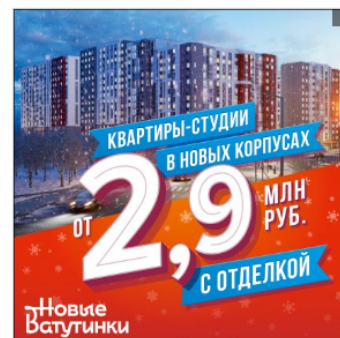
Продам земельный участок площадью 31.35 соток, Московская область, Каширское шоссе, цена 14 499 999 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.gi.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление



[Район Новые Ватутинки.](#)

Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

[Показать телефон](#)

[Все спецпредложения](#)

реклама

ДОНСТРОЙ

https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/

АНАЛОГ № 2

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kv_m_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatn



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru → ▾ Московская область → ▾ р-н. Ленинский → ▾ г. Видное

Продаем землю промышленного назначения, 14 га, Видное

350 000 000 ₽

цена за га
25 000 000 ₽

📍 Ленинский р-н г. Видное

полный адрес

🏠 Новокаширское ш.

☆ Добавить в избранное



🕒 17 марта 2018 👁 333 (+2 за сегодня) 🔄 Обновлено 20 января

🗨 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



-17% ВРЕМЯ ДОИТЫ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Антон Игоревич

+7 (926) 796-05-52

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

👑 Премиум размещение

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kv_m_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatnikovo_29_km_mkad_km_6801519519/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_1414_kvm_ploshchadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bul

Промышленного назначения в продажу

Цена:	350 000 000 ₽	Общая площадь:	14.14 м²
Цена за га:	25 000 000 ₽	Площадь участка:	14 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	17 марта 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	20 января
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам земельный массив под строительство коммерческих объектов, незастроенную территорию непосредственно примыкающую к МКАД (29-й км) на юге Москвы. Рассматриваемый массив состоит из шести смежных земельных участков, имеющих общие границы. Общая площадь земельных участков составляет 141 400 кв. м, (14,14 га) включая: Уч. 1 площадь 15 000 кв. м кадастровый номер 50:21:0030210:7082; Уч. 2 61 039 кв. м к/н 50:21:0030210:7083; Уч. 3 35 309 кв. м к/н 50:21:0030210:7084; Уч. 4 10 000 кв. м к/н 50:21:0030210:7085; Уч. 5 10 000 кв. м к/н 50:21:0030210:7086; Уч. 6 10 052 кв. м к/н 50:21:0030210:6834. Права на з/ участки: частная собственность физ. лиц. Земельный массив свободен от застройки, никогда не использовался для сельскохоз. производства. **ЛОКАЦИЯ** Земельный массив непосредственно примыкает к МКАД с внешней стороны (29-й километр). Участки находятся в Ленинском районе Мос. области, на территории сельск. поселения «Булатниковское» и городского поселения «Видное» в районе деревни «Булатниково». Со стороны Москвы ближайший район «Бирюлёво Восточное», Загорье. **ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ** Инвестиционная привлекательность обусловлена: • перспективностью строительства логистического распределительного объекта на МКАД вблизи трассы М4 «Дон», главного пути подвоза грузов автотранспортом из юго-восточных и южных областей России; • все коммуникации вблизи массива; • близостью густонаселенных районов «Бирюлёво Западное» и «Бирюлёво Восточное»; • отсутствием концентрации складов и логистических центров, продовольственных терминалов и ритейл-парков в данной локации; • смежные границы участков массива позволяют использовать участки в качестве единой территории. **BEST-Use:** создание коммерческих объектов • логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс, • оптово-розничный продовольственный центр; • ритейл-парк, многофункциональный торговый центр, • бизнес-парк, офисный центр; • автосалоны, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей; • автотехнический центр большегрузных машин с охраняемой стоянкой, ремонтным сервисом и гостиничный центром; • строительный/вещевой оптово-розничный склад/рынок; **КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ** Территория относится к категории земли с/х назначения, разрешенное использование – для сельскохоз. производства При сохранении категории земель и ВРИ: идеально подходит для возведения логистического комплекса, складского терминала, оптово-розничного



Район Новые Ватуткинki.

Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_1414_kvm_ploshchadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatnikovo_29_km_mkad_km_680151951_9/

АНАЛОГ № 3

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_808_kvm_ploshchadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leninsk...

move.ru 10 лет вместе Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Московская область ▾ р-н. Ленинский ▾ г. Видное

Продается земля промышленного назначения, 8 га, Видное

390 000 000 ₪ цена за га 48 750 000 ₪




руб дол евро btc

Ленинский р-н г. Видное
полный адрес
Каширское ш.

★ Добавить в избранное

f

🕒 14 января 👁 18 (+2 за сегодня) 🔄 Обновлено 20 января 🗨 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



17% ВРЕМЯ ДОИТЬ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Дмитрий
+7 (910) 482-22-38
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_808_kvm_ploshchadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leninskiy_so_gorkinskiy_vostochnee_dgorki_6815970433/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_808_kvm_ploschadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leni

Промышленного назначения в продажу

Цена:	390 000 000 ₽	Общая площадь:	8.08 м²
Цена за га:	48 750 000 ₽	Площадь участка:	8 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	14 января
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	20 января
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Горки Ленинские. Зеленое шоссе. 8 км от МКАД. Юг. Каширское шоссе - основное. Предлагаем в соинвестирование 8,08 га участок промназначения для размещения адм.торгового и производственно-складского комплекса. Рассмотрим варианты строительства под заказчика. Стоимость вхождения - надо обсуждать. На участке возможно посадить 40000м2 современного склада класса А. Получен ордер на земляные работы. Проплачены все ту. Разрешение на строительство.

Информация

Продам земельный участок площадью 800 соток, Московская область, Каширское шоссе, цена 390 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

👤 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF

Расположение

Московская область, Видное, р-н Ленинский, с/о Горкинский, восточнее д.Горки

📍 м. Зябликово: 🗺 11 км на карте	📍 г. Видное (центр): 🗺 6 км на карте
📍 м. Красногварде... 🗺 11 км на карте	📍 г. Домодедово: 🗺 9 км на карте
📍 м. Домодедовск... 🗺 11 км на карте	📍 г. Лыткарино: 🗺 10 км на карте
📍 м. Шипиловская: 🗺 12 км на карте	📍 Каширское шоссе: 🗺 13 мин, 9,9 км до МКАД на карте

Карта Панорама



ЖК "Государев дом"

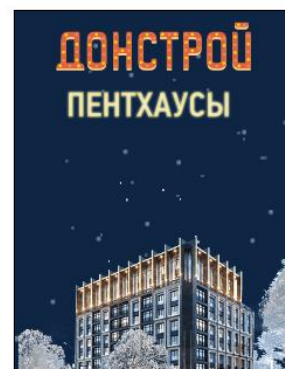
Старт продаж нового корпуса. Квартиры от 1,7 млн. Ипотека 8,9%. Развитая инфраструктура.

+7 (495) 127-65-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_808_kvm_ploschadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leninskiy_so_gorkinskiy_vostochnee_dgorki_6815970433/

АНАЛОГ № 4

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovska...



