

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО АО АСК
"ИНВЕСТСТРАХ"

НОМЕР ОТЧЕТА:	2018-7160/70
ЗАКАЗЧИК:	АО АСК "ИНВЕСТСТРАХ"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	03.12.2018
ДАТА ОЦЕНКИ:	12.11.2018

117405, г. Москва, ул. Кирпичные выемки, д. 2,
корп. 1, оф. 307
АО АКС "Инвестстрах"

Представителю конкурсного управляющего -
государственной корпорации «Агентство по
страхованию вкладов»
г-ну Межевикину А. В.

3 декабря 2018 г.

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества №2018-7160/70 от 12.11.2018 г. между Акционерным обществом АКС "Инвестстрах" и Непубличным акционерным обществом "Евроэксперт" нами выполнен расчет рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего Акционерному обществу АСК «Инвестстрах» (далее по тексту - Объект оценки) по состоянию на 12.11.2018 г. для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Рыночная стоимость Объекта оценки на 12.11.2018 г. составляет, округленно:

48 471 000 (Сорок восемь миллионов четыреста семьдесят одна тысяча) рублей*

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

В том числе:

№ п/п	№ группы	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
<i>Недвижимое имущество</i>			
1	1	Здание пл.438 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100104:5642	1 598 461
2		Земельный участок пл. 1 129 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100104:90	7 490 915
3		Земельный участок 1 561 000 кв. м, с кадастровым № 13:17:0219004:239	2 825 410
4	2	Земельный участок 113 000 кв. м, с кадастровым № 13:17:0219004:240	255 380
5		Земельный участок 511 000 кв. м, с кадастровым №13:17:0219004:238	981 120
6	3	Здание-Институт (помещение пл.1 847,8 кв. м), с кадастровым №50:58:0100202:1641	18 670 770
7		Земельный участок пл. 2 145 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100202:60	13 371 930
8		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)	532 500
9		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)	532 500
10	4	Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)	532 500
11		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)	532 500
12		Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)	543 150
13		Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)	543 150
<i>Движимое имущество</i>			
14	5	Автомобиль ВАЗ 210740, 2008 год выпуска, VIN: ХТА21074092859677, регистрационный номер: К919ХТ150с	61 097
Итого			48 471 383

Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.

С уважением,
Анна Шлапакова
Директор Департамента оценки и
стоимостного консультирования

+7 (495) 983 09 59
Info@euroexpert.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие сведения.....	7
1.1	Основные термины и определения.....	9
1.2	Применяемые стандарты оценки.....	9
1.3	Основные факты и выводы.....	10
1.4	Задание на оценку.....	12
1.5	Принятые при проведении оценки допущения.....	13
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки....	15
1.6.1	Оценщики.....	15
1.6.2	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке.....	16
2	Описание Объекта оценки.....	17
2.1	Описание объектов недвижимого имущества.....	20
2.1.1	Объекты № 1 и №3.....	20
2.1.2	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в республике Мордовия в составе объекта оценки (Объект № 2).....	31
2.1.3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Тульской области в составе объекта оценки (Объект № 4).....	36
2.2	Описание объекта движимого имущества (Объект №5).....	40
3	Анализ наиболее эффективного использования.....	43
3.1.1	Анализ наиболее эффективного использования для нежилых зданий и земельных участков под ними (Объекты №1 и №3 в составе Объекта оценки).....	45
3.1.2	Анализ наиболее эффективного использования для свободных земельных участков сельскохозяйственного назначения (Объект №2 и №4 в составе Объекта оценки).....	46
4	Анализ рынка.....	49
4.1	Анализ макроэкономических факторов.....	51
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки.....	58
4.3	Обзор рынка офисной недвижимости Московской области.....	58
4.3.1	Обзор рынка продажи офисной недвижимости Московской области.....	58
4.3.2	Обзор рынка аренды офисной недвижимости Московской области.....	65
4.4	Обзор рынка земельных участков.....	73
4.4.1	Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Московской области.....	73
4.4.2	Анализ рынка земельных участков Тульской области.....	74
4.4.3	Анализ рынка земельных участков Республики Мордовия.....	82
4.5	Обзор рынка движимого имущества.....	87
5	Определение рыночной стоимости.....	91
5.1	Общая методология оценки.....	93
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов.....	94
5.2.1	Обоснование выбора используемых подходов и методов для объектов недвижимого имущества.....	94
5.2.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов для объекта движимого имущества.....	94
5.3	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества.....	95
5.3.1	Расчет рыночной стоимости объектов № 1 и №3 в составе Объекта оценки.....	95
5.3.2	Расчет рыночной стоимости объекта № 2 в составе Объекта оценки (Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Рузаевском районе республики Мордовия).....	118
5.3.3	Расчет рыночной стоимости объекта № 4 в составе Объекта оценки (Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Кимовском районе Тульской области).....	126
5.4	Определение рыночной стоимости движимого имущества.....	133

СОДЕРЖАНИЕ

5.4.1	Методология оценки рыночной стоимости объектов движимого имущества и выбор подходов.....	133
5.4.2	Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	134
5.5	Выведение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	138
Приложение 1	Перечень данных, использованных при оценке.....	141
Приложение 2	Копии источников, используемых в расчете.....	145
Приложение 3	Методология оценки.....	175
Приложение 4	Информация об Исполнителе и оценщике	183
Приложение 5	Копии документов об Объекте оценки	191



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 2018-7160/70 от 12.11.2018 г.
Заказчик	Акционерное общество Акционерная Страховая Компания «Инвестстрах», АО АСК "Инвестстрах" 117405, г. Москва, ул. Кирпичные выемки, д. 2, корп. 1, оф. 307 Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Россия, г. Москва, 109240, ул. Высоцкого, д. 4 ИНН/КПП 7708514824/770901001 ОГРН: 1047796046198 от 29.01.2004
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт" Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3, этаж 5, помещение 11. Договор (Полис) ОАО "Абсолют Страхование" обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-000944/17-1 от 01.09.2017 г. Страховая сумма: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб. Лимит возмещения на один страховой случай: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) руб. Срок действия: 01.09.2017 - 15.04.2018 гг. Договор (Полис) страхового акционерного общества "ВСК" обязательного страхования ответственности оценщика № 180E0B4070001 от 10.04.2018 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Лимит возмещения на один страховой случай: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2018 - 15.04.2019 гг. ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО АСК "Инвестстрах" Полный перечень приведен в разделе 2 настоящего Отчета.
Дата оценки	12.11.2018 г.
Отчет	Отчет №2018-7160/70 от 03.12.2018 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего АО АСК "Инвестстрах"

1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки:
 - ФСО № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО № 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
 - ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328от 01.06.2015 г.;
- Сводом стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (СОО РОО 2015), утвержденным Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.; некоммерческого партнерства СПО «Деловой союз оценщиков».

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 2018-7160/70 от 12.11.2018г.
Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО АСК «Инвестстрах». Полный перечень приведен в разделе 2 настоящего Отчета.
Дата оценки	12.11.2018г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	Не применялся
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	48 471 383 рубля Пообъектный расчет см. в таблице далее
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно	48 471 000 рублей (НДС не облагается) Пообъектно см. в таблице далее
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в разделе 1.5 настоящего Отчета. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Т. 1.1 Т. 1.1 Стоимости Объекта оценки, полученные при применении методов сравнительного подхода, и итоговые рыночные стоимости (округленно)

№ п/п	№ группы	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
<i>Недвижимое имущество</i>							
1		Здание пл.438 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100104:5642	18 471 000	1 598 461	Не применялся	Не применялся	1 598 461
2	1	Земельный участок пл. 1 129 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100104:90	200 000	7 490 915	Не применялся	Не применялся	7 490 915
3		Земельный участок 1 561 000 кв. м, с кадастровым № 13:17:0219004:239	189 955 000	2 825 410	Не применялся	Не применялся	2 825 410
4	2	Земельный участок 113 000 кв. м, с кадастровым № 13:17:0219004:240	16 395 000	255 380	Не применялся	Не применялся	255 380
5		Земельный участок 511 000 кв. м, с кадастровым №13:17:0219004:238	65 371 000	981 120	Не применялся	Не применялся	981 120
6		Здание-Институт (помещение пл.1 847,8 кв. м), с кадастровым №50:58:0100202:1641	37 653 000	18 670 770	Не применялся	Не применялся	18 670 770
7	3	Земельный участок пл. 2 145 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100202:60	4 012 000	13 371 930	Не применялся	Не применялся	13 371 930
8		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)	22 535 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
9		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)	22 535 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
10		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)	23 861 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
11	4	Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)	23 861 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
12		Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)	22 986 500	543 150	Не применялся	Не применялся	543 150
13		Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)	22 986 500	543 150	Не применялся	Не применялся	543 150
Итого по недвижимому имуществу			18 471 000	48 410 286	-	-	48 410 286
<i>Движимое имущество</i>							
14	5	Автомобиль ВАЗ 210740, 2008 год выпуска, VIN: ХТА21074092859677, регистрационный номер: К919ХТ150с	Отсутствует	61 097	Не применялся	Не применялся	61 097
Итого по движимому имуществу			-	61 097	-	-	61 097
Итого			18 471 000	48 471 383	-	-	48 471 383

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

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, принадлежащие АО АСК "Инвестстрах". Полный перечень имущества, входящего в состав Объекта оценки, представлен в разделе 2 настоящего Отчета
Состав Объекта оценки. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	Информация о составе объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики, а также права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта, приведены в разделе 2 настоящего Отчета
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность
Правообладатель в отношении Объекта оценки	Акционерное общество Акционерная Страховая Компания "Инвестстрах", АО АСК "Инвестстрах" 117405, г. Москва, ул. Кирпичные выемки, д. 2, корп. 1, оф. 307 ИНН/КПП: 7707043450/772401001 ОГРН: 1027739149547 от 04.09.2002
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Информация об ограничениях (обременениях) оцениваемых прав приводится в соответствующих разделах Отчета об оценке.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Использование результатов оценки для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость, определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте без учета НДС, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Общие и специальные допущения, принятые в Отчете, представлены в п.1.5 Отчета
Балансовая стоимость	18 471 000 руб. Пообъектная разбивка балансовой стоимости оцениваемого имущества приведена в разделе 2 настоящего Отчета
Дата оценки	12.11.2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	В соответствии с принятыми допущениями не проводился

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения

1. 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. 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.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки и предметов залога, технологическую экспертизу предметов залога, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности компаний - должника и поручителей, и инвентаризацию предметов залога.
3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность 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.
4. 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 с Объектом оценки, для которого производились расчеты.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
6. 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, объектов, переданных в залог (либо права в отношении которых переданы в залог), а также всех объектов, в отношении которых имеются имущественные права, которыми обеспечиваются права требования, вытекающие из Кредитных соглашений.
7. 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.
8. Оценщик не несет ответственность за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части).
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
10. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
11. Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что сделки с его участием должны быть осуществлены по цене, идентичной указанной в Отчете стоимости.
13. Настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют какие-либо обременения Объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию Объекта оценки, за исключением специально оговоренных в Отчете.
14. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

Специальные допущения:

15. Осмотр имущества в составе Объекта оценки не производился по согласованию с Заказчиком. Оценка проведена на основании фотографий, предоставленных Заказчиком. Оценщик исходил из предположения и в допущении о том, что фактическое состояние Объекта оценки по состоянию на дату оценки соответствует состоянию, отраженному на фотографиях.
16. В связи с тем, что осмотр оцениваемого имущества не производился, вывод о характеристиках объектов сделан на основании данных, предоставленных Заказчиком (документов, информации), данных открытых источников (спутниковых карт (<https://yandex.ru/maps>, <https://maps.google.ru/>), а также данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), и прочих открытых источников.
17. В связи с тем, что осмотр оцениваемых земельных участков в составе Объектов №2 и №4 не проводился, оценка производится при следующих допущениях, основанных на анализе открытых источников, данных Публичной
 - земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства, представляют собой залежь (не используемые под посев сельскохозяйственных культур и под пар от 1 года до 3х лет);

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- на участках сельскохозяйственного назначения отсутствуют какие-либо улучшения (здания, сооружения и т.п.);
 - коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения;
 - фактор наличия/отсутствия подъездных путей к оцениваемым земельным участкам при определении их рыночной стоимости определялся Оценщиком по данным Публичной кадастровой карты.
18. Согласно данным Росреестр-онлайн и Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872 на оцениваемые объекты недвижимости в составе Объекта оценки наложены обременения в виде запрещения сделок с имуществом/запрета регистрационных действий. Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится без учета данного обременения, информация о нем приводится справочно.
 19. Земельные участки в составе Объекта оценки, расположенные в Тульской области, числятся на балансе АО АСК "Инвестстрах" как 6 объектов, принадлежащих на правах общей долевой собственности с долями в праве $\frac{1}{2}$. Поскольку, все доли в праве принадлежат АО АСК "Инвестстрах", оценка данных объектов проводится как участков, принадлежащих на праве собственности АО АСК "Инвестстрах", без применения каких-либо коэффициентов и скидок, учитывающих неполные права собственности.
 20. Согласно данным Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872, на нежилое здание по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. Московская, д. 9, общей площадью 438 кв. м, зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде аренды на нежилые помещения в составе здания общей площадью 68, 70 кв. м. Оценщику не предоставлен договор аренды на вышеуказанные помещения в связи с его отсутствием у Заказчика, таким образом, у Оценщика нет возможности проанализировать существенные условия договора аренды и его влияние на стоимость Объекта оценки. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки помещения оцениваемого здания длительное время не используются и не эксплуатируются, арендаторы в здании отсутствуют, исходя из чего можно сделать вывод о расторжении договора аренды и его отсутствии на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, оценка производится без учета данного обременения из допущения его отсутствия по состоянию на дату оценки.
 21. Осмотр движимого имущества не проводился по согласованию с Заказчиком. Оценка проведена при допущении, что имущество по состоянию на дату оценки находится в рабочем состоянии и не требует ремонта.
 22. Заказчиком не были предоставлены сведения о пробеге оцениваемого движимого имущества. Оценщик использовал среднегодовой показатель пробега для данного типа транспортного средства исходя из имеющихся данных из открытых источников.

1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора на оказание услуг по оценке имущества 2018-7160/70 от 12.11.2018 г. и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.6.1 ОЦЕНЩИКИ

Суздаева Дарья Александровна

- Руководитель проектов НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (СРО РОО) (регистрационный номер 009116, дата регистрации 08.08.2014 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).
- Договор (Полис) САО "ВСК" обязательного страхования ответственности оценщика № 1700SB4004104 от 03.10.2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб. Срок действия: 01.01.2018-31.12.2019 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Российский государственный торгово-экономический университет" серии КД № 02891 от 13.02.2012 г., по специальности "Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)", квалификация "Экономист-менеджер".
- Диплом НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" о профессиональной переподготовке № 772400403889 от 05.05.2014 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 014939-1 от 28.09.2018 г.
- Сертифицированный специалист СРО РОО, по оценке недвижимости.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: dsuzdaleva@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2008 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки, проверка результатов, общий контроль качества Отчета.

Изibaев Антон Валерьевич

- Руководитель проектов НАО "Евроэксперт".
- Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков Союз специалистов оценщиков "Федерация Специалистов Оценщиков" (СОЮЗ "ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ") (регистрационный номер 361, дата регистрации 29.12.2016 г.; местонахождение организации: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 70).
- Договор (Полис) САО "ВСК" обязательного страхования ответственности оценщика № 1700SB4004102 от 26.12.2017 г. Страховая сумма: 300 тыс. руб. Срок действия: 01.01.2018-31.12.2018 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Финансовый университет при Правительстве РФ" серии КТ № 11094 от 25.06.2013 г. по специальности "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004987-1 от 15.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012300-2 от 21.05.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества".
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: aizibaev@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2012 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки объектов движимого имущества в составе Объекта оценки, проверка результатов, общий контроль качества соответствующих разделов Отчета.

1.6.2 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Разумовская Яна Александровна

- Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО "Ярославский государственный технический университет" № ВСГ 5904634 от 16.06.2011 г. по специальности "Экономика и управление на предприятии (в химической промышленности)", квалификация "Экономист-менеджер";
- Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ДПО "Государственная академия промышленного менеджмент им. Н.П. Пастухова" № 002466 от 20.07.2017 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)";
- Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО "Ярославский государственный технический университет" № 762400296626 от 20.07.2017 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в составе Объекта оценки, оформление Отчета.

Семенец Анастасия Юрьевна

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет» № 104604 000036 от 30.06.2015 г. по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», квалификация "Инженер";
- Диплом о профессиональной переподготовке ЧОУ ВО «Курский институт менеджмента, экономики и бизнеса» № 462400588150 от 18.06.2016 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 001212-1 от 07.12.2017 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости нежилых зданий и земельных участков под ними в составе Объекта оценки, оформление соответствующих частей Отчета.

Курасов Дмитрий Валерьевич

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Российский государственный университет правосудия" № 107724 0888456 от 30.06.2016 г. по специальности "Менеджмент", степень бакалавра.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

Определение рыночной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки, оформление соответствующих частей Отчета.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета в качестве Объекта оценки выступает недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО АСК "Инвестстрах".

Более подробное описание имущества, входящего в состав Объекта оценки, приведено в данном разделе ниже.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки, приведен в Приложении 1 настоящего Отчета. Копии документов об Объектах оценки приведены в Приложении 5 настоящего Отчета.

Т. 2.1 Описание недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки

№ п/п	№ группы	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	1	Здание пл. 438 кв. м	Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9	50:58:0100104:5642	18 471 000,00
2		Земельный участок пл. 1 129 кв. м	Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, дом 9	50:58:0100104:90	200 000,00
3	2	Земельный участок 1 561 000 кв. м	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валда-Ян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 2600 м от ориентира по направлению на северо-запад	13:17:0219004:239	189 955 000,00
4		Земельный участок 113 000 кв. м	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валда-Ян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 2300 м от ориентира по направлению на северо-запад	13:17:0219004:240	16 395 000,00
5		Земельный участок 511 000 кв. м	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валда-Ян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 500 м от ориентира по направлению на северо-запад	13:17:0219004:238	65 371 000,00
6	3	Здание-Институт (помещение пл. 1 847,8 кв. м)	Московская область г. Серпухов, 1-ая Московская, 42/8	50:58:0100202:1641	37 653 000,00
7		Земельный участок пл. 2 145 кв. м	Московская область, г. Серпухов, 1-ая Московская, 42/8	50:58:0100202:60	4 012 000,00
8	4	Земельный участок 500 000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:110	22 535 500,00
9		Земельный участок 500 000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:110	22 535 500,00
10		Земельный участок 500 000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:109	23 861 500,00
11		Земельный участок 500 000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:109	23 861 500,00
12		Земельный участок 510 000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:108	22 986 500,00
13		Земельный участок 510 000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:108	22 986 500,00

Источник: Задание на оценку

Т. 2.2 Описание движимого имущества (транспортного средства), входящего в состав Объекта оценки

Наименование объекта	VIN	Регистрационный знак
Автомобиль ВАЗ 210740, 2008 год выпуска	ХТА21074092859677	К919ХТ150с

Источник: Задание на оценку

Учитывая местоположение оцениваемых объектов недвижимости, их назначение, тип и текущее использование, их можно разделить на следующие группы:

- Административные здания и земельные участки, расположенные по адресам: Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9 и д. 42/8 (Объекты в группах №1 и №3 - далее Объект №1 и Объект №3, соответственно);

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Земельные участки с/х назначения, расположенные в Рузаевском районе Республики Мордовия (Объекты в группе №2 - далее Объект №2);
- Земельные участки с/х назначения, расположенные в Кимовском районе Тульской области (Объекты в группе №4-далее Объект №4).

2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1.1 ОБЪЕКТЫ № 1 И №3

2.1.1.1 Описание прав

Оцениваемые нежилые здания и земельные участки в г. Серпухов (Объекты №1 и №3) принадлежат АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" на правах собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН, Свидетельствами о государственной регистрации прав, договорами купли-продажи.

Подробное описание прав на нежилые здания и земельные участки под ними в составе Объекта оценки и реквизиты правоустанавливающих документов приведены в таблицах ниже.

Т. 2.3 Описание прав на объект №1 в составе Объекта оценки: нежилое здание и земельный участок по адресу Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9

Объект права в соответствии с данными выписки из ЕГРН	Вид имущественных прав	Субъект права	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Дата и номер государственной регистрации	Обременения/ограничения
Нежилое здание площадью 438 кв. м	Собственность	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	50:58:0100104:5642	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 07 октября 2015 г. Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка №01/15 от 28.09.2015 г.	№ 50-50/032-50/032/006/2015-6257/2 от 07.10.2015 г.	№ 50-01/58-10/2003-104.1 от 01.10.2003 (аренда нежилых помещений по экспликации №№ 3, 4, 8-12, общей площадью 68, 70 кв. м, этаж 1, инв. № 2381, лит. А); № 50:58:0100104:5642-50/032/2018-1 от 26.01.2018 (запрещение сделок с имуществом)
Земельный участок площадью 1 129 кв. м	Собственность	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	50:58:0100104:90	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 07 октября 2015 г. Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка №01/15 от 28.09.2015 г.	№ 50-50/032-50/032/006/2015-6257/2 от 07.10.2015 г.	№ 50:58:0100104:90-50/032/2018-1 от 26.01.2018 (запрещение сделок с имуществом)

Источник: данные Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872, Свидетельства о государственной регистрации права, Договора-купли-продажи, справочной информация по объектам недвижимости в режиме online (данные online-портала Росреестр)

Т. 2.4 Описание прав на объект №3 в составе Объекта оценки: нежилое здание и земельный участок по адресу Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8

Объект права в соответствии с данными выписки из ЕГРН	Вид имущественных прав	Субъект права	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Дата и номер государственной регистрации	Обременения/ограничения
Часть нежилого здания площадью 1 847,8 кв. м	Собственность	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	50:58:0100202:1641	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Договор №4/15 купли-продажи недвижимого имущества от 30 декабря 2016 г.	№ 50:58:0100202:60-50/032/2017-2 от 18.02.2017 г.	№ 50:58:0100202:1641-50/032/2018-3 от 26.01.2018 (запрещение сделок с имуществом)
Земельный участок площадью 2 145 кв. м	Собственность	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	50:58:0100202:60	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Договор №4/15 купли-продажи недвижимого имущества от 30 декабря 2016 г.	№ 50:58:0100202:60-50/032/2017-2 от 18.02.2017 г.	№ 50:58:0100202:60-50/032/2018-3 от 26.01.2018 (запрещение сделок с имуществом)

Источник: данные Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872, Договора-купли-продажи, справочной информация по объектам недвижимости в режиме online (данные online-портала Росреестр)

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным Росреестр-онлайн и Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872 на оцениваемые объекты недвижимости в составе Объекта оценки наложены обременения в виде запрещения сделок с имуществом/запрета регистрационных действий. Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится без учета данного обременения, информация о нем приводится справочно.

Согласно данным Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872, на нежилое здание по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. Московская, д. 9, общей площадью 438 кв. м, зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде аренды на нежилые помещения в составе здания общей площадью 68, 70 кв. м. Оценщику не предоставлен договор аренды на вышеуказанные помещения в связи с его отсутствием у Заказчика, таким образом, у Оценщика нет возможности проанализировать существенные условия договора аренды и его влияние на стоимость Объекта оценки. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки помещения оцениваемого здания длительное время не используются и не эксплуатируются, арендаторы в здании отсутствуют, исходя из чего можно сделать вывод о расторжении договора аренды и его отсутствии на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, оценка производится без учета данного обременения из допущения его отсутствия по состоянию на дату оценки.

Таким образом, оценка объектов №1 и №3 в составе объекта оценки проводится без учета ограничений/обременений прав.

2.1.1.2 Описание местоположения

Объекты № 1 и № 3 в составе Объекта оценки расположены в г. Серпухове Московской области по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9; д. 42/8 соответственно.

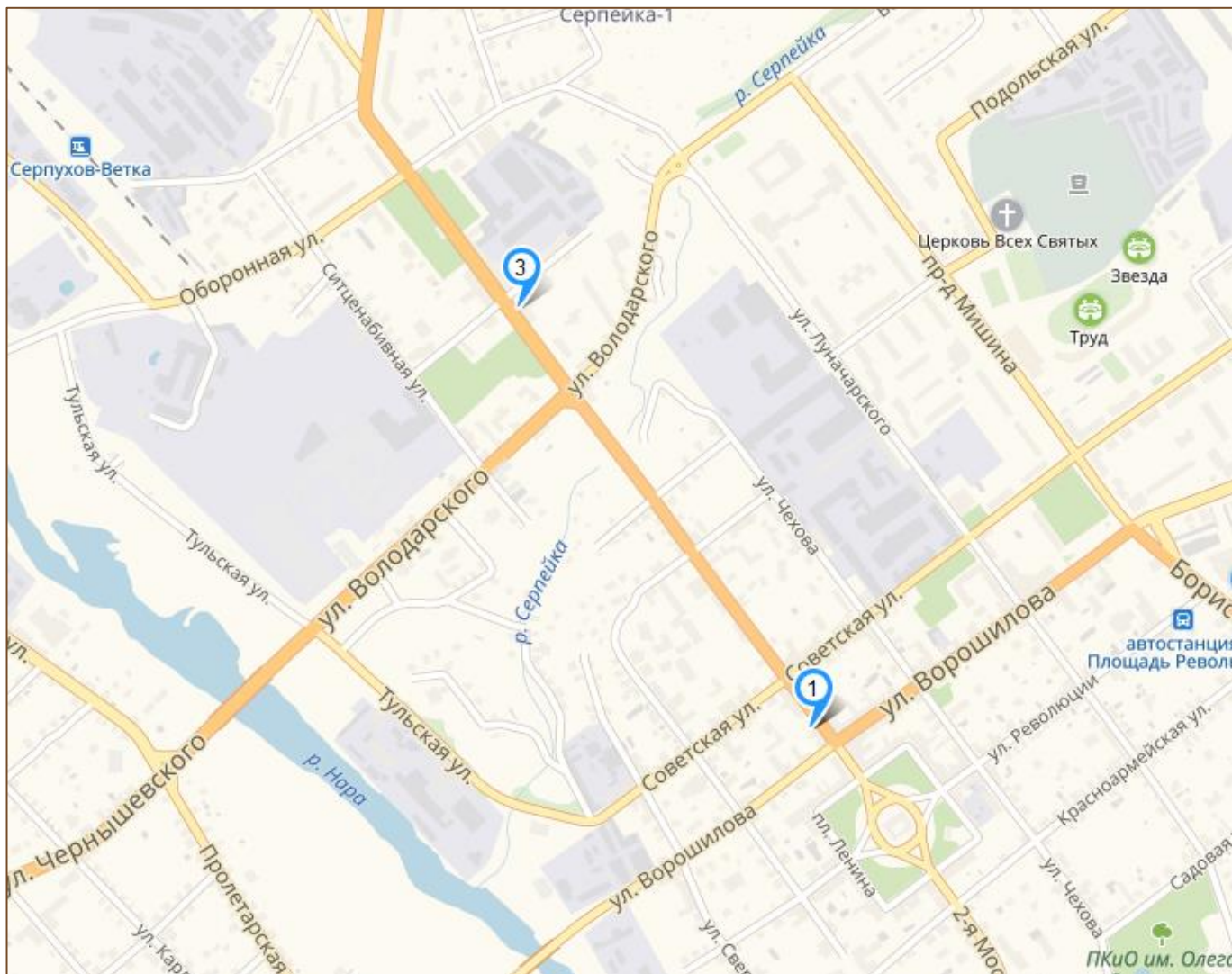
Серпухов – город в России, административный центр Серпуховского района (в его состав не входит) и городского округа Серпухов Московской области.

Население – 125 817 чел. (2018). Площадь города составляет 32,1 км², а площадь городского округа – 37,5 км². Город является центром Серпуховской городской агломерации с населением свыше 260 тысяч жителей.

Серпухов расположен в южной части Московской области на реке Наре, в 99 км от центра Москвы и 73 км от МКАД. Приблизительно на одинаковом расстоянии (около 80 км) от Серпухова расположены два областных центра: Тула и Калуга (по данным портала Википедия <https://ru.wikipedia.org/wiki/Серпухов>).

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.2 Расположение объектов № 1 и № 3 в составе Объекта оценки на фрагменте карты г. Серпухов в приближении



Источник: карты <http://maps.yandex.ru/>

Т. 2.5 Характеристика местоположения объектов № 1 и № 3 в составе Объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9; д. 42/8
Направление	Южное
Зона	ММК (А-107) - МБК (А-108)
Удаленность от МКАД, км	79
<i>Транспортная доступность</i>	
Подъезд /вход со стороны	ул. 1-я Московская
Интенсивность движение транспорта на прилегающей улице	Высокая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Высокая
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	В непосредственной близости расположены административные здания, продуктовые магазины, аптеки, заведения общественного питания, жилые дома
Крупные магистрали, улицы	Объекты расположены на одной из центральных улиц г. Серпухова - ул. 1-я Московская (1-я линия крупной улицы)
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки высокая

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика	Описание
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Отсутствуют

Источник: анализ Оценщика

2.1.1.3 Описание физических характеристик

Оцениваемые объекты № 1 и № 3 представляют собой нежилые административные здания и земельные участки под ними. В таблицах далее представлено описание физических характеристик оцениваемых объектов.

Т. 2.6 Количественные и качественные характеристики земельного участка в составе оцениваемого объекта №1

Характеристика	Описание
Адрес	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9
Кадастровый номер	50:58:0100104:90
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Разрешенное использование по документу: для размещения специализированного филиала по медицинскому страхованию
Текущее использование	Размещение административного здания
Изображение объекта, по данным портала Росреестр	
Общая площадь, кв. м	1 129
Форма участка	Неправильная
Рельеф участка	Ровный
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	2 220 754,29
УПКС, руб./кв. м	1 967,01
Сведения о коммуникациях	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение
Сведения об улучшениях на земельном участке	Нежилое административное здание

Источник: данные свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 -АА № 275288 от 15.07.2010 г., данные выписки из ЕГРН от 25.10.2016 г., публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (данные online-портала Росреестр)

Т. 2.7 Количественные и качественные характеристики нежилого здания в составе оцениваемого объекта №1

Параметр	Значение
Адрес	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9
Кадастровый номер	50:58:0100104:5642
Кадастровая стоимость	7 643 538,00
УПКС, руб./кв. м	17 451,00
Тип объекта	Отдельстоящее здание

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
Назначение	Нежилое
Текущее назначение (функциональное использование)	Административное
Этажность	2 этажа
Планировка внутренних помещений	Кабинетная
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	438
надземной части, кв. м	438
цокольного этажа, кв. м	-
подвального этажа, кв. м	-
Тип паркинга	Стихийна парковка на прилегающей территории
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Год последнего капитального ремонта/реконструкции	Нет данных
Физическое состояние	*По состоянию на дату оценки все помещения Объекта имеют простую отделку, требуется проведение косметического ремонта
Фундаменты	Нет данных
Стены	Капитальные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Крыша	Нет данных
Оконные проемы	Деревянные, пластиковые
Дверные проемы	Деревянные
Внешний вид	Имеются внешние дефекты: частичное разрушение штукатурки фасада, загрязнение окраски, трещины
Отделка внутренних помещений	Пол - плитка, линолеум; стены -покраска, плитка; потолок - потолочные плитки армстронг
Сведения о коммуникациях	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, кондиционирование
Лифты	Отсутствуют

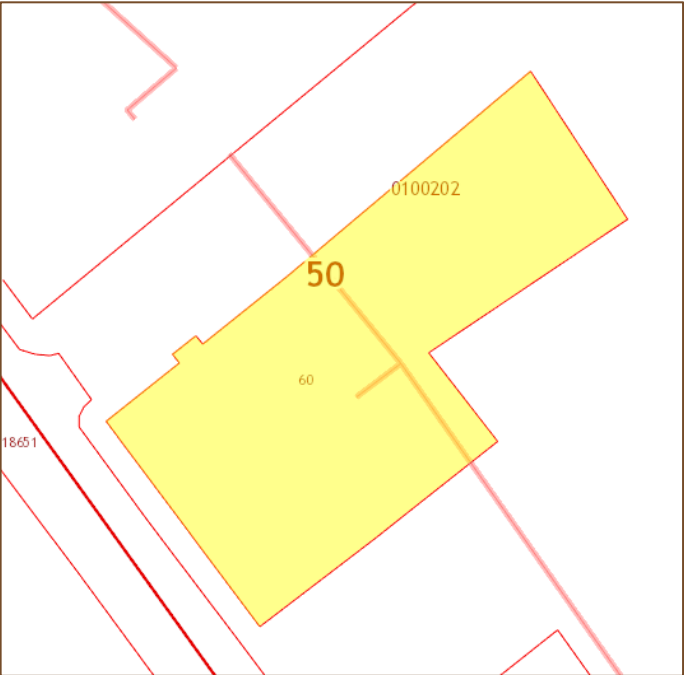
Источник: данные Свидетельства о ГРП от 07.10.2015 г., фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (данные online-портала Росреестр)

*Примечание: с учетом принятых допущений физическое состояние оцениваемого объекта определяется на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком

Т. 2.8 Количественные и качественные характеристики земельного участка в составе оцениваемого объекта №3

Характеристика	Описание
Адрес	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8
Кадастровый номер	50:58:0100202:60
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения; по документу: для образовательной деятельности
Текущее использование	Размещение административного здания

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика	Описание
Изображение объекта, по данным портала Росреестр	
Общая площадь, кв. м	2 145
Форма участка	Неправильная
Рельеф участка	Ровный
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	4 064 303,10
УПКС, руб./кв. м	1 894,78
Сведения о коммуникациях	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение
Сведения об улучшениях на земельном участке	Нежилое административное здание

Источник: данные выписки из ЕГРН от 25.10.2016 г., публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (данные online-портала Росреестр)

Т. 2.9 Количественные и качественные характеристики нежилого здания в составе оцениваемого объекта №3

Параметр	Значение
Адрес	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8
Кадастровый номер	50:58:0100202:1641
Кадастровая стоимость	16 941 757,56
УПКС, руб./кв. м	9 168,61
Тип объекта	Часть нежилого здания
Назначение	Нежилое
Текущее назначение (функциональное использование)	Административное
Этажность	3 этажа
Планировка внутренних помещений	Кабинетная
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	1 847,8
надземной части, кв. м	1 847,8
цокольного этажа, кв. м	-
Подвального этажа, кв. м	-
Тип паркинга	Стихийна парковка на прилегающей территории
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Год последнего капитального ремонта/реконструкции	Нет данных
Физическое состояние	*По состоянию на дату оценки все помещения Объекта имеют простую отделку, требуется проведение косметического ремонта

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
Фундаменты	Нет данных
Стены	Капитальные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Крыша	Нет данных
Оконные проемы	Деревянные
Дверные проемы	Деревянные
Внешний вид	Имеются внешние дефекты: частичное разрушение штукатурки фасада, загрязнение окраски, трещины
Отделка внутренних помещений	Пол - плитка, линолеум, ламинат, деревянное покрытие; стены - покраска, плитка; потолок - потолочные плитки армстронг
Сведения о коммуникациях	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение
Лифты	Отсутствуют

Источник: данные Свидетельства о ГРП от 07.10.2015 г., фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (данные online-портала Росреестр)

*Примечание: с учетом принятых допущений физическое состояние оцениваемого объекта определяется на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ зданий определялся методом экспертизы состояния конструктивных элементов на основании шкалы состояния зданий, приведенной в таблице ниже:

Т. 2.10 Описание состояния здания для ориентировочной оценки физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	5 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник информации: Международный оценочный консорциумом (МОК-Информ), <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

На основании данных визуального осмотра, состояние оцениваемых зданий можно охарактеризовать как удовлетворительное - требующие ремонта объекты со средними сроками эксплуатации.

На основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, установлено, что внутренние помещения оцениваемых зданий имеют простую отделку, требующую проведение косметического ремонта.

Функциональный износ

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

Учитывая соответствие физических и технических характеристик оцениваемых зданий требованиям к зданиям административного назначения, функциональный износ у оцениваемых объектов отсутствует.

Внешний износ

Внешний износ - это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Учитывая стабильный спрос на офисную недвижимость в Московской обл., факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

Земельные участки не подвержены влиянию износов и устареваний.

Текущее использование Объекта оценки: на дату оценки объекты № 1 и №3 в составе Объекта оценки могут использоваться как административные, однако, фактически, на дату оценки здания не эксплуатируются.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.1.4 Фотографии Объектов № 1 и №3

Здание по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9

Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внутренние помещения



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Часть здания (нежилое помещение) по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8

Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

Внутренние помещения

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



2.1.2 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОБЪЕКТ № 2)

2.1.2.1 Описание прав

Оцениваемые земельные участки в Республике Мордовия (Объект №2) принадлежит АО АСК "Инвестстрах" на правах собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН и Свидетельствами о государственной регистрации прав.