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru → Московская область → р-н. Ленинский → г. Видное

Продаем землю промышленного назначения, 6 га, Видное

105 000 000 ₪ цена за га
17 500 000 ₪

руб дол евро btc

Ленинский р-н г. Видное

полный адрес

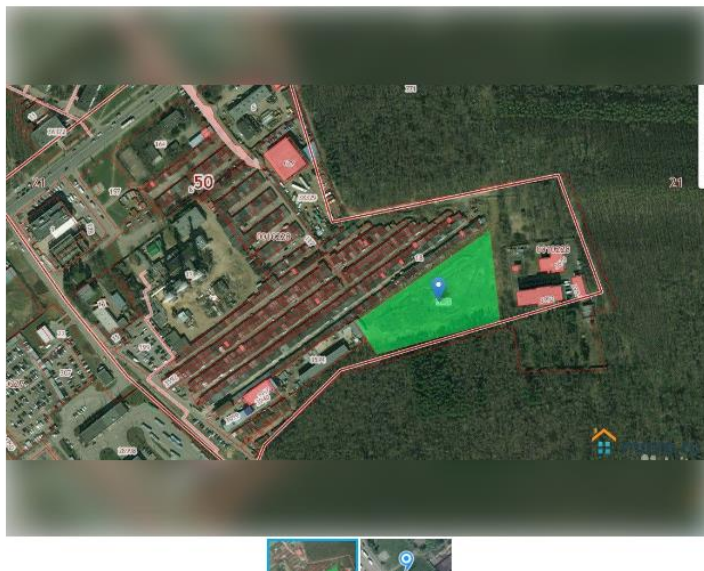
Белокаменное ш.

★ [Добавить в избранное](#)



🕒 27 декабря 2018 👁 28 (+4 за сегодня) 🔄 Обновлено сегодня в 09:21

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



17% ВРЕМЯ ДОИТЫ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Сергей

+7 (495) 801-63-52

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/



Поднять объявление

Промышленного назначения в продажу

Цена:	105 000 000 ₽	Общая площадь:	1.06 м²
Цена за га:	17 500 000 ₽	Площадь участка:	6 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 декабря 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 09:21
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам участок

Информация

Продам земельный участок площадью 600 соток, Московская область, Белокаменное шоссе, цена 105 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, Видное, Московская область, Ленинский район, Видное, 6-й микрорайон

м. Домодедовск...	7 км на карте	г. Видное (центр):	895 м. на карте
м. Зябликово:	7 км на карте	г. Щербинка:	11 км на карте
м. Орехово:	7 км на карте	г. Дзержинский:	11 км на карте
м. Красногварде...	7 км на карте	Белокаменное ш...	7 мин, 5,6 км до МКАД на карте



Район Новые Ватуткинские

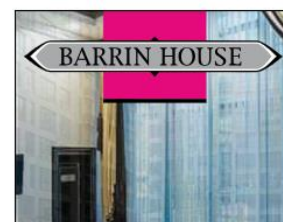
Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/

АНАЛОГ № 5

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kvм_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona...



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru → ▼ Московская область → ▼ р-н. Ленинский → ▼ г. Видное

Продам землю промышленного назначения, 3 га, Видное

20 800 000 ₽ цена за га
6 933 333 ₽ руб дол евро btc

📍 Ленинский р-н г. Видное
полный адрес:
📍 Володарское ш.

☆ [Добавить в избранное](#)



🕒 23 марта 2018 👁 402 (+4 за сегодня) 🔄 Обновлено сегодня в 08:52

[🗨️ Пожаловаться](#) [📅 Заметка](#) [🖨️ Печать](#) [📄 PDF](#)



17% ВРЕМЯ ДОИТЬ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Владимир

+7 (929) 662-86-33

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kvм_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona_andreevskoe_6805596447/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kvм_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona



[Поднять объявление](#)

Промышленного назначения в продажу

Цена:	20 800 000 ₽	Общая площадь:	1.3 м²
Цена за га:	6 933 333 ₽	Площадь участка:	3 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	23 марта 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 08:52
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Отличная промка, 15 км от МКАД по Каширскому шоссе, можно заехать с Новорязанского шоссе, д. Андреевское Ленинский район. Действующая промзона, соседи построились и работают. Охрана. Коммуникации - электричество и газ, водоснабжение и канализация индивидуально. Хороший круглогодичный подъезд для любого большегрузного транспорта. Документы оформлены, сразу готовы на сделку. Возможна продажа в рассрочку.

Информация

Продам земельный участок площадью 300 соток, Московская область, Володарское шоссе, цена 20 800 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Московская область, Ленинский район, Видное

м. Зябликово:	12 км на карте	г. Лыткарино:	3 км на карте
м. Красногварде...	12 км на карте	г. Дзержинский:	9 км на карте
м. Алма-Атинская:	13 км на карте	г. Видное (центр):	13 км на карте
м. Шипиловская:	13 км на карте	Володарское шо...	22 мин, 17 км до



ЖК "Государев дом"

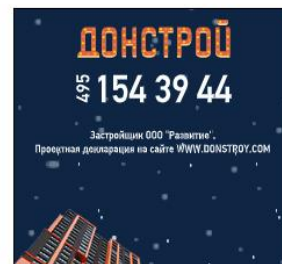
Старт продаж нового корпуса. Квартыры от 1,7 млн. Ипотека 8,9%. Развитая инфраструктура.

[+7 \(495\) 127-65-...](#)

[Показать телефон](#)

[Все спецпредложения](#)

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kvм_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona_andreevskoe_6805596447/

АНАЛОГ № 6



<https://move.ru/objects/2276885418>

Создано: 10.02.2018 в 03:10

Обновлено: 17.01.2019 в 22:14

Московская область, Ленинский район,
деревня Коробово

175 000 000 ₺

Московская область, Ленинский район, деревня Коробово

Шоссе

[Каширское](#)

Земельные участки

Площадь участка

500 соток

Детали объекта

Тип сделки

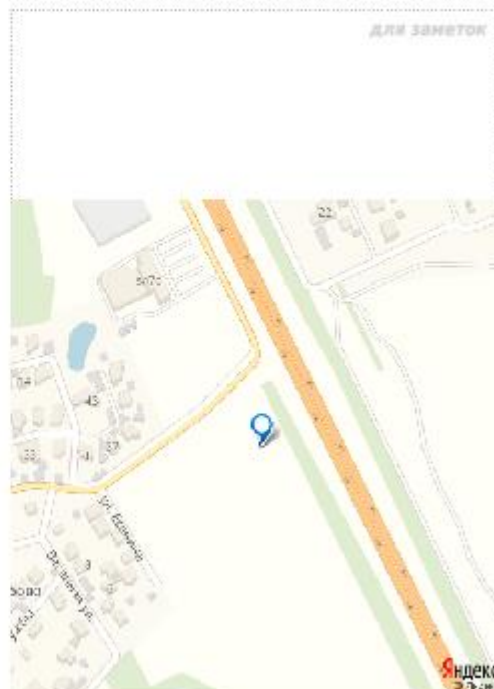
Продам

Раздел

[Земельные участки](#)