Подробное описание прав на земельные участки в составе Объекта №2 и реквизиты правоустанавливающих документов приведены в таблице ниже.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 2.11 Описание прав на оцениваемые земельные участки в Республике Мордовия (Объект №2)

№ п/п	Объект права	Вид имущественных прав	Субъект права	Правоустанавливающие/ правоудостоверяющие документы	Дата и номер государственной регистрации	Обременения/ограничения
1	Земельный участок 1 561 000 кв. м, кадастровый № 13:17:0219004:239	Собственность	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)*	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 22.04.2014 № 13ГА 863269; Договор купли-продажи земельного участка, составленный в ППФ от 09.12.2013 №220/13	№ 13-13-07/002/2014-557 от 22.04.2014	Запрет на совершение регистрационных действий: № 13:17:0219004:240-13/001/2017-1 от 01.09.2017 (Прочие ограничения (обременения)); № 13:17:0219004:240-13/005/2017-2 (Прочие ограничения (обременения))
2	Земельный участок 113 000 кв. м, кадастровый № 13:17:0219004:240	Собственность	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)*	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 22.04.2014 № 13ГА 863270; Договор купли-продажи земельного участка, составленный в ППФ от 09.12.2013 №219/13	№ 13-13-07/002/2014-553 от 22.04.2014	Запрет на совершение регистрационных действий: № 13:17:0219004:240-13/001/2017-1 от 01.09.2017 (Прочие ограничения (обременения)); № 13:17:0219004:240-13/005/2017-2 (Прочие ограничения (обременения))
3	Земельный участок 511 000 кв. м, кадастровый № 13:17:0219004:238	Собственность	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)*	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 22.04.2014 № 13ГА 863271; Договор купли-продажи земельного участка, составленный в ППФ от 09.12.2013 №218/13	№ 13-13-07/002/2014-558 от 22.04.2014	Запрет на совершение регистрационных действий: № 13:17:0219004:240-13/001/2017-1 от 01.09.2017 (Прочие ограничения (обременения)); № 13:17:0219004:240-13/005/2017-2 (Прочие ограничения (обременения))

Источник: данные Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельства о государственной регистрации права, Договора-купли-продажи земельных участков

***Примечание:** ЗАО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" с 11.02.2016 г. переименовано в АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах", таким образом правообладателем объектов недвижимости далее в отчете указывается АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах". (Источник: <http://www.spark-interfax.ru>).

Обременения:

Согласно данным Росреестр-онлайн и Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872 на оцениваемые земельные участки сельскохозяйственного назначения в составе Объекта №2 наложены обременения в виде запрещения сделок с имуществом/запрета регистрационных действий. Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится без учета данного обременения, информация о нем приводится справочно.

2.1.2.2 Описание местоположения

Оцениваемые земельные участки (Объект №2 в составе Объекта оценки) расположены в Республике Мордовия, в Рузаевском районе, в северо-западном направлении от ориентира: с. Хованщина, ул. Валда-Ян, дом №35.

Республика Мордовия – субъект Российской Федерации. Входит в состав Приволжского федерального округа, является частью Волго-Вятского экономического района. Столица – город Саранск.

Республика располагается на восточной части Восточно-Европейской равнины, примерно посередине между Москвой и Волгой, и географически её территорию можно условно разделить на две части: западная часть расположена на Окско-Донской равнине, центральная и восточная части – на Приволжской возвышенности. На севере граничит с Нижегородской областью, на северо-востоке – с Чувашией, на востоке – с Ульяновской областью, на юге – с Пензенской областью, на западе – с Рязанской областью. Республика Мордовия является самой ближней к Москве российской республикой: расстояние по автодороге от МКАД до западной границы Мордовии – 398 км, а по прямой – 330 км. Тем не менее, административно Мордовия относится не к Центральному, а к Приволжскому федеральному округу. Численность населения республики по данным Росстата составляет 805 056 чел. (2018 год).

В состав Республики Мордовия входит 22 района и 3 города республиканского подчинения – Саранск, Рузаевка и Ковылкино.

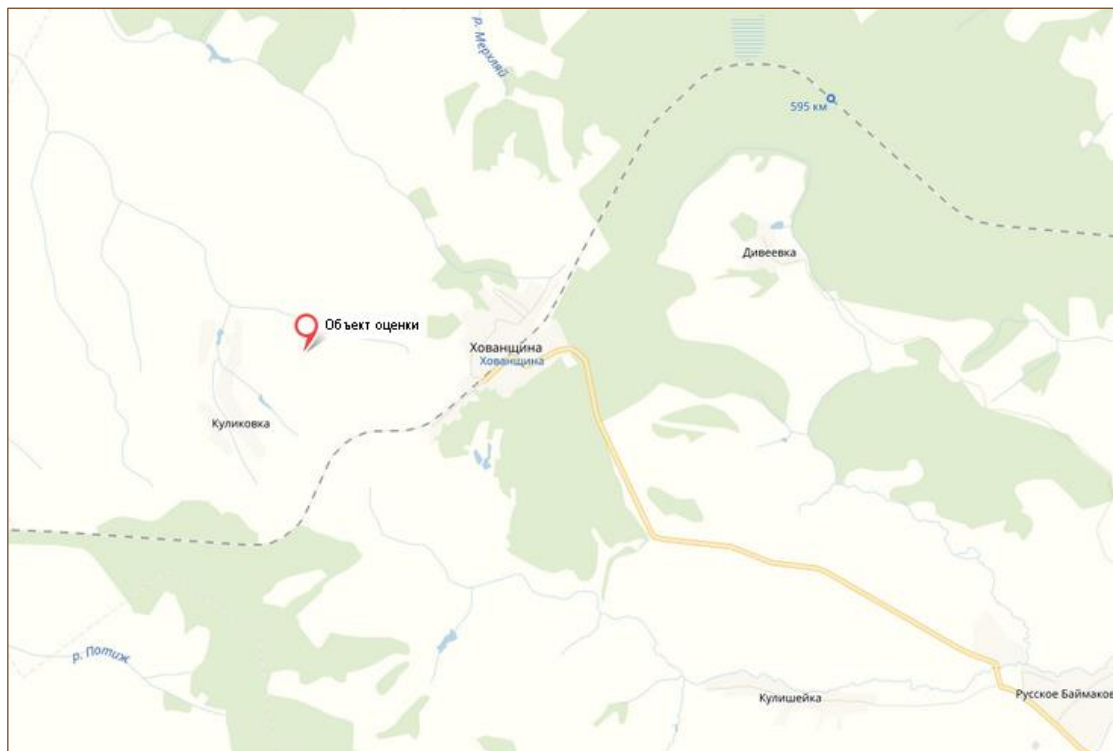
Рузаевский район – административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Мордовия Российской Федерации. Рузаевский район находится в центре Мордовии, граничит на

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

юге с Пензенской областью. Административный центр – город Рузаевка, который имеет статус города республиканского значения и не входит в административный район, но является составной частью одноимённого Рузаевского муниципального района. В Рузаевский район как административно-территориальную единицу входят 19 сельсоветов, сельсоветы одноимённо образованным в их границах сельским поселениям.

Наличие в Рузаевском районе плодородных земель в сочетании с благоприятными климатическими условиями позволяет успешно развивать сельскохозяйственное производство. Кроме традиционного растениеводства и животноводства и их переработки в районе развивается садоводство.

И. 2.3 Расположение Объекта оценки на фрагменте карты Республики Мордовия



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Транспортная доступность

Оцениваемые земельные участки расположены в непосредственной близости от дороги местного значения. К земельным участкам имеется транспортный подъезд. В целом, уровень транспортной доступности объектов недвижимости можно охарактеризовать как средний.

Характеристика окружения

В непосредственной близости от оцениваемых земельных участков расположено с. Хованщина (на расстоянии от 500 до 2 600 м), рядом протекает река. Оцениваемые земельные участки расположены в окружении незастроенных земельных участков сельскохозяйственного и иного назначения.

Расстояние до значимых магистралей и населенных пунктов

- до с. Хованщина 500 -2 600 м;
- 2 км до Молодежной ул.;
- 15-16,5 км до трассы 89Н-09.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.2.3 Описание физических характеристик

Т. 2.12 Описание земельных участков (Объект №2), в составе Объекта оценки

Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория	ВРИ	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Форма	Расположение на местности
Земельный участок	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валдаян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 2600 м от ориентира по направлению на северо-запад	13:17:0219004:239	1 561 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий по документу: сельскохозяйственное назначение	189 955 000	8 304 520		
Земельный участок	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валдаян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 2300 м от ориентира по направлению на северо-запад	13:17:0219004:240	113 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий; по документу: сельскохозяйственное назначение	16 395 000	601 160		
Земельный участок	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валдаян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 500 м от ориентира по направлению на северо-запад	13:17:0219004:238	511 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий; по документу: сельскохозяйственное назначение	65 371 000	2 718 520		

Источник: данные Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Примечание:

Текущее использование - по состоянию на дату оценки земельные участки не используются (представляют собой залежь (не используемые под посев сельскохозяйственных культур и под пар от 1 года до 3х лет)).

Инженерные коммуникации:

Согласно анализу местоположения оцениваемых земельных участков, коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.2.4 Фотографии Объекта № 2

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, в направлении северо-запада от ориентира: ул. Валда-Ян, дом №35



Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, в направлении северо-запада от ориентира: ул. Валда-Ян, дом №35



Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, в направлении северо-запада от ориентира: ул. Валда-Ян, дом №35



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.3 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОБЪЕКТ № 4)

2.1.3.1 Описание прав

Оцениваемые земельные участки в Тульской области (Объект №4) принадлежит АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" на правах собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН и Свидетельствами о государственной регистрации прав.

Подробное описание прав на земельные участки в составе Объект оценки и реквизиты правоустанавливающих документов приведены в таблице ниже.

Т. 2.13 Описание прав на оцениваемые земельные участки в Тульской области (Объект №4)

№ п/п	Объект права	Вид имущественных прав	Субъект права	Правоустанавливающие/правоудостоверяющие документы	Дата и номер государственной регистрации	Обременения/ограничения
1	Земельный участок 500 000 кв. м, кадастровый №71:11:040301:110	Общедолевая собственность (1/2 доля в праве собственности)	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2015 №157476; Договор купли-продажи земельного участка от 09.12.2015	№ 71-71/011-71/011/014/2015-486/6 от 18.12.2015	№ 71:11:040301:110-71/011/2017-1 от 01.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 71:11:040301:110-71/011/2017-3 от 31.10.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
2		Общедолевая собственность (1/2 доля в праве собственности)	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Договор купли-продажи земельного участка от 29.09.2015	№ 71-71/011-71/011/014/2015-159/6 от 27.11.2015	№ 71:11:040301:110-71/011/2017-1 от 01.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 71:11:040301:110-71/011/2017-2 от 31.10.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
3	Земельный участок 500 000 кв. м, кадастровый №71:11:040301:109	Общедолевая собственность (1/2 доля в праве собственности)	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2015 №157491; Договор купли-продажи земельного участка от 07.12.2015	№ 71-71/011-71/011/014/2015-495/9 от 21.12.2015	№ 71:11:040301:109-71/011/2017-1 от 01.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 71:11:040301:109-71/011/2017-3 (Запрещение сделок с имуществом) от 31.10.2017
4		Общедолевая собственность (1/2 доля в праве собственности)	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Договор купли-продажи земельного участка от 29.09.2015	№ 71-71/011-71/011/014/2015-157/9 от 27.11.2015	№ 71:11:040301:109-71/011/2017-1 от 01.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 71:11:040301:109-71/011/2017-2 от 31.10.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
5	Земельный участок 510 000 кв. м, кадастровый №71:11:040301:108	Общедолевая собственность (1/2 доля в праве собственности)	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2015 №157494; Договор купли-продажи земельного участка от 07.12.2015	№ 71-71/011-71/011/014/2015-494/8 от 21.12.2015	№ 71:11:040301:108-71/011/2017-1 от 01.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 71:11:040301:108-71/011/2017-3 от 31.10.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
6		Общедолевая собственность (1/2 доля в праве собственности)	АО Акционерная страховая компания "Инвестстрах" (ИНН: 7707043450; ОГРН: 1027739149547)	Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Договор купли-продажи земельного участка от 29.09.2015	№ 71-71/011-71/011/014/2015-158/8 от 27.11.2015	№ 71:11:040301:108-71/011/2017-1 от 01.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 71:11:040301:108-71/011/2017-2 от 31.10.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

Источник: данные Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872; Свидетельства о государственной регистрации права, Договора-купи-продажи земельных участков

Примечание:

Земельные участки в составе Объекта оценки, расположенные в Тульской области, числятся на балансе АО АСК "Инвестстрах" как 6 объектов, принадлежащих на правах общей долевой собственности с долями в праве 1/2. Поскольку, все доли в праве принадлежат АО АСК "Инвестстрах", оценка данных объектов проводится как участков,

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

принадлежащих на праве собственности АО АСК "Инвестстрах", без применения каких-либо коэффициентов и скидок, учитывающих неполные права собственности.

Обременения

Согласно данным Росреестр-онлайн и Выписки из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872 на оцениваемые земельные участки сельскохозяйственного назначения в составе Объекта №4 наложены обременения в виде запрещения сделок с имуществом/запрета регистрационных действий. Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится без учета данного обременения, информация о нем приводится справочно.

2.1.3.2 Описание местоположения

Тульская область— субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Относится к числу наиболее экономически развитых городов центра России.

Административный (областной) центр— город Тула. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы— 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу "Красные ворота") до южной окраины Москвы (Южное Бутово) — 150 км. Протяженность всей области с севера на юг— около 200 км, в то время как с запада на восток — едва меньше 190 км.

Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями.

Территорию региона пересекают 3 федеральные трассы: кв. м «Москва-Белгород-граница с Украиной», М4 «Москва-Новороссийск», М6 «Москва-Астрахань». Крупные железнодорожные магистрали связывают Тулу с другими регионами России и странами ближнего и дальнего зарубежья. В 100 км от границы области расположен международный аэропорт «Домодедово».

Крупнейшие города: Тула (487 тыс. человек), Новомосковск (127 тыс. человек), Донской (64 тыс. человек), Алексин (58 тыс. человек), Щекино (58 тыс. человек).

Регион обладает высококоразвитой сетью инженерной инфраструктуры, что обеспечивает получение свободного доступа к энергетическим ресурсам. В Тульской области расположены несколько генерирующих электростанций, по территории проходят магистральные газопроводы.

Тульская область расположена в центре Восточно-Европейской (Русской) равнины, занимая северо—восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м), в пределах зоны широколиственных лесов и лесостепи. Зона широколиственных лесов занимает западные, северные, и северо-восточные районы. Зона лесостепи— южные и восточные районы области. Границей между ними является граница распространения черноземов.

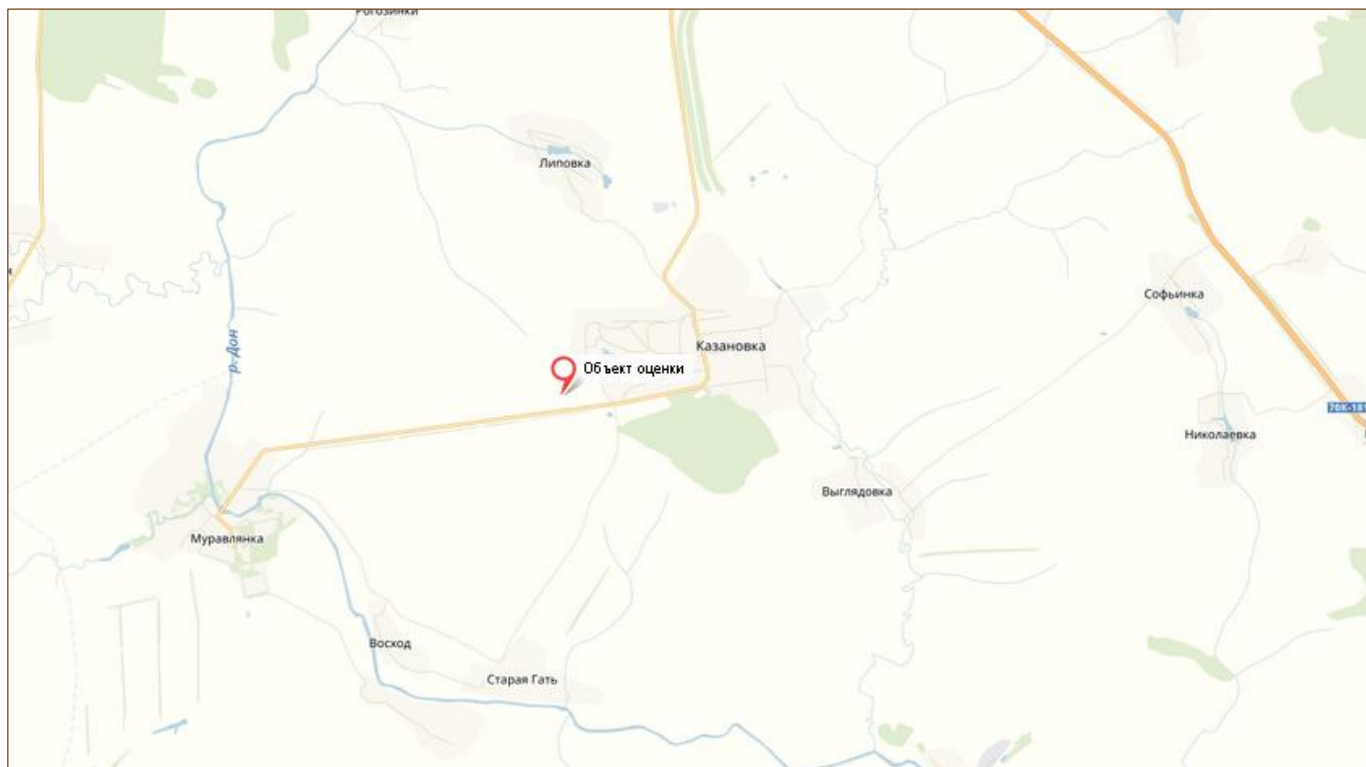
Сельскохозяйственные угодья занимают 68 % общей площади региона. Пашня занимает 84 % сельхозугодий. В структуре посевных площадей 54 % приходится на зерновые. Сельское хозяйство наиболее развито в южной лесостепной части региона, здесь распространено выращивание зерновых (ячмень, пшеница) и кормовых культур, выращивание сахарной свёклы, мясо-молочное скотоводство и свиноводство. В северных районах преобладает молочно-мясное скотоводство, выращивание кормовых культур и картофелеводство. Очагами получили развитие плодово-ягодное садоводство и овощеводство.

Кимовский район—муниципальное образование (муниципальный район) в Тульской области России. В Кимовский район входят 3 муниципальных образования, в том числе 1 городское (Кимовск) и 2 сельских поселения: Епифанское, Новольвовское.

Район расположен на востоке Тульской области, граничит с Рязанской областью. Площадь 1 112 км (8-е место среди районов области).

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.4 Расположение Объекта оценки на фрагменте карты Тульской области



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Транспортная доступность

Оцениваемые земельные участки расположены в непосредственной близости от крупной автодороги, имеется транспортный подъезд. В целом, уровень транспортной доступности оцениваемых земельных участков можно охарактеризовать как хороший.

Характеристика окружения

Земельные участки расположены в границах СПК "Муравлянский", в окружении незастроенных земельных участков сельскохозяйственного и иного назначения.