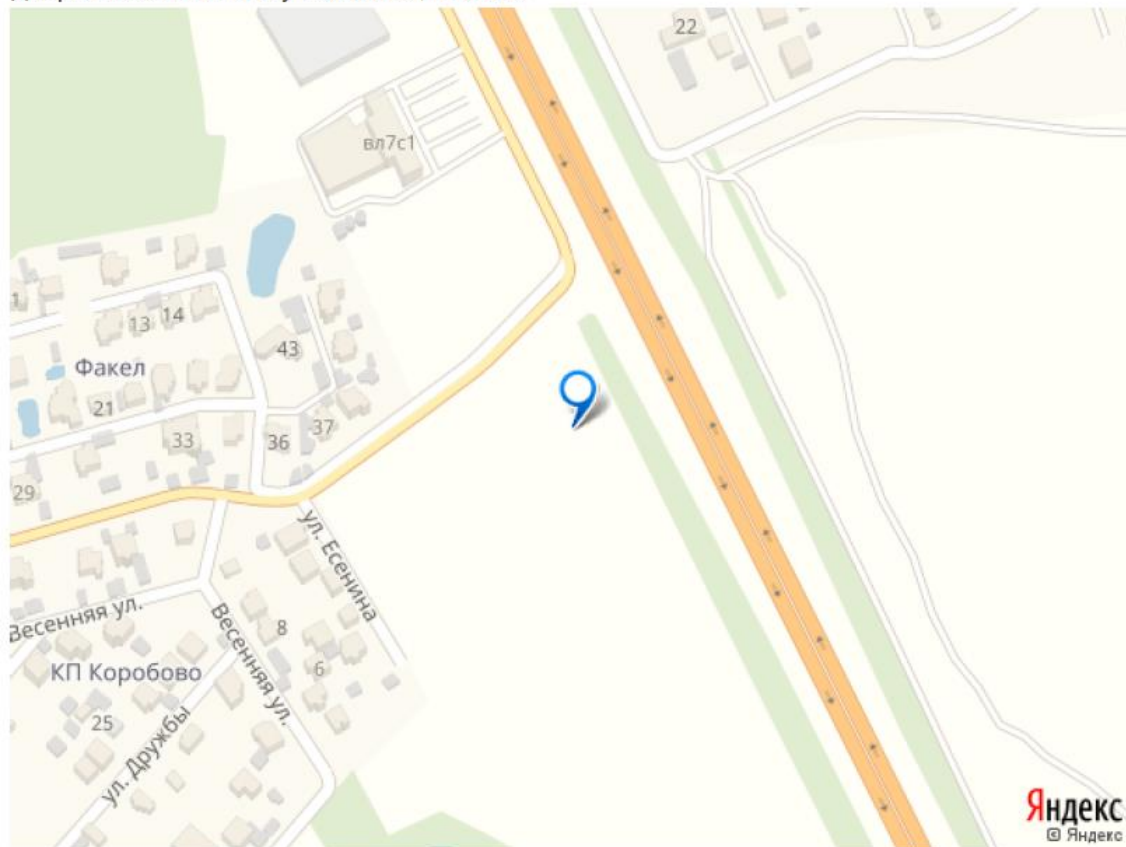
Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 5 Га на 1-й линии трассы в аэропорт Домодедово в 9 км от МКАД по Каширскому шоссе вблизи н.п.Коробово. Категория земель - земли промышленности. ВРИ - для строительства многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Великолепная транспортная доступность - асфальтированная дорога. До и после участка (0,2-1,0 км) находятся развязки на Домодедовском шоссе. Имеется съезд с трассы на дублер, с которого возможна организация заезда на участок. В



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_korobovo_a-105_2276885418/

непосредственной близости находится автотехцентр Volvo «Обухов», Cargo Terminal, таможенный терминал, офисно-торговый центр компании Bella. Коммуникации рядом, газ проходит по участку. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина.



Move.ru - вся недвижимость России

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_korobovo_a-105_2276885418/

АНАЛОГ № 7

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_51_kvм_ploshchadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninsk



Продажа ▾ | Аренда ▾ | Новостройки ▾ | Еще ▾

Недвижимость на Move.ru + ▾ | Московская область + ▾ | р-н. Ленинский + ▾ | г. Видное

Продаем землю промышленного назначения, 0.51 га, Видное

23 790 000 ₽ цена за га
46 647 059 ₽
руб дол евро btc

📍 Ленинский р-н г. Видное
[полный адрес](#)
🏠 Каширское ш.

★ [Добавить в избранное](#)



🕒 30 марта 2018 👁 336 (+4 за сегодня) 🔄 Обновлено вчера в 23:24

🗨 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨 [Печать](#) 📄 [PDF](#)



17% ВРЕМЯ ДОИТЬ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от **1,4** млн руб.

Сергей

+7 (903) 722-34-62

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

👑 [Премиум размещение](#)

📄 [Поднять объявление](#)

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_51_kvм_ploshchadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninskie_6805950649/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51_kvm_ploschadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_lenin



Поднять объявление

Промышленного назначения в продажу

Цена:	23 790 000 Р	Общая площадь:	51 м²
Цена за га:	46 647 059 Р	Площадь участка:	0.51 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	30 марта 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 23:24
Тип объявления:	вторичка		

Описание

ЦЕНА СНИЖЕНА НА 15%. Старая цена была равна кадастровой стоимости (27 990 000 р). Земля промышленного назначения. Развитая инфраструктура. Хорошая дорога, асфальтированный съезд, электричество 15кВт, есть возможность увеличения мощности. Всего в продаже 5 участков.

Информация

Продам земельный участок площадью 51 соток, Московская область, Каширское шоссе, цена 23 790 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, Ленинский район, посёлок городского типа Горки Ленинские

м. Зябликово:	11 км на карте	г. Видное (центр):	6 км на карте
м. Красногварде...	11 км на карте	г. Домодедово:	9 км на карте
м. Домодедовск...	11 км на карте	г. Лыткарино:	10 км на карте
м. Шипиловская:	12 км на карте	Каширское шоссе:	14 мин, 10 км до МКАД на карте



[Район Новые Ватутинки.](#)

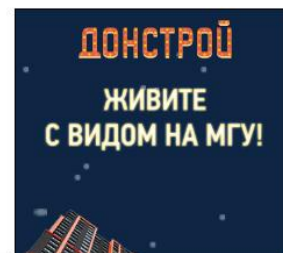
Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

[Показать телефон](#)

[Все спецпредложения](#)

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51_kvm_ploschadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninskie_6805950649/

ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для расчета стоимости 1 м² Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

- <https://rosrealt.ru/vidnoe/uchastok/420866>
- https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_680618070_7/
- https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_681248146_2/

- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kv_m_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatnikovo_29_km_mkad_km_6801519519/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_808_kv_m_ploschadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leninskiy_so_gorkinskiy_vostochnee_dgorki_6815970433/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kv_m_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona_andreevskoe_6805596447/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_korobovo_a-105_2276885418/
- https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51_kv_m_ploschadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninskie_6805950649/

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, , например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

оценщиком были сделаны следующие корректировки в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

VII. Подходы к оценке

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например износа и устареваний.

<http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart->

• **Корректировка на передаваемые права**

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

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на цену предложения**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были использованы данные специализированных аналитических агентств:

<https://www.arendator.ru>

<https://zdanie.info>

<https://maxyline.ru>

<https://move.ru>

<https://atlant-mos.com>

Величина корректировки, составила – 10,0% от общей стоимости объекта.

- **Корректировка на условия финансирования**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на условия рынка.**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Поправка на вид использования/зонирование**

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет разрешенное использование – (различные виды строительства, эксплуатации, размещения различных производственных, складских, административных объектов). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для промышленной или складской застройки.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на местоположение**

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

- Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;
- Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;
- Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;
- Рекреационной ценности территории.

Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства: расположение относительно ближайшей магистрали, удаленность объекта от основных центров влияния района, характер окружающей застройки, доступность к трассам, инфраструктура района.

Все объекты расположены в Леинском районе Московской области и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы. Таким образом, поправка на месторасположение составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

• **Поправка на форму**

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

• **Поправка на рельеф**

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

• **Корректировка на площадь**

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка при увеличении его общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны, снижением рыночного спроса на более крупные земельные участки, с другой стороны, меньшими удельными затратами на приобретение земельных участков большей площади (эффект масштаба). Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка. Результаты исследования представлены в виде коэффициентов, фиксирующих не уровни удельных цен участков, а их соотношение в зависимости от масштаба, то применение данного источника дает возможность достоверно скорректировать стоимости аналогов, не внося существенной погрешности.