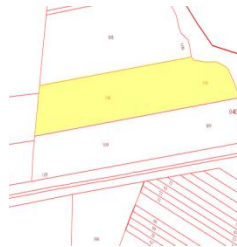

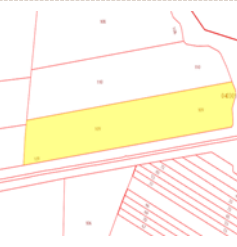



Расстояние до значимых магистралей и населенных пунктов

- Менее 700 м до пос. Казановка;
- Около 3,8 км до с. Муравлянка;
- 8,5 км до трассы 70К-181;
- 31 км до г. Климовск.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.3.3 Описание физических характеристик

Т. 2.14 Описание земельных участков (Объект №4), в составе Объекта оценки

Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория	ВРИ	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Форма	Расположение на местности
Земельный участок 500000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:110	500 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 535 500	1 800 000		
Земельный участок 500000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:109	500 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	23 861 500	1 800 000		
Земельный участок 510000 кв. м, (доля в праве 1/2)	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	71:11:040301:108	510 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 986 500	1 836 000		

Источник: данные Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Примечание:

Текущее использование - по состоянию на дату оценки земельные участки не используются (представляют собой залежь (не используемые под посев сельскохозяйственных культур и под пар от 1 года до 3х лет)).

Инженерные коммуникации:

Согласно анализу местоположения оцениваемых земельных участков, коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.3.4 Фотографии Объекта № 4

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"



Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"



2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ОБЪЕКТ №5)

В рамках определения стоимости движимого имущества оценке подлежит автомобиль ВАЗ 210740.

Т. 2.15 Характеристики движимого имущества

Наименование	Тип ТС	Цвет кузова	Мощность двигателя (л.с.)	Рабочий объем двигателя (куб. см)	Год выпуска	VIN номер	Гос. Регистрационный знак
ВАЗ 210740	Легковой	Темно-синий	72.7	1568	2008	ХТА21074092859677	К919ХТ150

Источник: данные Заказчика, информация из ПТС

Сведения о первоначальной и остаточной балансовой стоимости предоставлены не были. Осмотр движимого имущества не проводился по согласованию с Заказчиком. Оценка проведена при допущении, что имущество по состоянию на дату оценки находится в рабочем состоянии и не требует ремонта.

Заказчиком не были предоставлены сведения о пробеге оцениваемого транспортного средства. Оценщик использовал среднегодовой показатель пробега для данного типа транспортного средства исходя из имеющихся данных из открытых источников.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 2.16 Среднегодовые пробеги и пробеги с начала эксплуатации легковых автомобилей отечественного производства (Россия и СССР), эксплуатирующихся на территории Российской Федерации

Год эксплуатации	Среднегодовой пробег, тыс. км	Возраст транспортного средства, лет	Пробег с начала эксплуатации, тыс. км
1	15	1	15
2	15	2	30
3	14	3	44
4	12	4	56
5	10	5	66
6	10	6	76
7	10	7	86
8	10	8	96
9	9	9	105
10	9	10	114
11	9	11	123
12	9	12	132
13	8	13	140
14	8	14	148
15	8	15	156
16	8	16	164
17	8	17	172
18	8	18	180
19	8	19	188
20	7	20	195
21 (и более)	7		

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/2778-srednegodovye-probegi-raschet-probega.html>



3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 "наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано".

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно разрешенным, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений существующих либо потенциальных;
- быть экономически оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

3.1.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД НИМИ (ОБЪЕКТЫ №1 И №3 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободных земельных участков по адресу: Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9; д. 42/8

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Согласно данным Росреестра (<http://pk5.rosreestr.ru>), оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения специализированного филиала по медицинскому страхованию (участок по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9) и с разрешенным использованием для объектов общественно-делового значения (по документу - для образовательной деятельности) (участок по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8). Таким образом, законодательно разрешенным вариантом использования земельных участков является размещение объектов коммерческой недвижимости - под административные объекты. Размещение объектов иного назначения законодательно не разрешено.

Физически возможное использование – это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельных участков, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Наличие инженерной инфраструктуры, рельеф, общая площадь и форма земельных участков не накладывают значительных ограничений на строительство объектов недвижимости. На участках физически возможно строительство объектов коммерческой недвижимости.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участков.

Вывод: с учетом цели проведения оценки, определение рыночной стоимости оцениваемых объектов происходило исходя из характера их фактического использования (текущее состояние имущества на дату проведения осмотра и определенное правоустанавливающими документами). Учитывая

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

указанные выше факторы, наиболее эффективным вариантом использования участков как условно свободных, обеспечивающим максимальную доходность, является их текущее использование - размещение объектов административного назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков по адресу: Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9; д. 42/8, с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 07.10.2015 г., Выписке из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872 здания по назначению являются нежилыми. Таким образом, законодательно возможен любой вариант их эксплуатации за исключением размещения в них жилых помещений.

Физически возможное использование

Учитывая конструктивные и планировочные (кабинетно-коридорная планировка) характеристики внутренних помещений, оснащённость инженерными системами и коммуникациями, оцениваемые здания могут использоваться в качестве административных зданий класса С.

Финансовая целесообразность

Офисная недвижимость в крупных районных центрах Московской области пользуется стабильным спросом. Данные факторы определяют финансовую целесообразность использования оцениваемых зданий в качестве зданий офисного назначения.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также назначение данной оценки и законодательно разрешенное использование объектов недвижимости, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант использования оцениваемых объектов - эксплуатация согласно функциональному назначению - в качестве зданий офисного назначения.

Вывод: с учетом цели проведения оценки, а также принимая во внимание текущее состояние рынка коммерческой недвижимости Московской области, физические характеристики и местоположение оцениваемых объектов, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемых зданий представляется их использование в качестве зданий офисного назначения класса С, что соответствует их функциональному назначению.

3.1.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ СВОБОДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ОБЪЕКТ №2 И №4 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, а также данными публичной кадастровой карты, оцениваемые земельные участки (Объект №2 и №4 в составе Объекта оценки) относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования "для сельскохозяйственного производства".

Указанные ВРИ не позволяют размещать на участках объекты жилой, социально-бытовой, промышленной застройки. Оценщик не обладает информацией о возможности смены категории или вида разрешенного использования оцениваемых земельных участков.

Таким образом, единственным вариантом использования оцениваемых земельных участков в рамках действующего законодательства является их использование в соответствии с фактическим назначением.

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Оцениваемые участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства, имеют различные характеристики местоположения. Основное окружение составляет незастроенная сельскохозяйственная или лесная территория. Общие характеристики местоположения, масштаб, форма и рельеф участков определяют физическую возможность использования их под сельскохозяйственное производство.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Учитывая местоположение и окружение оцениваемых земельных участков, физическое состояние и доступность инженерных коммуникаций, текущее положение на рынке земельных участков Республики Мордовия и Тульской области перевод земельных участков в иные категории с иными видами разрешенного использования с последующим строительством является финансово не целесообразным.

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием земельных участков.

С учетом законодательных ограничений вариантом, обеспечивающим максимальную доходность оцениваемых земельных участков, является использование их для сельскохозяйственного производства.

Вывод: принимая во внимание физические характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их использование в рамках текущего назначения - для сельскохозяйственного производства.



4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Экономика России, по оценке Министерства экономического развития РФ (далее по тексту - МЭР), по итогам 3 кв. 2018 г. выросла на 1,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (далее - г/г) после роста на 1,9% кварталом ранее. Рост ВВП в сентябре 2018 г., как и в августе, оценивается на уровне 1,1% г/г.

Основной вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.) и финансовые услуги (0,3 п.п.). Ухудшение динамики ВВП в 3 кв. 2018 г. по сравнению со 2 кв. 2018 г. было обусловлено главным образом ситуацией в сельском хозяйстве, отрицательный вклад которого в темпы роста составил 0,4 п.п. В целом за первые 9 мес. 2018 г. ВВП, по оценке МЭР, вырос на 1,6% в годовом выражении. Рост ВВП в сентябре 2018 г. оценивается на уровне 1,1% г/г.

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	9 мес. 2018
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,5	101,6
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	103,4
Индекс промышленного производства	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	101,3	102,1	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	102,4	94,0
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	97,7	104,4	103,2*
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,3	98,5
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	94,8	101,2	102,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	279,2	359,1	287,5**
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	191,4	228,5	157,9**

Источник: данные Росстата, http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-09-2018.pdf; данные МЭР РФ, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910>; данные ФТС, http://www.customs.ru/index.php?option=com_newsfts&view=category&id=53&Itemid=1981

*Примечание: 1 пол. 2018 г. в % к 1 пол. 2017 г.

**Примечание: данные ФТС, август 2018 г.

Слабоотрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре 2018 г. (-0,1% г/г после роста на 2,2% в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце 2017 г. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7% г/г.

В отраслевом разрезе высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая промышленность и деревообработка (4,2% г/г и 11,7% соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0% г/г). Химический комплекс, который на протяжении последних лет является одним из основных драйверов роста обрабатывающей промышленности, в сентябре показал нулевой рост в годовом выражении.

В то же время остановка роста не затронула ключевые подотрасли химической промышленности. Выпуск основных химических веществ и удобрений, а также изделий из пластмасс, на которые приходится в общей сложности более 60% добавленной стоимости химического комплекса, в сентябре 2018 г. продолжал устойчиво расти (+5,9% г/г и +6,2% г/г соответственно).

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре 2018 г., как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью. Ухудшение динамики еще одного традиционно волатильного вида деятельности - "Производство прочих транспортных средств и оборудования" - было обусловлено, главным образом, резким спадом производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (-45,2% г/г в сентябре после околонулевой динамики месяцем ранее), что негативно отразилось на показателях машиностроительного комплекса в целом.

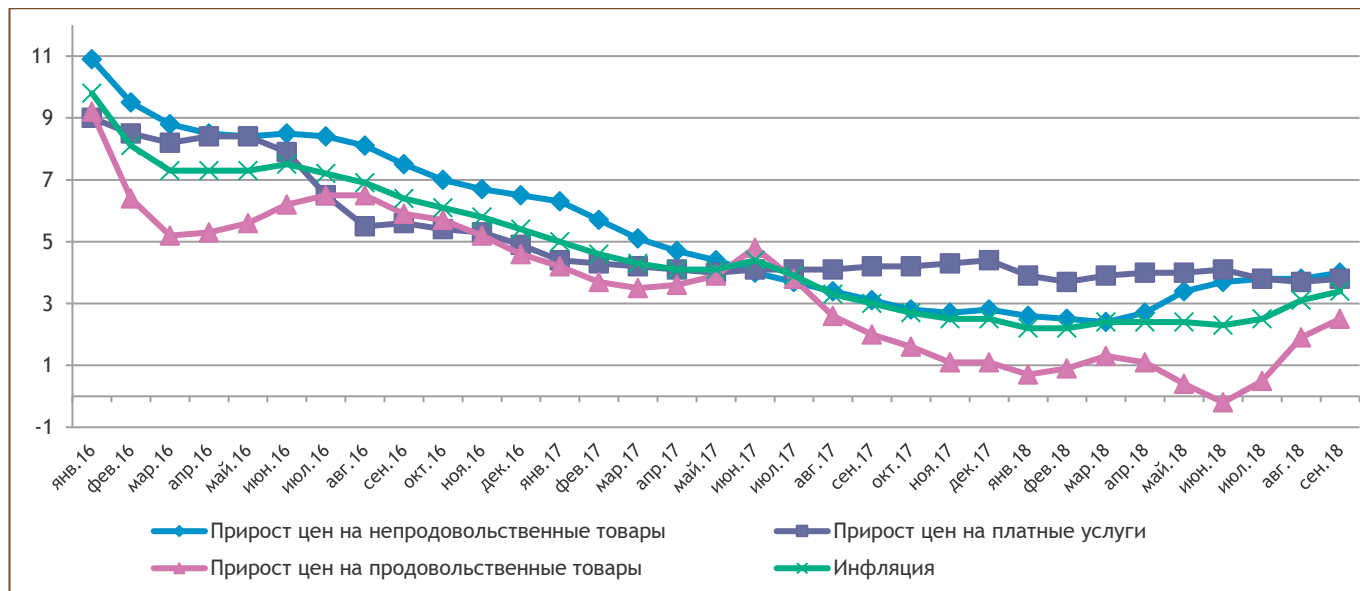
О "локальном" характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3% г/г с 1,2% г/г месяцем ранее. Добыча полезных ископаемых в сентябре 2018 г. показала максимальные темпы роста с 2014 г. (6,9% г/г). Продолжающееся ускорение в добывающей промышленности обусловлено, в первую очередь, наращиванием добычи нефти, которая в сентябре, по данным Министерства энергетики РФ (далее - Минэнерго РФ), обновила постсоветский максимум (11,36 млн барр./сутки). Позитивная динамика наблюдалась и в других отраслях сырьевого комплекса - добыче природного газа и газового конденсата (+18,5% г/г), металлических руд (+5,6% г/г), угля (+6,4 % г/г).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Индекс потребительских цен

В сентябре 2018 г. индекс потребительских цен, по оценке Росстата, составил 0,2% после нулевой динамики в августе 2018 г. С начала года инфляция набрала 2,5%, в годовом выражении - 3,4% (в сентябре 2017 г. - минус 0,1%, с начала 2018 г. - 1,7% и 3,0% соответственно).

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, 2016 - сентябрь 2018 гг. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: ЦБ РФ, Инфляция на потребительском рынке в сентябре 2018 г., http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01092018.pdf

В сентябре 2018 г. в 12 субъектах РФ (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен составил 0,5% и более. При этом наибольший прирост цен отмечен в Приморском и Хабаровском краях - соответственно 1,2% и 1,1% (в результате увеличения тарифов на услуги на 2,3% и 1,8% соответственно).

Вместе с тем снижение потребительских цен на товары и услуги наблюдалось в 13 субъектах страны. Наиболее заметно цены на товары и услуги снизились в Омской области - на 0,4% и Кабардино-Балкарской Республике - на 0,3% в результате удешевления услуг на 1,0%, а также продовольственных товаров - в обоих регионах на 0,6% и 0,4% соответственно.

По данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, с начала 2018 г. без учета единовременной выплаты 2017 г. выросли на 1,7%, по сравнению с августом 2018 г. не изменились.¹

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти - до 3,4% г/г с 3,1% г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в ежемесячном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В октябре 2018 г., по данным МЭР, ожидается инфляция на уровне 0,4-0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5-3,7% г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 г. составит 3,7-3,9%.

Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4% г/г на конец 2018 г. может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября 2018 г.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики в январе-сентябре 2018 г. внешнеторговый оборот России составил 504,0 млрд долл. США и по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. увеличился на 20,1%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 150,0 млрд долл. США, что на 58,0 млрд долл. США больше, чем в январе-сентябре 2017 г.

Экспорт России в январе-сентябре 2018 г. составил 327,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-сентябрем 2017 г. увеличился на 27,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 87,7% общего объема экспорта, на страны СНГ - 12,3%.

Основой российского экспорта традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 64,6% (в январе-сентябре 2017 г. - 61,0%). В товарной структуре экспорта в

¹ Экономика и жизнь, "ВВП России в III квартале вырос на 1,3% - МЭР", Источник: <https://www.eg-online.ru/news/383107/>

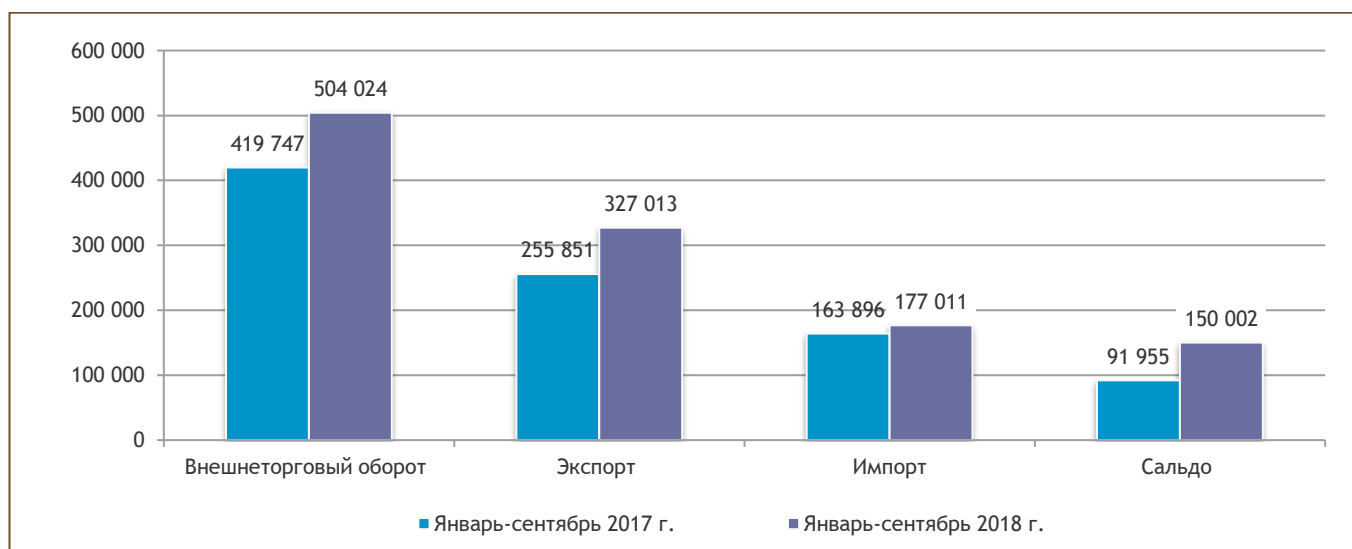
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 68,5% (в январе-сентябре 2017 г. - 65,4%), в страны СНГ - 36,7% (32,9%).

Импорт России в январе-сентябре 2018 г. составил 177,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-сентябрем 2017 г. увеличился на 8,0%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,0% общего объема импорта, на страны СНГ - 11,0%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес пришелся на машины и оборудование за январь-сентябрь 2018 г., составив 47,2% (в январе-сентябре 2017 г. - 48,0%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 50,5% (в январе-сентябре 2017 г. - 51,2%), из стран СНГ - 20,5% (21,8%).

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-сентябре 2018 г. (база для сравнения - январь-сентябрь 2017 г.), млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=24926&Itemid=1977

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер РФ. На долю Европейского Союза в январе-сентябре 2018 г. приходилось 43,2% российского товарооборота (в январе-сентябре 2017 г. - 42,7%), на страны СНГ - 11,8% (12,4%), на страны ЕАЭС - 8,3% (8,9%), на страны АТЭС - 30,9% (30,6%).²

Валютный рынок

Несмотря на краткосрочную волатильность на валютном рынке в 3 кв. 2018 г., связанную с отдельными операциями крупных банков-участников, ситуация с валютной ликвидностью улучшилась после августовского шока.