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

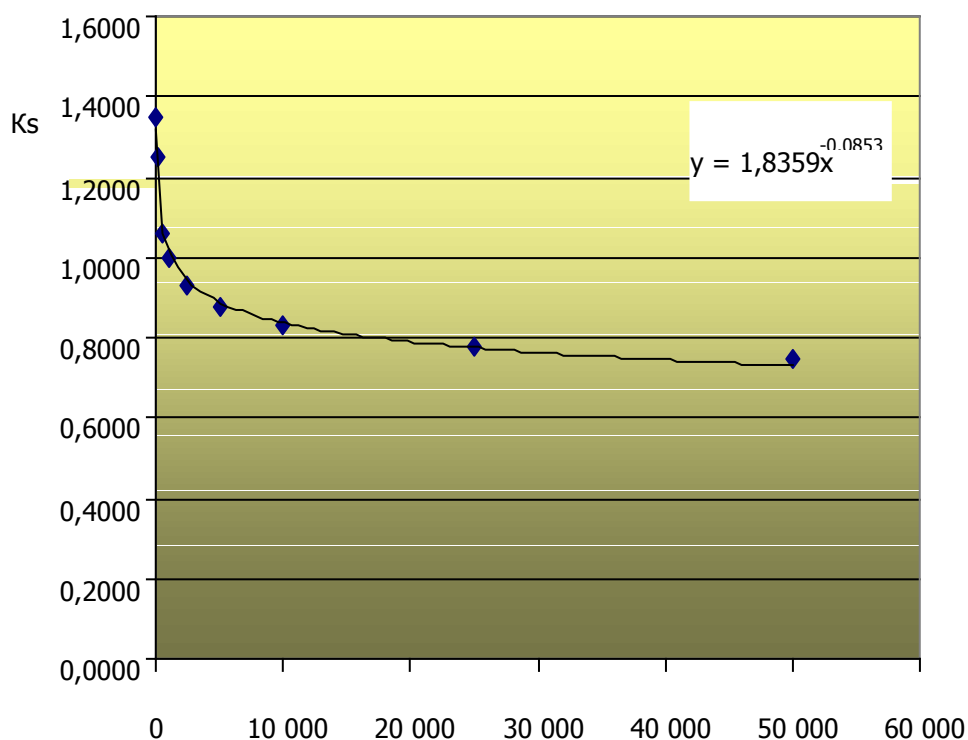
№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

<http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-kadaastrovoy-otsenki-zemelnyh-uchastkov-pod-promyshlennymi-obektami-v-poseleniyah>

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки от размера участка.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: $KП = [(C_{00} / C_{0a}) - 1] \times 100\%$,

где:

$KП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

Соа – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Источник информации:

 srosovet.ru/content/editor/Primer-otcheta-po-FSO-7-2015.doc

[srosovet.ru > content/editor/Primer...FSO-7-2015.doc](https://srosovet.ru/content/editor/Primer...FSO-7-2015.doc) ▾

Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение: , где: KS – коэффициент поправки; S – площадь земельного участка...



11 КБ

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Наименование Объекта оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Площадь объекта оценки	Площадь аналога в кв.м.	Площадь аналога в кв.м.	Площадь аналога в кв.м.	Площадь аналога в кв.м.	Площадь аналога в кв.м.	Площадь аналога в кв.м.	Площадь аналога в кв.м.
28000,00 кв.м.	3 135,00	140 000,00	80 000,00	60 000,00	3 000,00	50 000,00	5 100,00
	Корректировка на площадь, %	Корректировка на площадь, %	Корректировка на площадь, %	Корректировка на площадь, %	Корректировка на площадь, %	Корректировка на площадь, %	Корректировка на площадь, %
Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).	95,50%	111,25%	104,15%	103,75%	95,50%	102,50%	97,50%

- **Корректировка на категорию земель**

Объекты аналоги имеют категорию, идентичную категории объектов оценки, таким образом, имеется необходимость в корректировке категории земельных участков.

В целях настоящей работы величина корректировки на категорию земельных участков принята равной 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на вид разрешенного использования**

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

1.1. Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37).

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

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

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

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Кроме того, объекты - аналоги, как и объект оценки имеют идентичный вид разрешенного использования, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составляет 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Поправка на наличие улучшений**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а у объектов – аналогов оценивались только сами земельные участки, как части земной поверхности, без учета улучшений.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на наличие коммуникаций**

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков, При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка принята согласно данным представленным в статье Махнача И.В. «Факторы ценообразования и анализ тенденций по земельным участкам Московской области» (RWAY №161).

В связи с тем, что объект оценки и объекты – аналоги имеют идентичное наличие и/или отсутствие коммуникаций, корректировка составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

- **Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

<http://chaliyev.ru/statistics/srednie-velichiny-i-pokazateli-variatsyi.php>

где:

X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,142857143.

Результаты исследования объектов – аналогов и необходимые корректировки обобщены в таблице. Таблица

Результаты исследования объектов – аналогов

Наименование характеристики или поправки (корректировки)	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4	АНАЛОГ № 5	АНАЛОГ № 6	АНАЛОГ № 7
	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгового-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).							
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – 1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Общая стоимость земельного участка в рублях		14 499 999,00	350 000 000,00	390 000 000,00	105 000 000,00	20 800 000,00	175 000 000,00	23 790 000,00
Площадь земельного участка в кв.м.	28000,00 кв.м.	3 135,00	140 000,00	80 000,00	60 000,00	3 000,00	50 000,00	5 100,00
Стоимость единицы		4 625,20	2 500,00	4 875,00	1 750,00	6 933,33	3 500,00	4 664,71

сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) - 1 кв.м. в рублях								
Регион РФ	Московская область, Ленинский район	Московская область, Ленинский район	Московская область, Ленинский район	Московская область, Ленинский район	Московская область, Ленинский район	Московская область, Ленинский район	Московская область, Ленинский район	Московская область, Ленинский район
Территориальное расположение	На территории Ленинского района Московской области	На территории Ленинского района Московской области	На территории Ленинского района Московской области	На территории Ленинского района Московской области	На территории Ленинского района Московской области	На территории Ленинского района Московской области	На территории Ленинского района Московской области	На территории Ленинского района Московской области
Категория земельного участка	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень пригодности для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования

Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. без корректировок в рублях.		4 625,20	2 500,00	4 875,00	1 750,00	6 933,33	3 500,00	4 664,71
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) – 10,0%	1,0	– 10,0%	– 10,0%	– 10,0%	– 10,0%	– 10,0%	– 10,0%	– 10,0%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на условия рынка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на вид использования/зонирование	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на рельеф земельного участка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		4 162,68	2 250,00	4 387,50	1 575,00	6 240,00	3 150,00	4 198,24
Корректировка на площадь земельного участка	1,0	95,50%	111,25%	104,15%	103,75%	95,50%	102,50%	97,50%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3975,358578	2503,125	4569,58125	1634,0625	5959,2	3228,75	4093,279412
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3975,358578	2503,125	4569,58125	1634,0625	5959,2	3228,75	4093,279412
Корректировка на наличие улучшений	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3975,358578	2503,125	4569,58125	1634,0625	5959,2	3228,75	4093,279412
Корректировка на наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3975,358578	2503,125	4569,58125	1634,0625	5959,2	3228,75	4093,279412
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3975,358578	2503,125	4569,58125	1634,0625	5959,2	3228,75	4093,279412
Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Весовой коэффициент		0,142857143	0,142857143	0,142857143	0,142857143	0,142857143	0,142857143	0,142857143
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом весового		567,9083682	357,5892857	652,7973214	233,4375	851,3142857	461,25	584,7542017

коэффициента, в рублях за 1 кв.м.								
Итоговая стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы), в рублях за 1 кв.м.								3709,050963 рублей за 1 кв.метр.
	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).							103 853 426,96 рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. При оценке объекта оценки, представляющего собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный и доходный подходы к оценке при обоснованном отказе от применения затратного подхода. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены

результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки земельного участка возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка земельного участка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного земельного участка в будущие периоды. Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого земельного участка. Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Отчете

доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках затратного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках сравнительного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках доходного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).	Обоснованный отказ от применения подхода	103 853 426,96 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	103 853 426,96 рублей

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, адрес (место расположение): Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4).	<p>103 853 426,96 рублей</p> <p>с учетом округлений</p> <p>103 850 000,00 рублей (Сто три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей</p>

ГЛАВА № 6. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 18 января 2019 года.