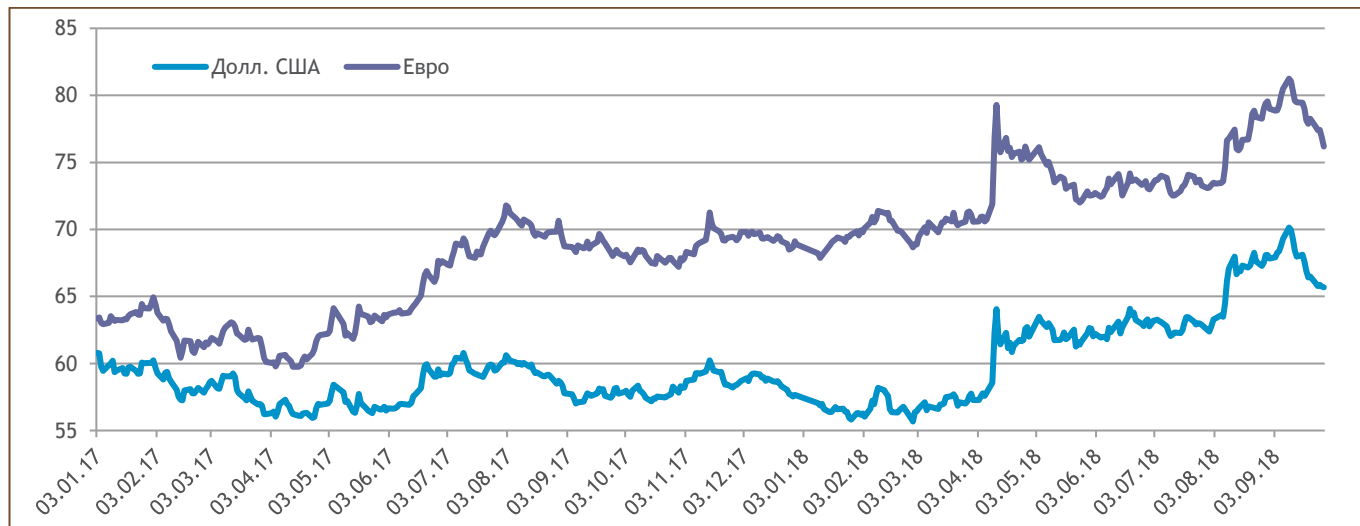
Факторами повышенной волатильности, по данным ЦБ РФ, стало усиление оттока капитала с формирующихся рынков под влиянием ухудшения ситуации в Турции и Аргентине, а также публикация в США серии законопроектов об антироссийских санкциях.

Основной категорией участников рынка, которые меняли стратегию присутствия на рынке, в августе-сентябре 2018 г. стали дочерние иностранные банки и нерезиденты - если в августе и начале сентября 2018 г. они преимущественно покупали иностранную валюту одновременно с закрытием позиций на российском рынке, то в сентябре они, наоборот, активно продавали валюту и способствовали снижению волатильности курса рубля.

²Федеральная таможенная служба, http://www.customs.ru/index.php?option=com_newsfts&view=category&id=53&Itemid=1981

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к доллару США и евро за 2017 - сентябрь 2018 г.



Источник: данные Банка России, http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics/

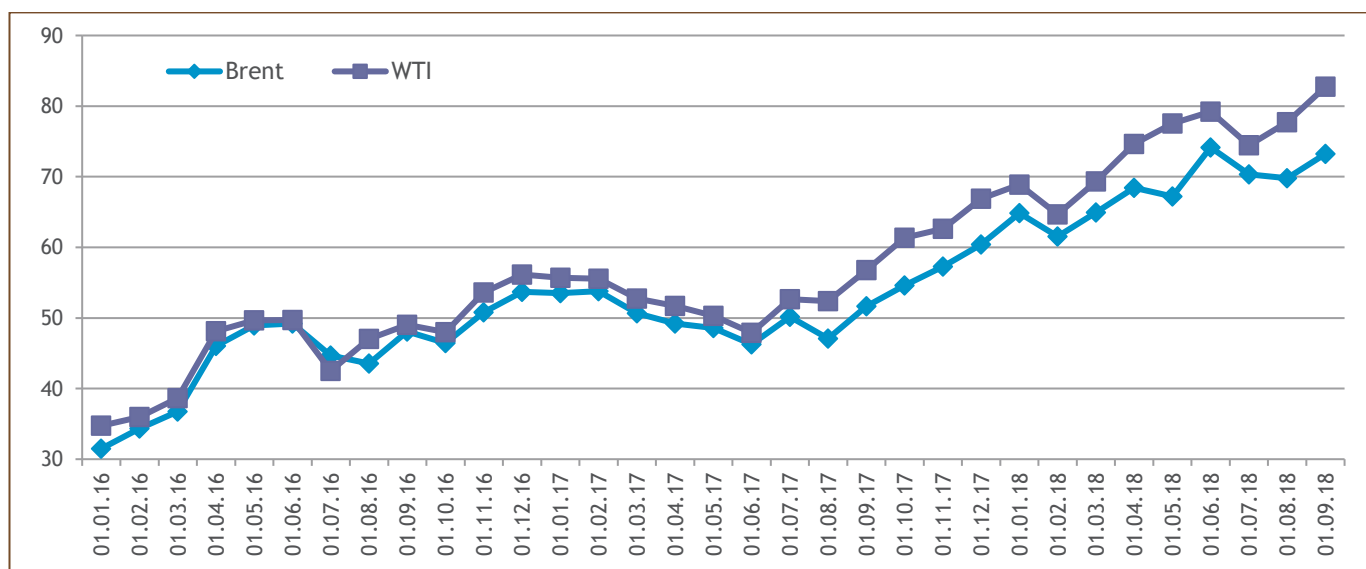
По данным Московской биржи, в сентябре 2018 г. объем торгов на валютном рынке увеличился на 2,6% и составил 27,1 трлн руб. (26,4 трлн руб. в сентябре 2017 г.). Объем торгов инструментами спот вырос на 8,5% и достиг 7,1 трлн руб., объем сделок своп и форвардов составил 20,0 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 357,0 млрд руб. или 20,0 млрд долл. США по сравнению с 1 259,5 млрд руб. в сентябре 2017 г. (21,8 млрд долл. США).³

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цены на нефть в 3 кв. 2018 г. продолжали расти и обновлять годовые максимумы. Ключевым фактором роста цен на нефть стало формирование на глобальном энергетическом рынке ее дефицита, который возник в связи с тем, что мировая экономика в настоящее время растет рекордными темпами с момента окончания международного финансового кризиса (3,5-3,9% в год).

И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.)



Источник: <https://www.calc.ru/kurs-Brent-online.html>

Международное энергетическое агентство (МЭА) отметило, что спрос на нефть будет неуклонно расти в 2018 г. благодаря устойчивости глобальной экономики, но мир может столкнуться с большим дефицитом нефти к концу следующего года.

Усилия ОПЕК+ по ограничению добычи привели к тому, что коммерческие запасы нефти в странах ОЭСР в апреле 2018 г. сократились на 3,1 млн барр. до нового трехлетнего минимума в 2,8 млрд барр., что способствовало росту цен. На очередном заседании ОПЕК+ 22 июня 2018 г. страны-участницы приняли решение о наращивании добычи нефти, что

³ Московская биржа, "Итоги торгов в сентябре 2018 г.", Источник: <https://www.moex.com/n21093>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

также должно частично компенсировать сокращение поставок из Ирана и Венесуэлы, которые могут потерять до 30% своей добычи нефти в 2019 г., что связано с внутренней политической обстановкой.

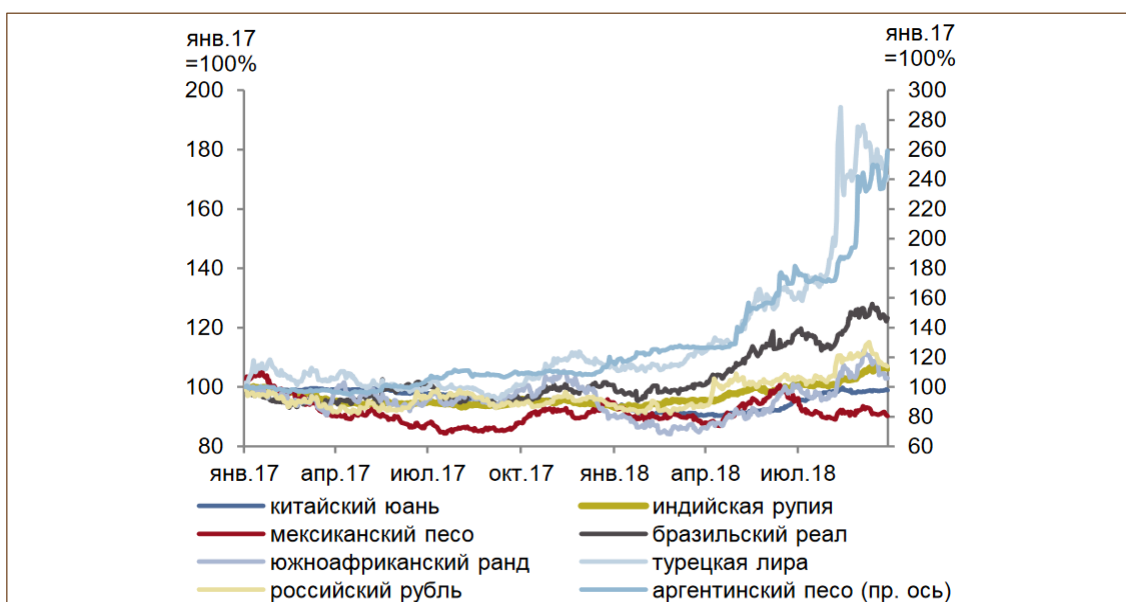
Среднегодовой спрос на нефть в 2019 г., по ожиданиям ОПЕК, превысит 100 млн барр. в сутки, при этом поставки нефти из стран вне организации прогнозируются на уровне 62%. Основной рост поставок нефти, как ожидается, будет осуществляться США, Бразилией, Канадой, Австралией, Казахстаном и Великобританией, в то время как основной спад будет наблюдаться у Мексики, Китая и Норвегии.

Рынок ценных бумаг

На фоне стабилизации экономической ситуации на рынках развивающихся стран индекс ММВБ в сентябре вырос на 5,5%. Российский 5-летний CDS-спред⁴ в моменте достигал 181 б.п. (максимальное значение с марта 2017 г.), однако к концу 3 кв. 2018 г. снизился до 143,3 б.п. (-24 б.п. по сравнению с началом сентября 2018 г.).

Из-за ослабления в первой декаде сентября (в отдельные торговые сессии курс российской валюты превышал отметку 70 руб.) среднемесячный курс рубля к доллару США вырос до 67,7 руб./долл. США с 66,1 руб./долл. США месяцем ранее. Вместе с тем, во второй половине сентября российская валюта укреплялась на фоне улучшения ситуации на мировых финансовых рынках. Вклад также внесло решение Банка России о повышении ключевой ставки и продлении моратория на покупку валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 г. По итогам сентября 2018 г. курс рубля к доллару США продемонстрировал укрепление на 3,3% по сравнению с началом месяца.

И. 4.5 Валюты развивающихся стран в январе-июне 2018 г.



Источник: Bloomberg, расчеты Мизэкономразвития России

По данным Московской Биржи, объем торгов на фондовом рынке в сентябре вырос на 26,1% и достиг 2 600,9 млрд руб. по сравнению с 2 063,3 млрд руб. в сентябре 2017 г. (здесь и далее без учета однодневных облигаций).

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями вырос на 18,5% и составил 909,2 млрд руб. (767,4 млрд руб. в сентябре 2017 г.). Среднедневной объем торгов составил 45,5 млрд руб. (36,5 млрд руб. в сентябре 2017 г.).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями увеличился на 30,6% и составил 1 691,7 млрд руб. (1 295,9 млрд руб. в сентябре 2017 г.). Среднедневной объем торгов - 84,6 млрд руб. (61,7 млрд руб. в сентябре 2017 г.).

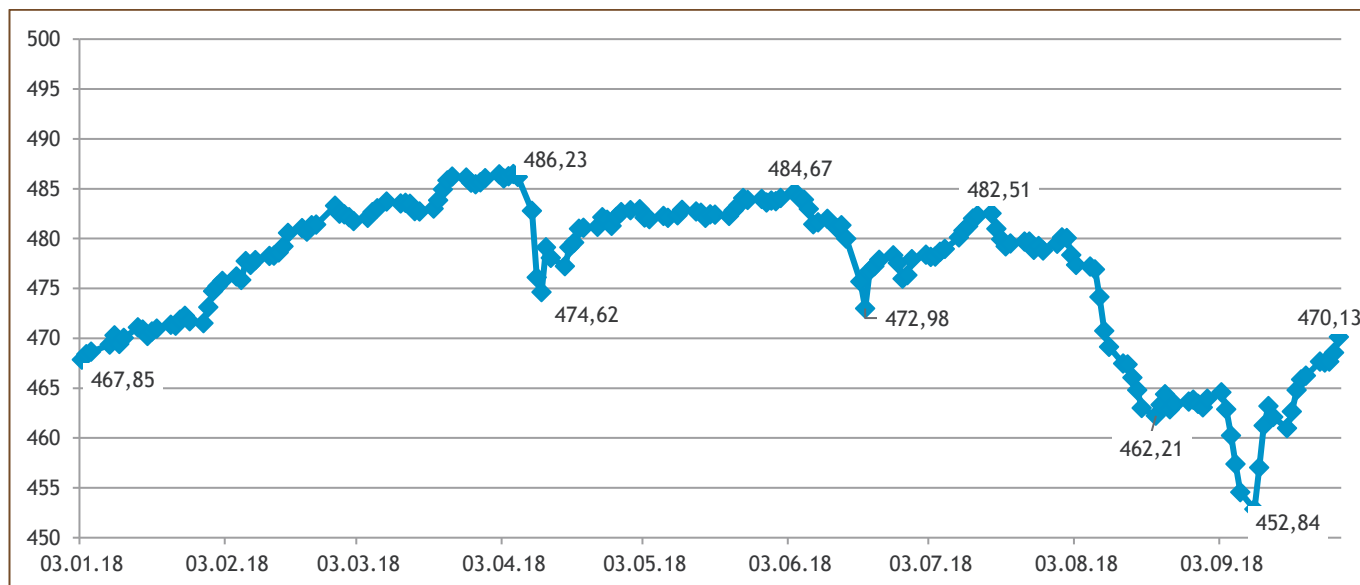
В сентябре на фондовом рынке Московской биржи размещены 34 облигационных займа на общую сумму 1 492,7 млрд руб. (включая объем размещения однодневных облигаций на 606,9 млрд руб.).

Рынок государственных ценных бумаг

После длительного перерыва в сентябре 2018 г. МЭР РФ приняло решение о размещении 03 октября 2018 г. облигаций федерального займа (ОФЗ). Инвесторам предложат ОФЗ с постоянным купонным доходом выпуска № 26223RMFS с датой погашения 28 февраля 2024 г. в объеме 10 млрд руб. и ОФЗ выпуска № 25083RMFS с датой погашения 15 декабря 2021 г. в объеме 10 млрд руб. Три предыдущих аукциона в сентябре 2018 г. были отменены в целях содействия стабилизации ситуации на долговом рынке, а также в связи с неблагоприятной рыночной конъюнктурой.

⁴ Кредитный дефолтный своп (англ. CDS, credit default swap) – финансовый своп, предназначенный для страхования от невыполнения контрагентом финансовых обязательств.

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь-сентябрь 2018 г., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2018-01-01&till=2018-09-28&sort=TRADEDATE&order=desc>

Согласно графику Минфина РФ, плановый объем размещения ОФЗ в 4 кв. 2018 г. составит 310 млрд руб. По информации агентства Bloomberg, Минфин РФ почти на треть сократил план заимствований на внутреннем рынке до конца 2018 г.

Из-за возможного расширения американских антироссийских санкций основной акцент при размещениях будет сделан на бумагах со сроком погашения до 5 лет. Ориентировочный объем размещения краткосрочных ОФЗ может составить 125 млрд руб. Минфин РФ планирует разместить среднесрочные бумаги со сроком погашения от 5 до 10 лет включительно на 110 млрд руб., а долгосрочных бумаг со сроком обращения более 10 лет – на 75 млрд руб.

Это может оказать опосредованное позитивное влияние на курс рубля, укрепив наблюдаемую стабилизацию российского финансового рынка.⁵

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой. Если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой.

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

В феврале 2018 г. S&P повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня (движение с BB+ до BBB-) со стабильным прогнозом. Таким образом, российский рейтинг вышел из "мусорной", по версии агентства, категории. Начиная с февраля 2018 г. у валютного долга России два инвестиционных рейтинга (от S&P и Fitch) и один "мусорный", от Moody's. По конвенции, принятой в сообществе инвесторов, рейтинг эмитента в целом считается инвестиционным, если два из трех агентств причисляют его к этой категории.

Россия находилась в "мусорной" категории три года, с начала 2015 г., когда S&P и Moody's понизили российский суверенный рейтинг в иностранной валюте до спекулятивного уровня.

Агентство Fitch, которое публиковало результаты своего пересмотра российского рейтинга одновременно с S&P, не стало его повышать или понижать, оставив на том же инвестиционном уровне (BBB-) с позитивным прогнозом.