<p>Величина рыночной стоимости земельного участка, (кадастровый номер: 50:21:0040112:63, площадь: 28000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей), расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им.Ленина, в районе дер. Апаринки, уч.№ 4), без учета НДС, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях.</p>	<p>103 850 000,00 рублей</p> <p>(Сто три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей</p>
---	---

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Оценщик,
выполнивший и
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

25 января 2019 года.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
8. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
10. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
 - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297

- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
 - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
11. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
 12. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
 13. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ (ОЦЕНЩИКА)

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

Сведения об Исполнителе и Оценщике	
Юридическое лицо «Исполнитель»	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241).
Реквизиты исполнителя	Наименование: ООО "ИнвестКонсалт" ИНН: 7723824884 КПП: 772301001 Реквизиты банка: Название: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" ИНН: 7706092528 КПП: 770543002 БИК: 044525999 Город: Москва Счёт №: 40702810701500028482 Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО
Аккредитация при НП «АРМО»	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис № 180005-035-000177 Срок действия страхового полиса с 21 октября 2018 года до 20 октября 2019 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Соответствие исполнителя (оценщика) требованиям 135-ФЗ	Соответствует
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	К работе над отчетом привлекался оценщик ООО «ИнвестКонсалт», Казанов Андрей Григорьевич. Информация об оценщике представлена в полном объеме. Оценщик принимал участие в оценке состава имущества, имеющего отношение к объектам недвижимого имущества.

объекта оценки (пп. Д п. 8 ФСО №3)	
Оценщик	Казанов Андрей Григорьевич
Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 11589-1 от 28 апреля 2018 года, бланк 006968-КА1
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 13 лет.
Членство в саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год. 7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное

	управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год; 8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор N 12-К от 27 апреля 2011 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО»
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № 180005-035-000179 Срок действия страхового полиса с 23 октября 2018 года до 22 октября 2019 года. Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
Информация об оценщике, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	<ul style="list-style-type: none"> • Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года; • Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607, • право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено, • за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.
Телефон оценщика	8-916-093-98-24
Электронный адрес	argotex@yandex.ru
Независимость оценщика	Оценщик является независимым лицом, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).

Таблица

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Привлекаемые специалисты	Привлеченные специалисты не привлекались. Иные специалисты к выполнению оценки не привлекались.
---------------------------------	--

ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ (ОЦЕНЩИКА)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год
входит в список крупнейших оценочных компаний России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт www.raexpert.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 97 место
в рейтинге делового потенциала оценочных компаний России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт www.raexpert.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год
входит в список крупнейших организаций,
работающих на российском рынке оценочных услуг

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рэнкинга:
31 августа 2017 года

Рэнкинг опубликован на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА).
Единственным официальным источником актуальной информации о рэнкинге является сайт www.raexpert.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год занимает
91 место в рейтинге делового потенциала
оценочных организаций России

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Гришанков

Рейтинг опубликован в «Российской газете» №7323 (157) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт www.gaexpert.ru

Дата выхода рейтинга:
19 июля 2017 года

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

О Г Р Н 1 1 2 7 7 4 6 0 1 0 3 6 9

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

12 января 2012
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №23 по

г.Москве

7 7 2 3
(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7 7 2 3 8 2 4 8 8 4 7 7 2 3 0 1 0 0 1

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Илларионова Т. В.

(подпись, фамилия, инициалы)

МП



серия 77 №011854769

ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2008, уровень «В»

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андревна

Надежда



Форма №

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИнвестКонсалт"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 января 2012 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1	1	2	7	7	4	6	0	1	0	3	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Илларионова Т. В.
(подпись, ФИО)

МП

 серия 77 №011854768

340 - Полиграф-защита, Москва, 2009, уровень - В.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Юлия Верна



Бригадина
Андреевна

Надежда



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» января 2012 года

Настоящее свидетельство № 77-АС выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(ИНН 7723824884)

(наименование юридического лица)

О том что, Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт" является аккредитованным юридическим лицом при

Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 433 от 30 января 2012 г.

Генеральный директор

Петровская Е.В.



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Топия Верна

Бригадина
Андреевна

Надежда



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroarmo.ru

Выписка № 1775-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» января 2012 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» января 2012 года за регистрационным № 433

Генеральный директор



Петровская Е.В.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000177
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «ИнвестКонсалт»
Адрес: 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар дом 47 кв. 241
Банковские реквизиты:
ИНН 7723824884
р/с 40702810122000035144 в АБСОЛЮТ БАНК (ОАО)
Адрес Банка: отделение Марьинское, 109652, город Москва, Люблинская улица, дом 165
к/с 0101810500000000976
БИК 044525976, ОКОНХ 38252253

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
10 000 000,00	9 600,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000177 от 21 октября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 21 октября 2018 г. по 20 октября 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 180005-035-000177 от 21 октября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности в сельскохозяйственных организациях</p> <p> М.П. Аракелова О.А./</p> <p>Полис оформил: Юсоя А.В. Дата выдачи: 21.10.2018 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ИнвестКонсалт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. Бригадина Н.А./</p>
--	---

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Юлия Верна

Бригадина

Бригадина
Андреевна

Надежда



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.11.2007

Дата

№

1033-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Казанов Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 03 №400693, выдан ОВД "Марьино" гор. Москвы, дата выдачи
27.06.2002г.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих
кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова,
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 384968, выдан 24.06.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 607 от « 22.11.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным
законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина
"ИнвестКонсалт"
Москва

Бригадина
Андреевна

Надежда



**НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ**

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www. sroarmo.ru

**Выписка № 567
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,**

«22» ноября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Казанова Андрея Григорьевича

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

о том, что Казанов Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(нужно подчеркнуть)


**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«22» _____ ноября 2007

за регистрационным № 607

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



 Петровская Е.В.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000179
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Казанов Андрей Григорьевич
Адрес: г. Москва, Новочеркасский б-р, д.47, кв.241
Паспорт РФ 45 03 400693
Выдан: 27.06.2002 г., ОВД «Марьино» гор.Москвы.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №384968
Дата выдачи: 24.06.2003 г.
Выдан (кем): Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров МГТУ им. Н.Э.Баумана.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	14 500,00

Настоящий Полис действует с 23 октября 2018 г. по 22 октября 2019 г.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p>Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна</p> <p>Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.</p> <p>Телефон 737-03-30, доб.108</p> <p>(О.А. Аракелова/</p> <p>М.П.</p> <p>Полис оформил: Югов А.В.</p> <p>Дата выдачи: 23 октября 2018 г.</p>	<p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p></p> <p>/А.Г.Казанов/</p>

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Копия верна:



Бригадина
Андреевна

Надежда



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

15.01.2019 № 8

Профессиональному оценщику
Казанов Андрей Григорьевич
(№ в реестре 607)

О подтверждении квалификации оценщика

Уважаемый(ая) Андрей Григорьевич!

Настоящим Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (далее – НП «АРМО») сообщает, что в соответствии с ч.1 ст.21 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» уровень квалификации оценщика подтверждается сдачей квалификационного экзамена в области оценочной деятельности.

В соответствии с ч.1 ст. 21.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» квалификационный аттестат является свидетельством, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена, и выдается при условии, что лицо, претендующее на его получение, сдало квалификационный экзамен.

При этом в соответствии с ч.3 ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

На основании п.5.3.93 Постановления Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 437 и п.1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 19 мая 2017 г. № 240 Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» профессиональному оценщику выдан **квалификационный аттестат** о сдаче квалификационного экзамена в установленном законом порядке.

Казанов Андрей Григорьевич имеет право осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Актуальная информация об имеющихся у оценщика квалификационных аттестатах по направлениям и срокам их действия размещена в открытом доступе на официальном сайте НП «АРМО»: www.sroarmo.ru/reestr

Наличие квалификационного аттестата подтверждает высокий уровень квалификации профессионального оценщика в области оценки объектов оценки в порядке Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Профессиональный оценщик **Казанов Андрей Григорьевич** может быть рекомендован физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и местного самоуправления в качестве исполнителя услуг по оценке объектов оценки.

Представленная в настоящем письме информация может быть представлена в адрес потенциальных заказчиков услуг по оценке для целей подтверждения Вашего соответствия установленным требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

С уважением,

Генеральный директор

Петровская Е.В.

Власов Н.О.
vlasov@sroarmo.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

15.05.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

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 11.05.2018

№ 00-00-4001/5434/2018-0425

На основании запроса от 07.05.2018, поступившего на
рассмотрение 07.05.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью «СТОА Восток», ИНН: 7736527790, ОГРН: 1057748199904,
дата гос. регистрации: 13.09.2005; адрес места нахождения: г. Москва, г. Москва, пр-кт Шестидесятилетия
Октября, д 6 , за период с 01.01.2015 по 07.04.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты
недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:21:0040112:63
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения торгово-технического центра по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Совхоз им. Ленина, в районе дер. Апаринки, уч. № 4
		Площадь:	28000 кв. м
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.10.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-21/043/2006-252
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 23.08.2006 №67/1; Акт приема-передачи земельного участка от 24.08.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-21/037/2014-363
2.		Получатель выписки:	Бобровский Алексей Владимирович

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 Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)


Миначева Раиса Степановна

(инициалы, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, СКРИН – ШОТЫ.

АНАЛОГ № 1

← → ↻ https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/

 Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Московская область ▾ р-н. Ленинский ▾ г. Видное


Продам землю промышленного назначения, 31.35 сотки, Видное

~~15 999 999~~ **14 499 999** руб цена за сотку 462 520 Р





руб дол евро btc


📍 Ленинский р-н г. Видное
полный адрес
📍 Каширское ш.
🚗 5 км от МКАД

★ Добавить в избранное



🕒 8 октября 2018 👁 6760 (+3 за сегодня) 🔄 Обновлено 31 декабря 2018

 Пожаловаться  Заметка  Печать  PDF



17% ВРЕМЯ ДОИТЬ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Фролов Александр Юрьевич
Риелтор
5 объявлений
Был(а): 22 января, 16:56
3 года 61 день на сайте

+7 (985) 236-11-02

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/

← → ↻ https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/



Промышленного назначения в продажу

Цена:	14 499 999 Р	Площадь участка:	31.35 сотка
Цена за сотку:	462 520 Р	Дата публикации:	8 октября 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	31 декабря 2018
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Свободная планиров... да	Электричество:	да	
Водопровод:	да	Газ:	да
Канализация:	да		

Описание

Продаётся земельный участок 31.35 соток. Первая линия от дороги. Заезд с асфальтовой дороги на участок. Разрешённое использование - ПРОМНАЗНАЧЕНИЕ (СКЛАДЫ и ПРОИЗВОДСТВО). Прямая продажа от собственника. 5 км от Москвы (МКАД) и 1 км до Видное. Код местоположения на Google maps GPQV+CQ Дыдылдино, Московская обл. (скопируйте и введите в поиск адреса и пропадёте на местонахождения участка на карте). Кадастровый номер 50:21:0000000:40857
Возможность организации собственного производства, склада, автосервиса, шиномонтаж, мойки, строительной базы, магазина. Прекрасная транспортная доступность. Асфальтовая дорога до границы участка. Ровный рельеф. Наличие всех коммуникаций: электричество, вода, канализация. Электричество 100 кВт на участке. Разрешённое использование установлено.

Информация

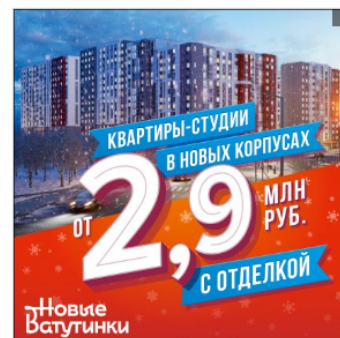
Продам земельный участок площадью 31.35 соток, Московская область, Каширское шоссе, цена 14 499 999 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.gi.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление



[Район Новые Ватутинки.](#)

Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

[Показать телефон](#)

[Все спецпредложения](#)

реклама

ДОНСТРОЙ

https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_vidnoe_leninskiy_rayon_6812481462/

АНАЛОГ № 2

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kvм_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatn



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru → ▾ Московская область → ▾ р-н. Ленинский → ▾ г. Видное

Продаем землю промышленного назначения, 14 га, Видное

350 000 000 ₽ цена за га
руб дол евро btc

25 000 000 ₽

Ленинский р-н г. Видное

полный адрес

Новокаширское ш.

★ Добавить в избранное



🕒 17 марта 2018 👁 333 (+2 за сегодня) 🔄 Обновлено 20 января

🗨 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



-17% ВРЕМЯ ДОИТЫ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Антон Игоревич

+7 (926) 796-05-52

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

👑 Премиум размещение

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kvм_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatnikovo_29_km_mkad_km_6801519519/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kvm_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bul

Промышленного назначения в продажу

Цена:	350 000 000 ₽	Общая площадь:	14.14 м²
Цена за га:	25 000 000 ₽	Площадь участка:	14 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	17 марта 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	20 января
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам земельный массив под строительство коммерческих объектов, незастроенную территорию непосредственно примыкающую к МКАД (29-й км) на юге Москвы. Рассматриваемый массив состоит из шести смежных земельных участков, имеющих общие границы. Общая площадь земельных участков составляет 141 400 кв. м, (14,14 га) включая: Уч. 1 площадь 15 000 кв. м кадастровый номер 50:21:0030210:7082; Уч. 2 61 039 кв. м к/н 50:21:0030210:7083; Уч. 3 35 309 кв. м к/н 50:21:0030210:7084; Уч. 4 10 000 кв. м к/н 50:21:0030210:7085; Уч. 5 10 000 кв. м к/н 50:21:0030210:7086; Уч. 6 10 052 кв. м к/н 50:21:0030210:6834. Права на з/ участки: частная собственность физ. лиц. Земельный массив свободен от застройки, никогда не использовался для сельскохоз. производства. **ЛОКАЦИЯ** Земельный массив непосредственно примыкает к МКАД с внешней стороны (29-й километр). Участки находятся в Ленинском районе Мос. области, на территории сельск. поселения «Булатниковское» и городского поселения «Видное» в районе деревни «Булатниково». Со стороны Москвы ближайший район «Бирюлёво Восточное», Загорье. **ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ** Инвестиционная привлекательность обусловлена: • перспективностью строительства логистического распределительного объекта на МКАД вблизи трассы М4 «Дон», главного пути подвоза грузов автотранспортом из юго-восточных и южных областей России; • все коммуникации вблизи массива; • близостью густонаселенных районов «Бирюлёво Западное» и «Бирюлёво Восточное»; • отсутствием концентрации складов и логистических центров, продовольственных терминалов и ритейл-парков в данной локации; • смежные границы участков массива позволяют использовать участки в качестве единой территории. **BEST-Use:** создание коммерческих объектов • логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс, • оптово-розничный продовольственный центр; • ритейл-парк, многофункциональный торговый центр, • бизнес-парк, офисный центр; • автосалоны, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей; • автотехнический центр большегрузных машин с охраняемой стоянкой, ремонтным сервисом и гостиничный центром; • строительный/вещевой оптово-розничный склад/рынок; **КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ** Территория относится к категории земли с/х назначения, разрешенное использование – для сельскохоз. производства При сохранении категории земель и ВРИ: идеально подходит для возведения логистического комплекса, складского терминала, оптово-розничного



Район Новые Ватуткинские

Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

Показать телефон

Все спецпредложения


реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1414_kvm_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_s_bulatnikovo_29_km_mkad_km_680151951_9/

АНАЛОГ № 3

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_808_kvm_ploshchadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leninsk...

 Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Московская область ▾ р-н. Ленинский ▾ г. Видное

Продается земля промышленного назначения, 8 га, Видное

390 000 000 ₽ цена за га
48 750 000 ₽ цена за сотку


руб дол евро btc

Ленинский р-н г. Видное
полный адрес
Каширское ш.