⁵ РБК, Минфин возобновит аукционы ОФЗ. Что ждет долговой рынок? <https://quote.rbc.ru/news/article/5bb372009a794766f55d55cd>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 30.09.2018 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	23.02.2018	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	23.02.2018	BBB- (позитивный)	BBB- (позитивный)
Moody's	25.01.2018	Ba1 (позитивный)	Baa2

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2018	2019	2020
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития до 2024 г. (МЭР, от 01.10.2018 г.)	101,8	101,3	102,0
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	101,8	101,1	101,7
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (май 2018 г.)	101,5	101,8	101,8
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, сентябрь 2018 г.)	101,5-102,0	101,3-107,0	101,8-102,3
	OECD Economic outlook (май 2018 г.)	101,76	101,55	н/д
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	102,9	104,2	104,0
	Прогноз социально-экономического развития до 2024 года (МЭР, от 01.10.2018 г.)	102,7	104,6	103,4
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	102,7	104,0	103,9
	Прогноз Economist Intelligence Unit, (июнь 2018 г.)	103,0	104,3	104,5
	Прогноз Global Insight, (март 2018 г.)	103,5	103,9	104,0
	Bloomberg (сентябрь 2018 г.)	102,9	104,6	104,0
	Прогноз МВФ (апрель 2018 г.)	102,8	103,8	104,0
OECD Economic outlook (май 2018 г.)	102,9	104,0	н/д	
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития до 2024 года (МЭР, от 01.10.2018 г.)	103,0	102,4	102,7
	Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	101,7	101,4	101,5
Инвестиции в основной капитал, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	103,0	101,4	102,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития до 2024 года (МЭР, от 01.10.2018 г.)	103,4	101	101,7
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	104,8	100,3	102,3
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития до 2024 года (МЭР, от 01.10.2018 г.)	102,9	101,7	102
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	102,8	100,8	102,9
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Прогноз социально-экономического развития до 2024 года (МЭР, от 01.10.2018 г.)	69,6	63,4	59,7
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	57,3	60,2	57,7
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (август 2018 г.)	68,0	63,0	61,0
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, сентябрь 2018 г.)	69,0	60,0	55,0
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (май 2018 г.)	65,0	65,0	66,0
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	60,85	62,65	62,29
	Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	57,30	60,20	57,70

Показатель	Источник	2018	2019	2020
	Прогноз социально-экономического развития до 2024 года (МЭР, от 01.10.2018 г.)	61,73	63,92	63,84
	OECD Economic outlook (май 2018 г.)	61,18	62,80	н/д
	EUI (июнь 2018 г.)	61,53	63,29	65,15
	Bloomberg (сентябрь 2018 г.)	62,51	63,02	62,48
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	74,47	76,50	79,61
	OECD Economic outlook (май 2018 г.)	74,46	76,07	н/д
	EUI (июнь 2018 г.)	74,45	75,95	78,84
	Bloomberg (сентябрь 2018 г.)	74,50	77,49	80,39

Источник: Прогноз социально-экономического развития до 2024 года (МЭР, от 01.10.2018 г.), Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.), Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (май 2018 г.), Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, сентябрь 2018 г.), Прогноз МВФ (апрель 2018 г.), OECD Economic outlook (май 2018 г.), Прогноз Economist Intelligence Unit, (июнь 2018 г.), Прогноз Global Insight, (март 2018 г.), Bloomberg (сентябрь 2018 г.), Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (август 2018 г.), анализ Оценщика

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выводами, сделанными в рамках анализа наиболее эффективного использования:

- Административные здания и земельные участки под ними, расположенные по адресам: Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9 и д. 42/8 (Объекты №1 и №3) относятся к сегменту рынка офисной недвижимости Московской области;
- Земельные участки, расположенные в Рузаевском районе Республики Мордовия (Объект №2) относятся к сегменту рынка земельных участков с/х назначения Республики Мордовия;
- Земельные участки, расположенные в Кимовском районе Тульской области (Объект №4) относятся к сегменту рынка земельных участков с/х назначения Тульской области.

Далее Оценщик приводит анализ рынка офисной недвижимости Московской обл., рынка земельных участков с/х назначения Республики Мордовия и Тульской области и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, фактических данных о ценах предложений на объекты недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен Объект оценки, а также приводит основные выводы относительно анализируемых сегментов рынка.

4.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

4.3.1 ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая характеристика рынка офисной недвижимости

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. Таким образом, рынок офисной недвижимости в Московской области нельзя назвать активным. В основном, рынок офисной недвижимости представлен помещениями класса "С", расположенными в административных зданиях. Стоимость офисной недвижимости в Московской области варьируется в зависимости от местоположения - типа населенного пункта, расположения относительно красной линии, общей площади, состояния и прочих факторов. Самый востребованный сегмент - помещения до 100 кв. м, расположенные на средних этажах. Также на рынке представлен большой объем предложений офисов класса "С" площадью до 250 кв. м.

Ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости

Для целей отражения уровня цен на офисную недвижимость московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север;
- Северо-восток;
- Восток;

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- Юго-восток;
- Юг;
- Юго-запад;
- Запад;
- Северо-запад.

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "до ≈10 км от МКАД".

Т. 4.4 Сводные данные цен предложений по экономической зоне "до ≈10 км от МКАД" (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	61 100	85 100	72 100	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	52 900	118 900	85 100	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	47 400	110 000	82 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	40 000	106 200	78 600	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	41 300	110 700	80 300	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	55 600	125 000	97 500	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	55 000	117 400	87 100	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	31 900	130 000	90 700	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	48 200	112 900	84 300	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС).

И. 4.7 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне "до ≈10 км от МКАД" представлено в северном направлении - 72 100 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение - в юго-западном направлении -

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

97 500 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 84 300 руб./кв. м.

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)".

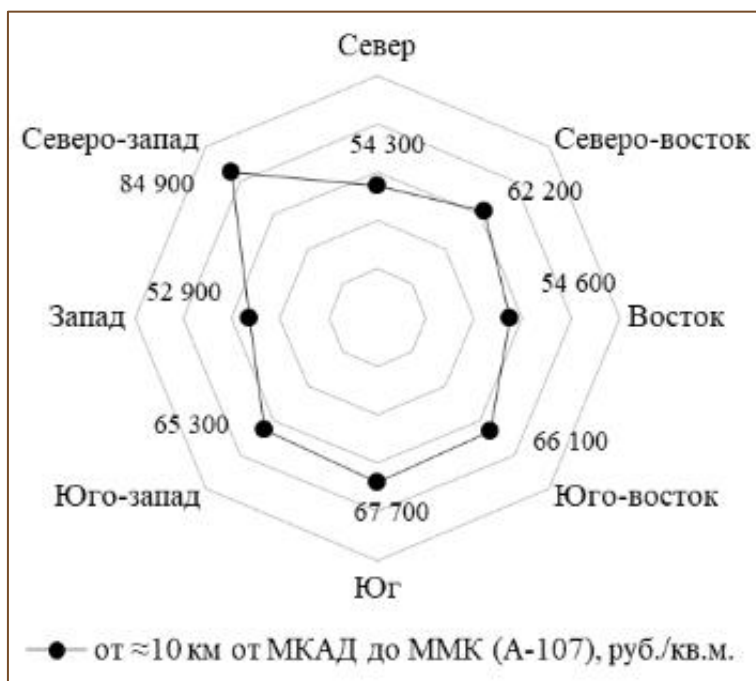
Т. 4.5 Сводные цены предложений по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)" (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 900	86 000	54 300	г. Лобня
Северо-восток	22 200	86 000	62 200	г. Пушкино; г. Ивanteeвка; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	16 400	86 800	54 600	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
Юго-восток	26 700	100 000	66 100	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
Юг	23 000	98 600	67 700	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	30 800	97 000	65 300	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
Запад	21 400	82 900	52 900	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	37 000	118 300	84 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	25 200	95 000	63 500	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)", в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС).

И. 4.8 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)", в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: "от 10 км от МКАД до ММК (А-107)" представлено в западном направлении - 52 900 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение - в северо-западном направлении - 84 900 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 63 500 руб./кв. м.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)".

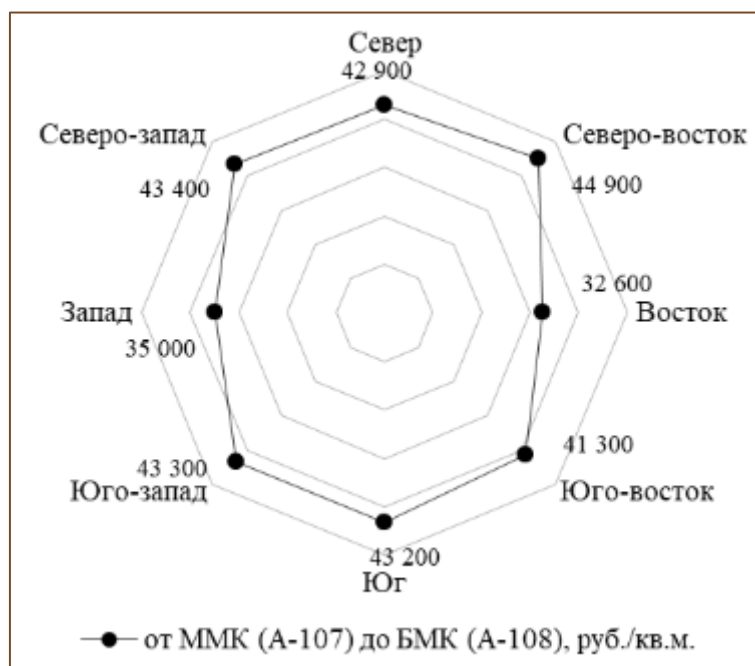
Т. 4.6 Сводные цены предложений по экономической зоне "от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)" (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	84 000	42 900	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	19 900	90 800	44 900	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	12 200	58 800	32 600	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 500	75 000	41 300	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	17 200	76 500	43 200	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	14 200	70 300	43 300	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	20 300	71 400	35 000	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	25 100	88 000	43 400	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	19 100	76 900	40 800	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне "от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС).

И. 4.9 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне "от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне "от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)" представлено в восточном направлении - 32 600 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение - в северо-восточном направлении - 44 900 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 800 руб./кв. м.

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "за пределами МКАД (А-108)".

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

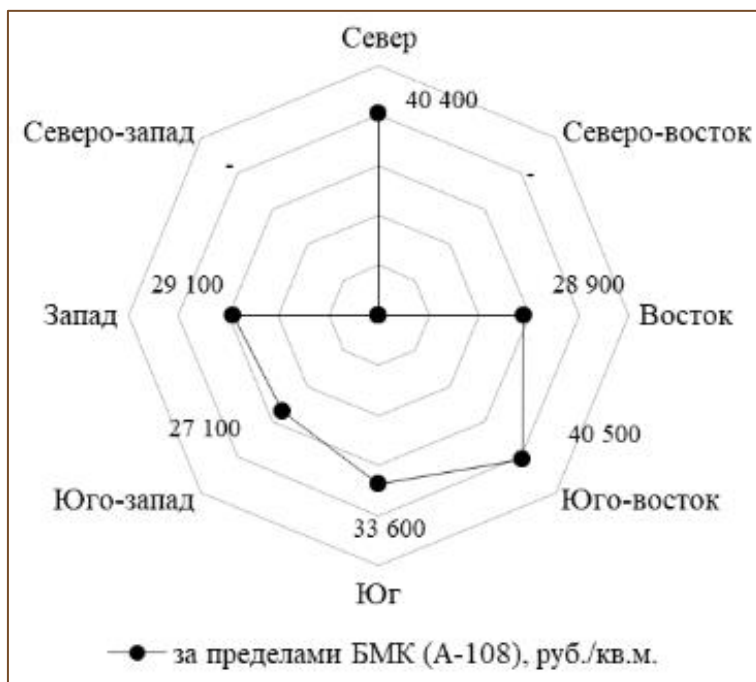
Т. 4.7 Сводные цены предложений по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)" (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	13 300	81 300	40 400	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	8 400	51 800	28 900	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	11 700	74 900	40 500	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	14 900	91 400	33 600	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	9 000	45 200	27 100	г. Можайск
Запад	12 200	56 800	29 100	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	11 600	66 900	33 300	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС).

И. 4.10 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)" представлено в юго-западном направлении - 27 100 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение - в юго-восточном направлении - 41 500 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 33 300 руб./кв. м.

Ниже представлены сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД.

Т. 4.8 Сводные цены предложений по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	72 100	54 300	42 900	40 400

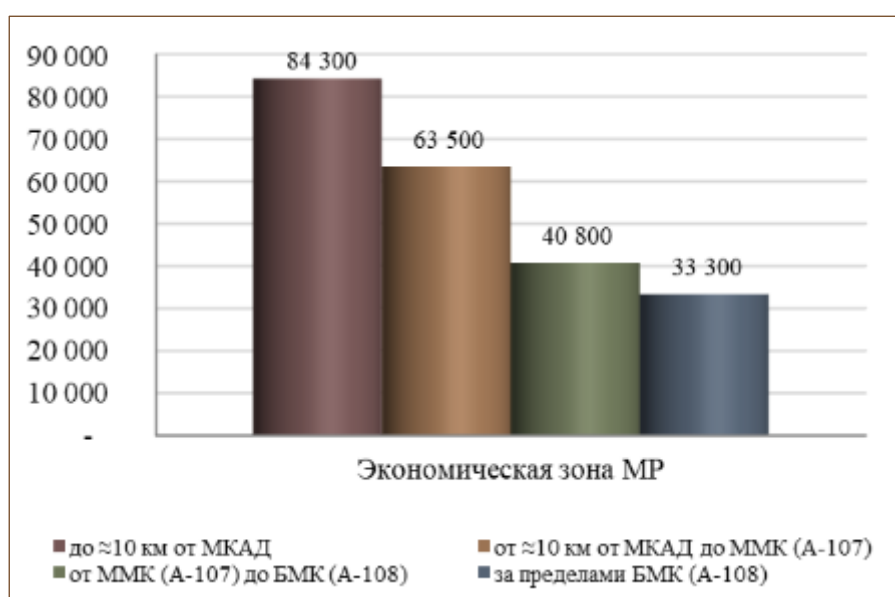
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС)			
Северо-восток	85 100	62 200	44 900	-
Восток	82 800	54 600	32 600	28 900
Юго-восток	78 600	66 100	41 300	40 500
Юг	80 300	67 700	43 200	33 600
Юго-запад	97 500	65 300	43 300	27 100
Запад	87 100	52 900	35 000	29 100
Северо-запад	90 700	84 900	43 400	-
Среднее значение по ЭЗ	84 300	63 500	40 800	33 300

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже представлена средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м с НДС).

И. 4.11 Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

В таблице ниже приведено изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ).

Т. 4.9 Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв. м	84 300	63 500	40	33 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,67%	-35,75%	-18,38%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,67%	-51,60%	-60,50%

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости, в среднем, снижается на 60,5% относительно объектов, расположенных в экономической зоне "до ≈10 км от МКАД".

Анализ фактических данных о ценах предложений на офисную недвижимость в Московской области

Анализ фактических данных о ценах на недвижимость офисного назначения является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Данные предложения не могут в полной мере отражать реальную ценовую ситуацию, однако использованы в анализе рынка в качестве ориентира при определении минимальных и максимальных величин ценового диапазона.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты №1 и №3, входящие в состав Объекта оценки, при их фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов использования.

Т. 4.10 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений офисных зданий в Московской области в южном и соседних направлениях от МКАД по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	Зона	Направление	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	Контактное лицо	Источник информации (ссылка)
1	Московская область, Серпухов, ул. Захаркина, 32а	ММК (А-107) - МБК (А-108)	Юг	113	2 200 000	19 469	АН "Академия недвижимости", Татьяна, +7 (958) 762 -04-46	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113_m_950767686
2	Московская область, Серпухов, ул. Октябрьская, 15	ММК (А-107) - МБК (А-108)	Юг	150	4 999 999	33 333	Николай, +7 (916) 686 37-12, +7 (926) 526-79-20	https://serpuhov.cian.ru/sale/commercial/195205538/
3	Московская область, Серпухов, ул. Луначарского, 58	ММК (А-107) - МБК (А-108)	Юг	985	23 000 000	23 350	+7 (985) 856-80-84; +7 (926) 828-89-26	https://serpuhov.cian.ru/sale/commercial/196438120/
4	Московская область, Чехов, ул. Гагарина, 10	ММК (А-107) - МБК (А-108)	Юг	1 250	45 000 000	36 000	АН "Энерготрейд", Ирина, +7 (917) 597-04-32	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1250_m_1418804976
5	Московская область, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, 7а	ММК (А-107) - МБК (А-108)	Юго-запад	717	32 900 000	45 886	+7 (903) 724-62-72	https://afy.ru/naro-fominsk/kupit-ofis/601391079
6	Московская область, Коломна, улица Крупской, 48	За пределами МБК (А-108)	Юго-восток	349,2	17 000 000	48 683	Алексей, +7 (326) 399-68-38	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_zdanie_350_m_853428402
7	Московская область, Воскресенск, Московская ул., 3	ММК (А-107) - МБК (А-108)	Юго-восток	400	17 700 000	44 250	+7 9919) 333-79-74	https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/190814012/
8	Московская область, Кашира, Городской поселок, 4	За пределами МБК (А-108)	Юг	605,3	9 000 000	14 869	+7 915 (317)-73-40; +7 (495) 249-24-97	https://kashira.cian.ru/sale/commercial/6729024/
9	Московская область, Кашира, Ожерелье микрорайон, ул. Центролит, 7	За пределами МБК (А-108)	Юг	2 000	60 000 000	30 000	+7 9916) 708-50-01	https://kashira.cian.ru/sale/commercial/195559280/
10	Московская область, Наро-Фоминск, Пионерский пер., 1	ММК (А-107) - МБК (А-108)	Юго-запад	236	12 500 000	52 966	+7 (925) 175-98-68	https://100real.ru/naro-fominsk/prodam-ofis-pionerskiy-per-709663
11	Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка ул. Самохина, 9	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Юго-запад	8 511	300 000 000	35 249	+7 (909) 922-00-72	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_aprelevka_naro-fominskiy_rayon_ulica_samohina_d_9_227940479/
Минимальное значение						14 869		
Максимальное значение						52 966		
Среднее значение						34 914		

Источник: данные открытых источников

Таким образом, проанализировав приведенную выше выборку, можно сделать вывод о том, что средняя цена предложения офисных зданий в Московской области в южном и соседних направлениях от МКАД находится в диапазоне от **14 869 руб./кв. м с НДС до 52 966 руб./кв. м с НДС.**

Выводы по анализу рынка офисной недвижимости Московской области

- Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. Таким образом, рынок офисной недвижимости в Московской области нельзя назвать активным.
- Рынок продажи административных зданий в г. Серпухов представлен единичными объектами, предложение крайне ограничено, однако, и спрос на подобные объекты также невысокий. Таким образом, можно сделать вывод, что рынок продажи отдельностоящих офисных зданий в Серпухове является неактивным.
- В основном, рынок офисной недвижимости представлен помещениями класса "С", расположенными в административных зданиях.
- Самый востребованный сегмент - помещения до 100 кв. м, расположенные на средних этажах.
- Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)" (в зоне расположения оцениваемых объектов №1 и №3 в составе Объекта Оценки) представлено в восточном направлении - 32 600 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение - в северо-восточном направлении - 44 900 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 800 руб./кв. м.
- Средняя цена предложения офисных зданий в Московской области в южном и соседних направлениях от МКАД находится в диапазоне от 14 876 руб./кв. м с НДС до 52 966 руб./кв. м с НДС.

4.3.2 ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая характеристика рынка аренды офисной недвижимости

Величина арендной ставки офисной недвижимости класса «С» в Московской области варьируется в зависимости от местоположения - типа населенного пункта, расположения относительно красной линии, общей площади, состояния и прочих факторов. Основной объем предложений по сдаче в аренду офисной недвижимости класса «С» в Московской области занимают офисы, расположенные в крупных районных центрах. Для аренды офисов самый востребованный сегмент - помещения до 100 квадратных метров, расположенные на средних этажах.

Ценовая ситуация на рынке аренды офисной недвижимости

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "до ≈10 км от МКАД".

Т. 4.11 Сводные данные по экономической зоне "до ≈10 км от МКАД" (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м/год	Максимум по выборке, руб./кв. м/год	Среднее по выборке, руб./кв. м/год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 100	14 600	9 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 000	15 000	9 600	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	4 800	13 800	9 600	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	4 800	15 600	9 400	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 700	15 600	10 500	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 600	19 200	12 900	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 900	17 100	12 600	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	5 800	17 800	12 600	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 700	16 100	10 900	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.12 Средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне "до ≈10 км от МКАД" представлено в юго-восточном направлении - 9 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение - в юго-западном направлении - 12 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 900руб./кв.м./год.