★ Добавить в избранное

f ↗ ↻ ↺ ↻


🕒 14 января 👁 18 (+2 за сегодня) 🔄 Обновлено 20 января 🗨 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF




17% ВРЕМЯ ДОИТЬ! НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Дмитрий
+7 (910) 482-22-38
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

 Премиум размещение

 Поднять объявление

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_808_kvm_ploshchadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leninskiy_so_gorkinskiy_vostochnee_dgorki_6815970433/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_808_kvм_ploschadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leni

Промышленного назначения в продажу

Цена:	390 000 000 ₽	Общая площадь:	8.08 м²
Цена за га:	48 750 000 ₽	Площадь участка:	8 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	14 января
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	20 января
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Горки Ленинские. Зеленое шоссе. 8 км от МКАД. Юг. Каширское шоссе - основное. Предлагаем в соинвестирование 8,08 га участок промназначения для размещения адм.торгового и производственно-складского комплекса. Рассмотрим варианты строительства под заказчика. Стоимость вхождения - надо обсуждать. На участке возможно посадить 40000м2 современного склада класса А. Получен ордер на земляные работы. Проплачены все ту. Разрешение на строительство.

Информация

Продам земельный участок площадью 800 соток, Московская область, Каширское шоссе, цена 390 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.


[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Московская область, Видное, р-н Ленинский, с/о Горкинский, восточнее д.Горки

м. Зябликово:	11 км на карте	г. Видное (центр):	6 км на карте
м. Красногварде...	11 км на карте	г. Домодедово:	9 км на карте
м. Домодедовск...	11 км на карте	г. Лыткарино:	10 км на карте
м. Шипиловская:	12 км на карте	Каширское шоссе:	13 мин, 9,9 км до МКАД на карте

[Карта](#) [Панорама](#)



ЖК "Государев дом"


Старт продаж нового корпуса. Квартиры от 1,7 млн. Ипотека 8,9%. Развитая инфраструктура.

+7 (495) 127-65-...

[Показать телефон](#)

[Все спецпредложения](#)

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_808_kvм_ploschadyu_800_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_r-n_leninskiy_so_gorkinskiy_vostochnee_dgorki_6815970433/

АНАЛОГ № 4

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovska...



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru → Московская область → р-н. Ленинский → г. Видное

Продаем землю промышленного назначения, 6 га, Видное

105 000 000 ₪ цена за га
17 500 000 ₪

руб дол евро btc

Ленинский р-н г. Видное

полный адрес

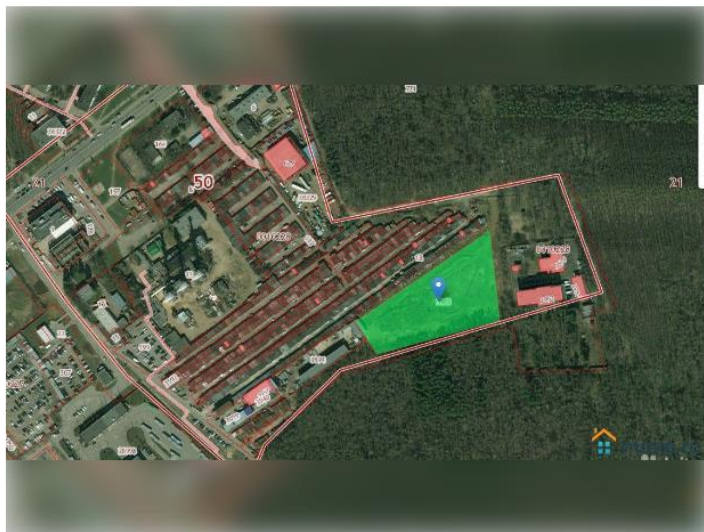
Белокаменное ш.

★ [Добавить в избранное](#)



🕒 27 декабря 2018 👁 28 (+4 за сегодня) 🔄 Обновлено сегодня в 09:21

🗨 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨 [Печать](#) 📄 [PDF](#)



17% ВРЕМЯ ДОИТЫ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Сергей

+7 (495) 801-63-52

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/



Поднять объявление

Промышленного назначения в продажу

Цена:	105 000 000 Р	Общая площадь:	1.06 м²
Цена за га:	17 500 000 Р	Площадь участка:	6 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 декабря 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 09:21
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам участок

Информация

Продам земельный участок площадью 600 соток, Московская область, Белокаменное шоссе, цена 105 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, Видное, Московская область, Ленинский район, Видное, 6-й микрорайон

м. Домодедовск...	7 км на карте	г. Видное (центр):	895 м. на карте
м. Зябликово:	7 км на карте	г. Щербинка:	11 км на карте
м. Орехово:	7 км на карте	г. Дзержинский:	11 км на карте
м. Красногварде...	7 км на карте	Белокаменное ш...	7 мин, 5,6 км до МКАД на карте



Район Новые Ватуткинские

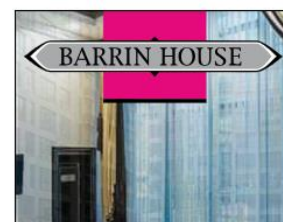
Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kv_m_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_vidnoe_6-y_6815138089/

АНАЛОГ № 5

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_13_kv_m_ploshchadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona...



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru → Московская область → р-н. Ленинский → г. Видное

Продам землю промышленного назначения, 3 га, Видное

20 800 000 ₽ цена за га
6 933 333 ₽

руб дол евро btc

Ленинский р-н г. Видное

полный адрес:

Володарское ш.

★ [Добавить в избранное](#)



🕒 23 марта 2018 👁 402 (+4 за сегодня) 🔄 Обновлено сегодня в 08:52

[🗨 Пожаловаться](#) [📅 Заметка](#) [🖨 Печать](#) [📄 PDF](#)



17% ВРЕМЯ ДОИТЬ!
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4 млн руб.

Владимир

+7 (929) 662-86-33

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премиум размещение](#)

[Поднять объявление](#)

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_13_kv_ploshchadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona_andreevskoe_6805596447/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kvм_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona



Поднять объявление

Промышленного назначения в продажу

Цена:	20 800 000 ₽	Общая площадь:	1.3 м²
Цена за га:	6 933 333 ₽	Площадь участка:	3 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	23 марта 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 08:52
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Отличная промка, 15 км от МКАД по Каширскому шоссе, можно заехать с Новорязанского шоссе, д. Андреевское Ленинский район. Действующая промзона, соседи построились и работают. Охрана. Коммуникации - электричество и газ, водоснабжение и канализация индивидуально. Хороший круглогодичный подъезд для любого большегрузного транспорта. Документы оформлены, сразу готовы на сделку. Возможна продажа в рассрочку.

Информация

Продам земельный участок площадью 300 соток, Московская область, Володарское шоссе, цена 20 800 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

📄 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF

Расположение

Московская область, Ленинский район, Видное

📍 м. Зябликово: 🗺 12 км на карте	📍 г. Лыткарино: 🗺 3 км на карте
📍 м. Красногварде...: 🗺 12 км на карте	📍 г. Дзержинский: 🗺 9 км на карте
📍 м. Алма-Атинская: 🗺 13 км на карте	📍 г. Видное (центр): 🗺 13 км на карте
📍 м. Шипиловская: 🗺 13 км на карте	📍 Володарское шо...: 🗺 22 мин, 17 км до



ЖК "Государев дом"

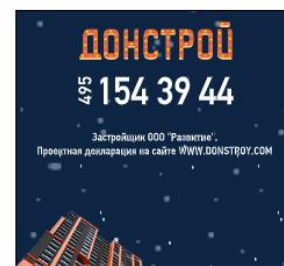
Старт продаж нового корпуса. Квартыры от 1,7 млн. Ипотека 8,9%. Развитая инфраструктура.

+7 (495) 127-65-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13_kvм_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_promzona_andreevskoe_6805596447/

АНАЛОГ № 6



<https://move.ru/objects/2276885418>

Создано: 10.02.2018 в 03:10

Обновлено: 17.01.2019 в 22:14

Московская область, Ленинский район,
деревня Коробово

175 000 000 ₺

Московская область, Ленинский район, деревня Коробово

Шоссе

[Каширское](#)

Земельные участки

Площадь участка

500 соток

Детали объекта

Тип сделки

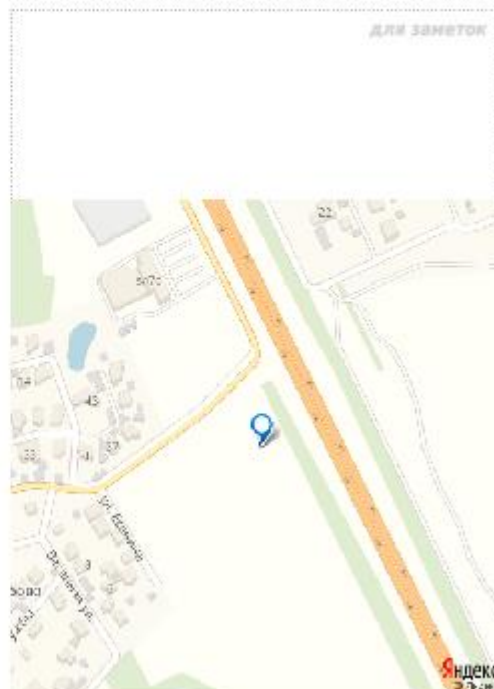
Продам

Раздел

[Земельные участки](#)

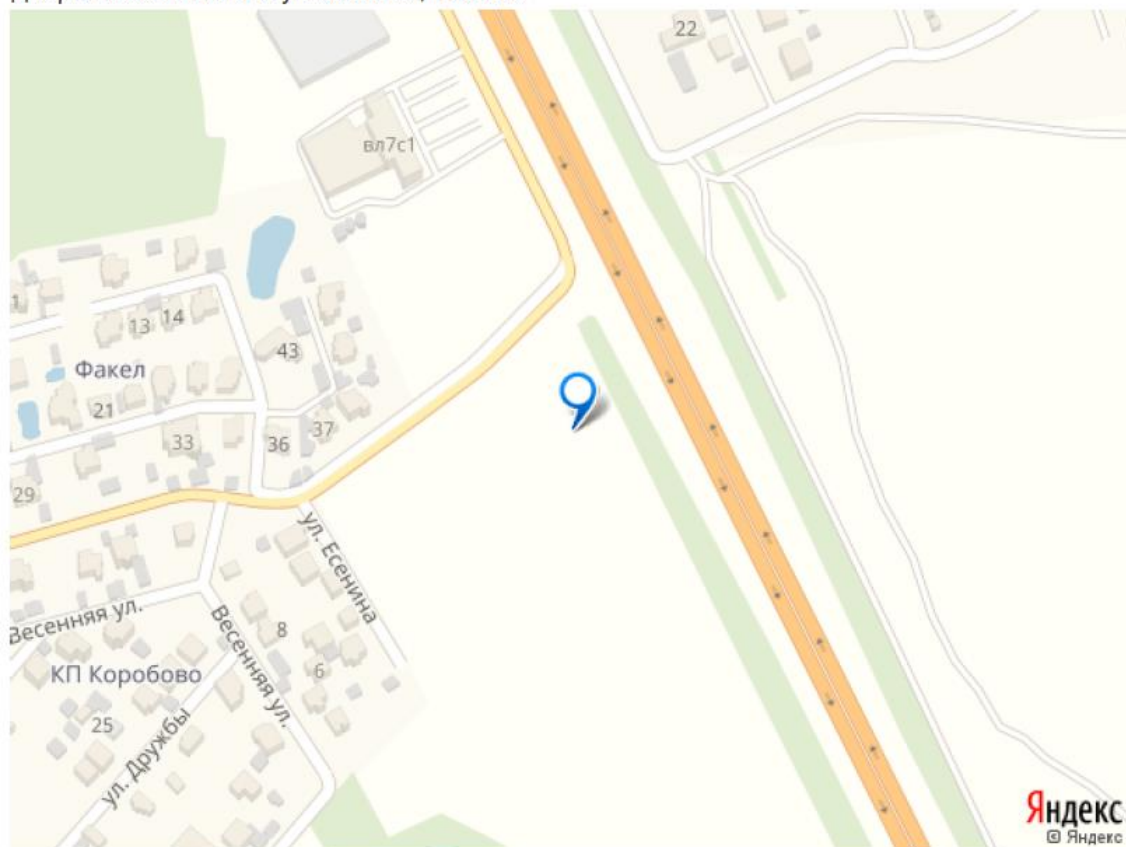
Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 5 Га на 1-й линии трассы в аэропорт Домодедово в 9 км от МКАД по Каширскому шоссе вблизи н.п.Коробово. Категория земель - земли промышленности. ВРИ - для строительства многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Великолепная транспортная доступность - асфальтированная дорога. До и после участка (0,2-1,0 км) находятся развязки на Домодедовском шоссе. Имеется съезд с трассы на дублер, с которого возможна организация заезда на участок. В



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_korobovo_a-105_2276885418/

непосредственной близости находится автотехцентр Volvo «Обухов», Cargo Terminal, таможенный терминал, офисно-торговый центр компании Bella. Коммуникации рядом, газ проходит по участку. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина.



Move.ru - вся недвижимость России

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_korobovo_a-105_2276885418/

АНАЛОГ № 7

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_51_kvм_ploshchadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninsk



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru + Московская область + р-н. Ленинский + г. Видное

Продаем землю промышленного назначения, 0.51 га, Видное

23 790 000 ₽ цена за га
46 647 059 ₽
руб дол евро btc

Ленинский р-н г. Видное
полный адрес
Каширское ш.

★ Добавить в избранное



🕒 30 марта 2018 👁 336 (+4 за сегодня) 🔄 Обновлено вчера в 23:24

👤 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



-17% ВРЕМЯ ДОИТЫ
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!
КВАРТИРЫ от 1,4
млн руб.

Сергей

+7 (903) 722-34-62

Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра
объекта! Ознакомьтесь с **остальными**
правилами, чтобы не попасться на уловки
мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_51_kvм_ploshchadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninskie_6805950649/

← → ↻ https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51_kv_m_ploschadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_lenins



Поднять объявление

Промышленного назначения в продажу

Цена:	23 790 000 Р	Общая площадь:	51 м²
Цена за га:	46 647 059 Р	Площадь участка:	0.51 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	30 марта 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 23:24
Тип объявления:	вторичка		

Описание

ЦЕНА СНИЖЕНА НА 15%. Старая цена была равна кадастровой стоимости (27 990 000 р). Земля промышленного назначения. Развитая инфраструктура. Хорошая дорога, асфальтированный съезд, электричество 15кВт, есть возможность увеличения мощности. Всего в продаже 5 участков.

Информация

Продам земельный участок площадью 51 соток, Московская область, Каширское шоссе, цена 23 790 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, Ленинский район, посёлок городского типа Горки Ленинские

м. Зябликово:	11 км на карте	г. Видное (центр):	6 км на карте
м. Красногварде...	11 км на карте	г. Домодедово:	9 км на карте
м. Домодедовск...	11 км на карте	г. Лыткарино:	10 км на карте
м. Шипиловская:	12 км на карте	Каширское шоссе:	14 мин, 10 км до МКАД на карте



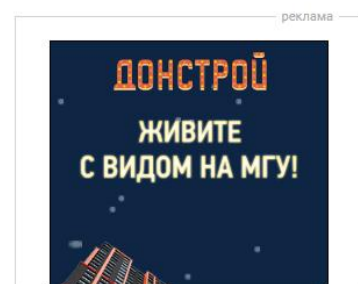
[Район Новые Ватутинки.](#)

Квартиры в новых корпусах с отделкой. Подземный паркинг и кладовые. Рядом дет.сад и школа. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

[Показать телефон](#)

[Все спецпредложения](#)



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51_kv_m_ploschadyu_51_sotok_moskovskaya_oblast_vidnoe_gorki_leninskie_6805950649/