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)".

Т. 4.12 Сводные данные по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)" (с НДС)

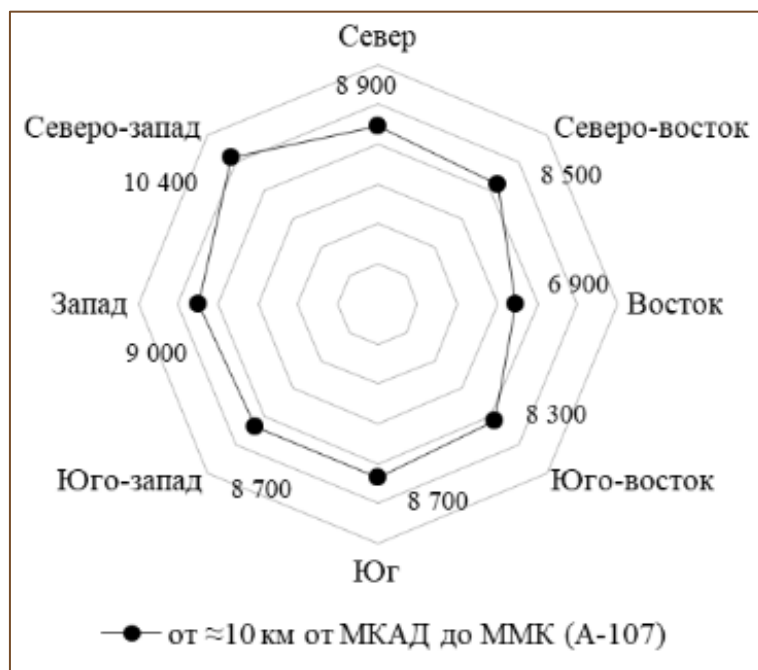
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м/год	Максимум по выборке, руб./кв. м/год	Среднее по выборке, руб./кв. м/год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	12 000	8 900	г. Лобня
Северо-восток	3 700	12 000	8 500	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	3 000	12 000	6 900	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
Юго-восток	3 600	12 200	8 300	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
Юг	3 600	12 700	8 700	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	3 800	14 400	8 700	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
Запад	4 500	14 400	9 000	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	6 000	17 100	10 400	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 000	13 400	8 700	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)", в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.13 Средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)", в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)" представлено в восточном направлении - 6 900 руб./кв. м/год с НДС. Максимальное значение - в северо-западном направлении - 10 400 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 700 руб./кв. м/год.

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)".

Т. 4.13 Сводные данные по экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)" (с НДС)

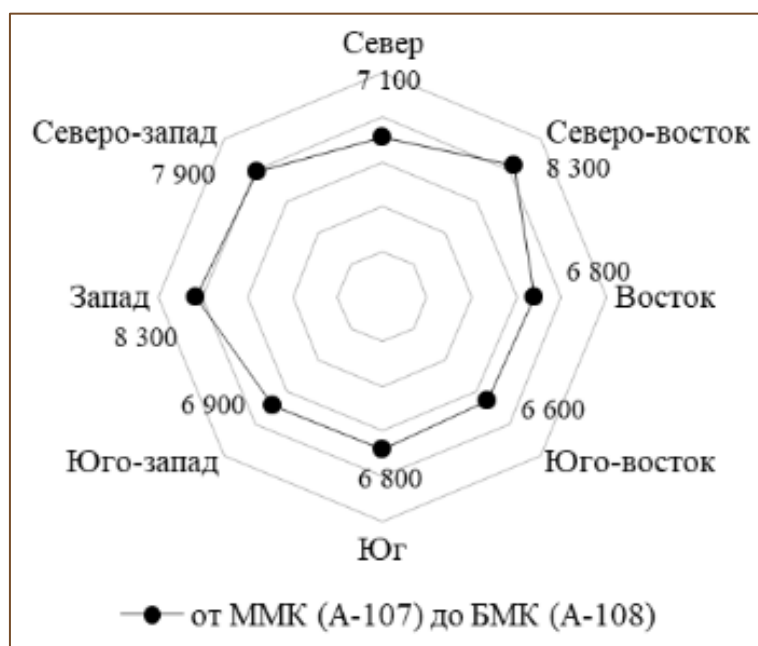
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м/год	Максимум по выборке, руб./кв. м/год	Среднее по выборке, руб./кв. м/год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	12 000	7 100	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	4 200	12 000	8 300	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	3 000	11 400	6 800	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	2 400	10 900	6 600	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	3 500	12 000	6 800	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	2 200	12 900	6 900	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	4 800	12 000	8 300	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	3 800	12 000	7 900	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	3 400	11 900	7 300	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.14 Средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)" представлено в юго-восточном направлении - 6 600 руб./кв. м/год с НДС. Максимальное значение - в западном и северо-восточном направлениях - 8 300 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 300 руб./кв. м/год.

В таблице ниже приведены сводные данные по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)".

Т. 4.14 Сводные данные по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)" (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м/год	Максимум по выборке, руб./кв. м/год	Среднее по выборке, руб./кв. м/год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 400	8 400	6 000	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 500	7 300	4 800	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	2 200	9 000	6 000	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	3 500	12 000	6 800	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	9 900	6 400	г. Можайск
Запад	2 900	9 100	6 000	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 800	9 300	6 000	-

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже приведена средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.15 Средняя арендная ставка офисной недвижимости по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)", в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне "за пределами МБК (А-108)" представлено в восточном направлении - 4 800 руб./кв. м/год с НДС. Максимальное значение - в южном направлении - 6 800 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 000 руб./кв. м/год.

Ниже представлены сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД.

Т. 4.15 Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

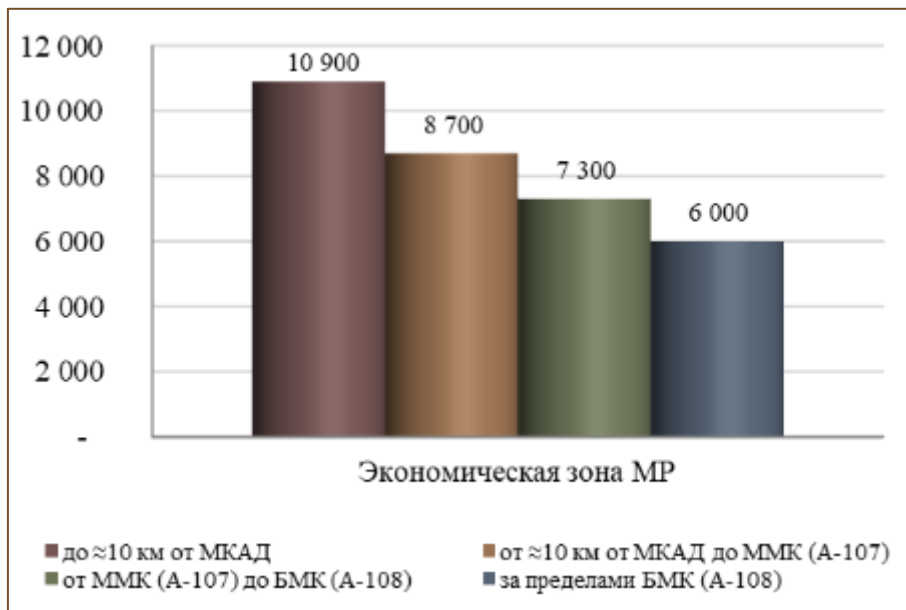
Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м/год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	9 700	8 900	7 100	6 000
Северо-восток	9 600	8 500	8 300	-
Восток	9 600	6 900	6 800	4 800
Юго-восток	9 400	8 300	6 600	6 000
Юг	10 500	8 700	6 800	6 800
Юго-запад	12 900	8 700	6 900	6 400
Запад	12 600	9 000	8 300	6 000
Северо-запад	12 600	10 400	7 900	-
Среднее значение по ЭЗ	10 900	8 700	7 300	6 000

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

На диаграмме ниже представлена средняя арендная ставка офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м/год с НДС).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.16 Средняя арендная ставка офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м/год с НДС)



Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

В таблице ниже приведено изменение арендной ставки офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ).

Т. 4.16 Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв. м/год	10 900	8 700	7 300	6 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,18%	-16,09%	-17,81%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,18%	-33,03%	-44,95%

Источник: Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) арендная ставка офисной недвижимости, в среднем, снижается на 44,95% относительно объектов, расположенных в экономической зоне "до ≈10 км от МКАД".

Анализ фактических данных об арендных ставках офисных помещений в г. Серпухов

В связи с тем, что рынок аренды коммерческих помещений в Серпухове представлен, в основном, помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов, а предложения по аренде офисных помещений, расположенных в нежилых зданиях, аналогичных оцениваемым, фактически отсутствуют, Оценщик приводит консолидированную выборку по предложениям аренды офисных помещений и помещений свободного назначения в Серпухове.

Анализ фактических данных о ставках аренды на недвижимость коммерческого назначения является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Данные предложения не могут в полной мере отражать реальную ценовую ситуацию, однако использованы в анализе рынка в качестве ориентира при определении минимальных и максимальных величин ценового диапазона.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.17 Анализ фактических данных об арендных ставках коммерческих помещений в г. Серпухов по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 11	ПСН	136	1	10 800	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/169932345/
2	Московская обл., г. Серпухов, Центральная ул., 142к2	ПСН	40	1	5 916	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/139301010/
3	Московская обл., г. Серпухов, ул. Ворошилова, 57/59	Офис	44	3	6 000	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/193786688/
4	Московская обл., г. Серпухов, Центральная ул., 142к1	ПСН	40	1	8 856	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/153020602/
5	Московская обл., г. Серпухов, Текстильная ул., 29	Офис	76	2	7 800	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/193925536/
6	Московская обл., г. Серпухов, Московское ш., 49	ПСН	156	Подвал	3 847	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190996909/
7	Московская обл., г. Серпухов, Рабоче-крестьянская ул., 51/7	ПСН	232	1	3 096	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/196716557/
8	Московская обл., г. Серпухов, Московское ш., 38	ПСН	322	1	16 200	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190505300/
9	Московская обл., г. Серпухов, пл. Ленина	ПСН	45	1	4 008	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/192428601/
10	Московская обл., г. Серпухов, ул. Буденного, 9	ПСН	40	1	6 000	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/167704661/
11	Московская обл., г. Серпухов, Юбилейная ул., 12	ПСН	60	1	6 000	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/167704444/
12	Московская обл., г. Серпухов, пл. Ленина	ПСН	115	1	12 000	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/192409682/
13	Московская обл., г. Серпухов, Северное ш., 4	ПСН	350-1000	1	4 800	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/196807223/
14	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, 44	ПСН	100	1	3 600	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/177846594/
15	Московская обл., г. Серпухов, ул. 5-я Борисовская, 10	ПСН	68	1	6 252	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/184856995/
16	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, 25	ПСН	120	1	4 008	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/170861456/
17	Московская обл., г. Серпухов, Оборонная ул., 19	ПСН	156	Цоколь	3 600	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/186086563/
18	Московская обл., г. Серпухов, Советская ул., 74	ПСН	85	1	9 888	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/159149156/
19	Московская обл., г. Серпухов, Московское ш., 53	ПСН	168,8	1	4 980	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/181496919/
20	Московская обл., г. Серпухов, Московское ш., 49	ПСН	361	Цоколь	3 600	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/172554052/
21	Московская обл., г. Серпухов, Центральная ул., 142к3	ПСН	60	1	6 000	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/196050976/
22	Московская обл., г. Серпухов, Советская ул., 85	ПСН	32,4-86,2	1	9 840	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/194806399/
23	Московская обл., г. Серпухов, Советская ул., 69/22	Офис	350	3	4 248	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/193757497/
24	Московская обл., г. Серпухов, Физкультурная ул., 14	ПСН	100-244	1	7 200	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190947898/
25	Московская обл., г. Серпухов, ул. Ворошилова, 128	ПСН	131	1	16 500	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/193383843/
26	Московская обл., г. Серпухов, пл. 49-й Армии, 9	ПСН	20-180	1	12 744	https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/168732709/
27	Московская обл., г. Серпухов, Московское шоссе, 51	ПСН	100-200	1	10 800	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_100_i_200_m_vitrina_pervaya liniya_1708691034
28	Московская обл., г. Серпухов, улица Ворошилова, 33	ПСН	50	1	6 000	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_1449932761
29	Московская обл., г. Серпухов, Ленина пл., 5	ПСН	73,8	1	6 504	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_73.8_m_1185756701

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	Источник
30	Московская обл., г. Серпухов, ул. Юбилейная, 12	ПСН	60	1	6 000	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_60_m_1222915824
31	Московская обл., г. Серпухов, улица Ворошилова, 169	ПСН	200	1	12 000	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_1086638283
32	Московская обл., г. Серпухов, ул. Советская, дом 58	ПСН	15	1	11 600	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_15_m_1584938321
33	Московская обл., г. Серпухов, улица Коншиных, 108	Офис	132	2	4 200	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/studiyamasters_kayaofis_132_m_1327289883
34	Московская обл., г. Серпухов, ул. Фрунзе, д. 12	ПСН	40	1	7 500	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_40_m_557927510
35	Московская обл., г. Серпухов, 1-я Московская ул., 28	Офис	167	2	7 186	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_167m_20m_763389676
36	Московская обл., г. Серпухов, улица Революции, 1/9	ПСН	52	1	6 923	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_1128028819
37	Московская обл., г. Серпухов, улица Ворошилова, 56Б	Офис	54	3	7 588	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_1620546368
38	Московская обл., г. Серпухов, ул. Ворошилова, д.51	ПСН	132	Цоколь	8 071	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_v_tsentre_132_m_701210784
39	Московская обл., г. Серпухов, Спортивная улица, 19	ПСН	40	1	6 000	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_40_m_1377193000
40	Московская обл., г. Серпухов, Пушкина ул., 45	Офис	20-200	2	3 000	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_20_m_751257163
41	Московская обл., г. Серпухов, ул. Советская, 55	ПСН	83	1	10 843	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_83_m_1666004890
Минимальное значение					3 000	
Среднее значение					7 366	
Максимальное значение					16 500	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, проанализировав приведенную выше выборку, можно сделать вывод о том, что средняя арендная ставка коммерческих помещений в г. Серпухов находится в диапазоне от **3 000 руб./кв. м/год с НДС до 16 500 руб./кв. м/год с НДС.**

Выводы по анализу рынка аренды офисной недвижимости Московской области

- Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. Таким образом, рынок офисной недвижимости в Московской области нельзя назвать достаточно активным.
- В основном, рынок офисной недвижимости представлен помещениями класса "С", расположенными в административных зданиях
- Величина арендной ставки офисной недвижимости класса «С» в Московской области варьируется в зависимости от местоположения - типа населенного пункта, расположения относительно красной линии, общей площади, состояния и прочих факторов.
- Основной объем предложений по сдаче в аренду офисной недвижимости класса «С» в Московской области занимают офисы, расположенные в крупных районных центрах. Для аренды офисов самый востребованный сегмент - помещения до 100 квадратных метров, расположенные на средних этажах.
- Рынок аренды коммерческих помещений в Серпухове представлен, в основном, помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов. Предложения по аренде офисных помещений, расположенных в нежилых зданиях, аналогичных оцениваемым, фактически отсутствуют в достаточном количестве для проведения

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

расчетов. Таким образом, рынок аренды офисных помещений в Серпухове можно назвать неактивным и не развитым в достаточной степени.

- Средняя арендная ставка коммерческих помещений в г. Серпухов находится в диапазоне от 3 000 руб./кв. м/год с НДС до 16 500 руб./кв. м/год с НДС.

4.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

4.4.1 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Предложение и спрос

Согласно данным компании Atlant Appraisal, в конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных *под производственно-складское строительство*, а также под *многофункциональные производственно-складские* и *офисно-торговые объекты*. Наибольшее количество предложений приходится на земельные участки под производственно-складскую застройку и составляет 70 % от всего объема предложений.

Оценщиком был проведен мониторинг и анализ фактических данных о ценах предложений земель под офисно-торговую застройку в Московской области в южном и соседних направлениях.

Т. 4.18 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков под офисно-торговую застройку за пределами МКАД в южном и соседних направлениях

№ п/п	Адрес	Общая площадь земельного участка, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м земельного участка, руб.	Контактное лицо	Источник информации (ссылка)
1	Московская область, г. Серпухов. Московское шоссе	1 814,0	Земли населённых пунктов	Для строительства бизнес-центра	5 700 000	3 142	Дмитрий, +7 (925) 004-35-75	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_181_kv_m_ploschadyu_1_sotok_serpuhov_moskovskaya_oblast_moskovskoe_shosse_6811878589/
2	Московская область, г. Серпухов, Революции пл., 8	1 700,0	Земли населённых пунктов	Для объектов торгового назначения	15 000 000	8 824	Станислав, +7 (906) 037-78-70	https://100real.ru/serpuhov/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-revolutsii-pl-8-1849336
3	Московская область, г. Луховицы, ул. Тимирязева, участок 7в	650,0	Земли населённых пунктов	Для размещения административных и офисных зданий	9 990 000	15 369	+7 (910) 455-78-87	https://luhovicy.cian.ru/sale/commercial/191063617/
4	Московская область, Коломна, мкр. Старая Коломна, Гражданская ул., 69	3 000,0	Земли населённых пунктов	Для общественно-делового и гражданского строительства	42 000 000	14 000	Артем, +7 (919) 722-82-54	https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/158503345/
5	Московская область, г. Ступино, ул. Академика Белова	10 000,0	Земли населённых пунктов	Под строительство ТЦ	110 000 000	11 000	АН "Фридом", +7 (499) 638-29-74	https://stupino.cian.ru/sale/commercial/196441505/
6	Московская область, г. Ступино, ул. Калинина, 1	9 788,0	Земли населённых пунктов	Под строительство ТЦ	50 000 000	5 108	АН "Ваша перспектива", +7 (910) 405-40-40	https://stupino.cian.ru/sale/commercial/150649781/
7	Московская область, г. Серпухов	900,0	Земли населённых пунктов	Для строительства индивидуального жилого дома с салоном-парикмахерской	9 000 000	10 000	АН "Академия недвижимости", +7 (958) 762-04-46	https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1077465457
8	Московская область, г. Луховицы, ул. Тимирязева	400,0	Земли населённых пунктов	Под строительство магазина	2 500 000	6 250	Ольга Николаевна, +7 (916) 029-59-02	https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_1688353850
9	Московская обл, г. Серпухов, участок напротив ул. Войкова д. 36/1	4 400,0	Земли населённых пунктов	Для размещения делового центра	30 000 000	6 818	Александр, +7 (925) 634-38-77	https://moskovskaya-oblast.novosel.ru/serpuhovskiy-raion/uchastok-na-vyezde-iz-serpuhova-pervaya-liniya-pod-luboi-biznes-lot3199178.htm?mtp=0

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Адрес	Общая площадь земельного участка, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м земельного участка, руб.	Контактное лицо	Источник информации (ссылка)
10	Московская область, г. Чехов, ул. Ильича, 38А	1 380,0	Земли населённых пунктов	Под размещение торгового бытового комплекса	12 000 000	8 696	АН "ОЦН Квартирный вопрос", +7 (925) 017-17-00	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_13.8_sot._promnaznacheniya_1175567320
11	Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Курзенкова, 18/31А	3 000,0	Земли населённых пунктов	Для предпринимательства	18 000 000	6 000	Диана, +7 (966) 117-31-11	https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1439156376
Минимальное значение						3 142		
Среднее значение						8 655		
Максимальное значение						15 369		

Источник: анализ Оценщика

Анализ рынка земель под офисно-торговую застройку показал, что данный сегмент не является самым востребованным, однако, спрос на подобные объекты присутствует.

Рынок земель под офисно-торговую застройку представлен, в основном, предложениями о продаже земель под строительство торговых объектов, это связано с тем, что данный сегмент коммерческой недвижимости более развит в Московской области, чем сегмент офисной недвижимости. Инвесторы предпочитают вкладываться в офисные объекты, расположенные в столице, нежели за ее пределами. Земельные участки под торговую и многофункциональную застройку характеризуются расположением на первой линии в пределах городской черты, для лучшего потребительского спроса в соответствии с застройкой.

Наиболее высокий уровень спроса наблюдается на объекты, расположенные в населенных пунктах вблизи МКАД или в крупных муниципальных районных центрах. Земельные участки под офисно-торговую застройку, представленные на рынке, характеризуются относительно небольшой площадью (в среднем, до 1 Га).

В связи со средней активностью рынка (вызванной общим социально-экономическим положением Московской области), земельные участки под офисно-торговую застройку выставляются со сроком экспозиции, составляющим около полугода. Срок экспозиции зависит от расположения в конкретном населенном пункте, локального расположения (сюда можно включить район города, линию застройки), физических характеристик объекта (площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями). Большинство предложений выставляется с возможностью торга.

Ценообразующими факторами для земельных участков под офисно-торговую застройку являются: площадь земельных участков, их местоположение и расстояние от МКАД, а также наличие инженерных коммуникаций. По мере удаленности от МКАД стоимость земельных участков снижается, как и при увеличении площади.

В ходе анализа было выявлено, что по состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 кв. м земельных участков под офисно-торговую застройку за пределами МКАД в южном и соседних направлениях в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, вида оформленных прав составляет **от 3 142 руб. до 15 369 руб. (среднее значение - 8 655 руб.)**.

Выводы

- Рынок земельных участков под офисно-торговую застройку в Московской области довольно ограничен в предложениях. Больше количество приходится на сектор производственных земель.
- Ценообразующими факторами для земельных участков под офисно-торговую застройку являются: площадь земельных участков, их местоположение и расстояние от МКАД, а также наличие инженерных коммуникаций. По мере удаленности от МКАД стоимость земельных участков снижается, как и при увеличении площади.
- Анализ рынка земель под офисно-торговую застройку говорит о том, что данный сегмент не является самым востребованным, однако, спрос на подобные объекты присутствует.
- Рынок земель под офисно-торговую застройку представлен, в основном, предложениями о продаже земель под строительство торговых объектов.
- Диапазон цен предложений 1 кв. м земельных участков под офисно-торговую застройку за пределами МКАД в южном и соседних направлениях в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, вида оформленных прав составляет от 3 142 руб. до 15 369 руб. (среднее значение - 8 655 руб.).

4.4.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

4.4.2.1 Общие сведения

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области составляет 2 567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1 972,9 тыс. га, пашни 1 554,4 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 67,9 тыс. га, пастбищ 298 тыс. га.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.19 Распределение земельного фонда области по категориям земель

№ п/п	Категория земель	В процентах от общей площади
1	Земли сельскохозяйственного назначения	72,2%
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	9,2%
	городских населенных пунктов	2,7%
	сельских населенных пунктов	6,5%
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	2,6%
44	Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,2%
55	Земли лесного фонда	11%
6	Земли водного фонда	0,1%
7	Земли запаса	4,7%
	Итого земель	100%

Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 72,2 %, на земли населенных пунктов приходится 9,2%, промышленности и иного специального назначения - 2,6 %, земли особо охраняемых территорий и объектов - 0,2 %, лесного фонда - 11 %, водного фонда - 0,1%, запаса - 4,7 %.

Т. 4.20 Распределение земель Тульской области по категориям в разрезе районов (в га)

№ п/п	Наименование районов (городов)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	Алексинский	57 624	7 381	2 352	257	21 450	548	532	90 144
2	Арсеньевский	80 224	5 121	1 067	-	13 607	33	6 840	106 892
3	Белевский	84 853	7 167	1 576	10	16 190	387	8 819	119 002
4	Богородицкий	73 810	7 538	1 704	26	4 577	-	3 917	91 572
5	Веневский	117 488	10 736	4 871	102	20 527	-	8 331	162 055
6	Воловский	83 077	7 763	2 705	-	2 962	-	10 939	107 446
7	Дубенский	52 389	6 315	2 058	50	16 737	-	2 378	79 927
8	Ефремовский	136 055	6 352	3 082	59	8 062	-	9 278	162 888
9	Заокский	58 942	9 826	1 681	1 796	18 289	230	1 082	91 846
10	Каменский	70 845	5 575	429	-	2 696	-	2	79 547
11	Кимовский	84 649	9 981	2 458	1 674	4 097	-	6 523	109 382
12	Киреевский	71 387	8 967	3 898	10	2 687	-	6 149	93 098
13	Куркинский	79 330	8 300	1 028	991	2 318	-	2 958	94 925
14	Ленинский	65 333	12 826	15 862	38	36 553	-	4 391	135 003
15	Новомосковский	70 330	4 291	3 097	47	592	-	2 494	80 886
16	Одоевский	88 019	4 489	664	-	17 437	-	6 249	116 858
17	Плавский	86 800	7 569	2 004	9	6 015	-	63	102 460
18	Суворовский	62 097	12 025	2 051	103	25 697	383	4 293	106 649
19	Тепло-Огаревский	86 199	7 766	640	-	2 700	-	4 103	101 408
20	Узловский	45 917	5 167	6 322	27	1 117	-	1 246	59 796
21	Чернский	117 198	15 480	1 666	-	21 083	-	6 002	161 429
22	Щекинский	95 906	9 361	3 156	451	17 123	-	11 889	137 886

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Наименование районов (городов)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
23	Ясногорский	85 820	9 290	1 135	78	20 360	185	13 102	129 970
24	г.Алексин	-	4 301	-	-	-	-	-	4 301
25	г.Богородицк	-	4 160	-	-	-	-	-	4 160
26	г.Донской	-	4 758	-	-	-	-	-	4 758
27	г.Ефремов	-	2 010	-	-	-	-	-	2 010
28	г.Кимовск	-	1 728	-	-	-	-	-	1 728
29	г.Новомосковск	-	7 952	-	-	-	-	-	7 917
30	г.Тула	-	14 553	-	-	-	-	-	14 553
31	г.Узловая	-	3 329	-	-	-	-	-	3 329
32	г.Щекино	-	1 454	-	-	-	-	-	1 454
33	Пос. Славный	-	2 623	-	-	-	-	-	2 623
ИТОГО (тыс. га)		1 854	236	66	6	283	2	122	2 568

Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

Т. 4.21 Распределение земель Тульской области по формам собственности в разрезе районов Тульской области

№№ п/п	Наименование района	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности (включая не разграниченную собственность)
1	Алексинский	90 144	23 542	22 690	43 912
2	Арсеньевский	106 892	27 250	25 989	53 653
3	Белевский	119 002	48 626	16 099	54 277
4	Богородицкий	91 572	40 926	15 539	35 107
5	Веневский	162 055	91 044	11 140	59 871
6	Воловский	107 446	43 107	25 928	38 411
7	Дубенский	79 927	37 483	4 231	38 213
8	Ефремовский	162 888	94 790	15 732	52 366
9	Заокский	91 846	42 511	8 195	41 140
10	Каменский	79 547	19 859	40 415	19 273
11	Кимовский	109 382	43 095	20 482	45 805
12	Киреевский	93 098	36 321	17 018	39 759
13	Куркинский	94 925	47 166	22 848	24 911
14	Ленинский	135 003	49 314	11 466	74 223
15	Новомосковский	80 851	35 418	19 735	25 698
16	Одоевский	116 858	28 014	36 288	52 556
17	Плавский	102 460	22 760	27 479	52 221
18	Суворовский	106 649	20 937	9 023	76 689
19	Тепло-Огаревский	101 408	56 255	11 981	33 172
20	Узловский	59 796	37 645	7 771	14 380
21	Чернский	161 429	70 342	31 139	59 948
22	Щекинский	137 886	69 733	10 600	57 553
23	Ясногорский	129 970	59 443	10 148	60 379

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№№ п/п	Наименование района	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности (включая не разграниченную собственность)
24	г. Алексин	4 301	950	161	3 190
25	г. Богородицк	4 160	520	150	3 490
26	г. Донской	4 758	1 181	168	3 409
27	г. Ефремов	2 010	470	265	1 275
28	г. Кимовск	1 728	542	88	1 098
29	г. Новомосковск	7 952	1 048	984	5 920
30	г. ТУЛА	14 553	1 795	839	11 919
31	г. Узловая	3 329	793	89	2 447
32	г. Щекино	1 454	277	106	1 071
33	Пос. Славный	2 623	1	989	1 633
Итого (тыс. га)		2 568	1 053	426	1 089

Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами в собственности граждан и юридических лиц находилось 1 479 тыс. га, что составило 58% земельного фонда области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 42%, или 1 089 тыс. га.

4.4.2.2 Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Тульской области

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям представлено в таблице ниже.

Т. 4.22 Распределение земель Тульской области сельскохозяйственного назначения по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	1 678	90,5
2	Лесные площади	83,8	4,5
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	29,5	1,6
4	Земли под дорогами	29,5	1,6
5	Земли застройки	8,7	0,5
6	Земли под водой	12,2	0,6
7	Земли под болотами	1,2	0,1
8	Другие земли	11,4	0,6
ИТОГО:		1 854,3	100

Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

Площадь сельскохозяйственных угодий, отнесенных к данной категории земель, на начало 2018 года составила 1 678 тыс. га (90,5 %). По сравнению с прошлым годом эта площадь уменьшилась на 1 тыс. га, что связано с переводом земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов, промышленности. Площадь несельскохозяйственных угодий, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного назначения увеличилась на

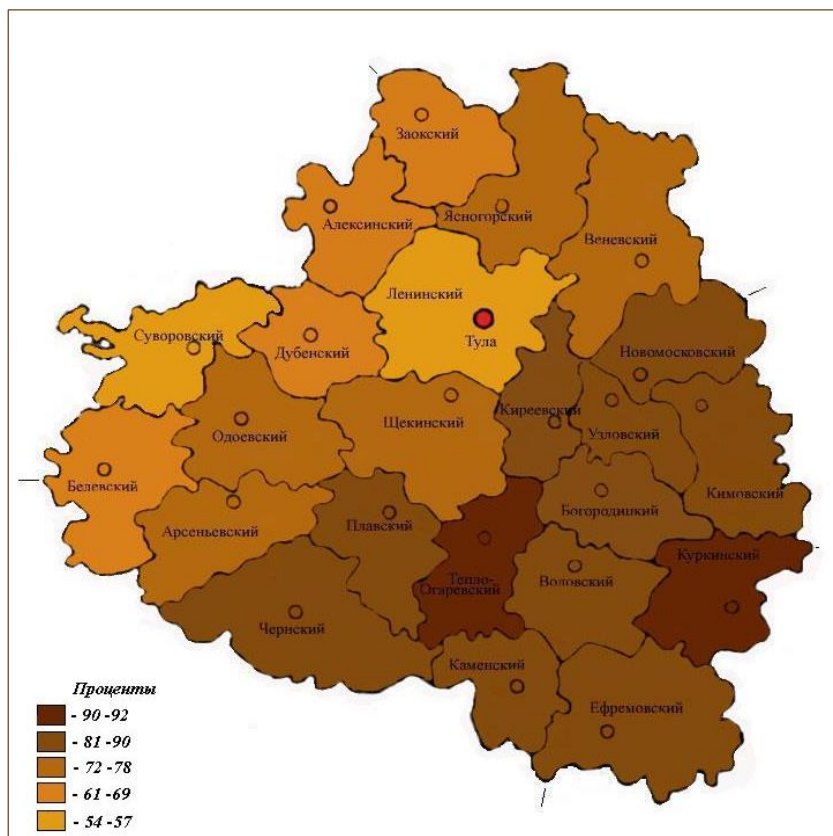
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

0,3 тыс. га (земли застройки на 0,2 тыс. га, нарушенные земли на 0,1 тыс. га) и составила 176,3 тыс. га. К несельскохозяйственным угодьям относятся земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными древесно-кустарниковыми насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельные участки, предназначенные для обслуживания сельскохозяйственного производства.

В настоящее время в состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных предприятий (83,8 тыс. га).

Кроме того, в составе категории земель сельскохозяйственного назначения учитывается площадь земель под водой - 12,2 тыс. га., лесных насаждения не входящих в лесной фонд - 29,5 тыс. га, земли под дорогами 29,5 тыс. га, земли застройки - 8,7 тыс. га, болота 1,2 тыс. га, нарушенные земли 2,8 тыс. га, земли в стадии мелиоративного строительства 2,9 тыс. га, прочие земли 5,7 тыс. га.

И. 4.17 Доля сельскохозяйственных угодий в общей площади районов Тульской области



Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

Площадь сельскохозяйственных угодий Тульской области составляет 1 972,9 тыс. га или 76,8% земельного фонда области. В структуре сельскохозяйственных угодий на долю пашни приходится 78,8% (1554,4 тыс. га), залежи - 0,4% (7,6 тыс. га), многолетних насаждений - 2,3% (45 тыс. га), сенокосов - 3,4% (67,9 тыс. га), пастбищ - 15,1% (298 тыс. га).

Основными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия, организации, а также граждане, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции, у которых находится в пользовании 87,7% (1 730,7 тыс. га) всех сельскохозяйственных угодий, имевшихся в Тульской области.

Большая часть сельскохозяйственных угодий, находящаяся у производителей сельскохозяйственной продукции, используется сельскохозяйственными предприятиями - 65,1% (1 126,5 тыс. га). В пользовании граждан находится 34,9% (604,2 тыс. га) сельскохозяйственных угодий области.

Данные об использовании сельскохозяйственных угодий предприятиями, организациями и гражданами представлены в таблицах далее.

Т. 4.23 Использование сельскохозяйственных угодий предприятиями и организациями (тыс. га)

№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья				
		всего	В том числе			
	пашня		залежь	многолетние насаждения	Сенокосы	пастбища

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№	Наименование	Сельскохозяйственные угодья					
1	Хозяйственные товарищества и общества	448,9	396,2	0,6	4,2	8,8	39,1
2	Производственные кооперативы	549,4	439,2	2,6	7,2	24	76,4
3	Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	12,1	10,6	-	0,1	0,4	1
4	Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения	9,9	8,7	-	-	0,7	0,5
5	Подсобные хозяйства	25,1	21,7	0,1	-	0,6	2,7
6	Прочие предприятия, организации и учреждения	81	71,6	0,2	0,2	1,7	7,3
7	Общинно-родовые хозяйства	0,1	0,1	-	-	-	-
Итого земель		1 126,5	948,1	3,5	11,7	36,2	127

Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

Т. 4.24 Использование сельскохозяйственных угодий гражданами и объединениями граждан (тыс. га)

№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья					
		всего	в том числе				
			пашня	залежь	многолетние насаждения	Сенокосы	Пастбища
1	Крестьянские (фермерские) хозяйства	123,7	112,5	0,2	0,1	1,9	9
2	Индивидуальные предприниматели, не образовавшие крестьянское (фермерское) хозяйство	12,4	10,5	0,1	-	0,3	1,5
3	Личные подсобные хозяйства	86,2	71	-	8	2,8	4,4
4	Граждане, имеющие служебные наделы	-	-	-	-	-	-
5	Садоводы и садоводческие объединения	23,2	3,2	-	19,7	0,2	0,1
6	Огородники и огороднические объединения	4,3	4,2	-	-	-	0,1
7	Дачники и дачные объединения	2,1	2,1	-	-	-	-
8	Граждане, имеющие земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства	7,4	5,9	-	1,1	0,1	0,3
9	Животноводы и животноводческие объединения	-	-	-	-	-	-
10	Граждане, занимающиеся сенокосением и выпасом скота	2,8	-	-	-	0,5	2,3
11	Граждане, собственники земельных участков	229	200,9	0,2	1,7	4,1	22,1
12	Граждане, собственники земельных долей	113,1	92,7	0,2	0,9	2,6	16,7
Итого использовалось земель		604,2	503	0,7	31,5	12,5	56,5

Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

В 2018 году общая площадь сельскохозяйственных угодий, находившихся у производителей сельскохозяйственной продукции, увеличилась на 1,1 тыс. га по отношению к прошлому году в том числе площадь пашни уменьшилась на 0,1 тыс. га., площадь многолетних насаждения увеличилась на 0,1 тыс. га, площадь пастбищ увеличилась на 1,1 тыс. га. При этом наблюдалось перераспределение сельскохозяйственных угодий между сельскохозяйственными товаропроизводителями: площадь сельскохозяйственных угодий, числящаяся в использовании сельскохозяйственных организаций, увеличилась за истекший год на 19,7 тыс. га, в использовании граждан - уменьшилась на 18,6 тыс. га.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Основной причиной сокращения площади пашни, используемой гражданами -производителями сельскохозяйственной продукции, является отказ от права собственности на землю, продажа земельных участков юридическим лицам, включение большой площади земель сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов.

Продолжает оставаться актуальной проблема отсутствия либо недостаточности финансовых средств у производителей сельскохозяйственной продукции, в связи с чем, не выполняются мероприятия по сохранению и повышению плодородия почв, не соблюдается порядок проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противозерозионных мероприятий, допускается длительное неиспользование земель и др., что в результате приводит к потере продуктивности ценных земель, зарастанию их кустарником и лесом или к деградации.

Предложение и спрос

Основным ценообразующим фактором на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тульской области является местоположение. При оценке местоположения участка необходимо учитывать следующие моменты: район расположения, качество подъездных путей, доступность инженерных коммуникаций.

В таблице ниже приведены данные о средних показателях кадастровых стоимостей земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тульской области, в разбивке по районам.

Т. 4.25 Средневзвешенные по площади значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков Тульской области по виду разрешенного использования "Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования"

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Значение УПКС, руб./кв. м
1	Город Алексин	2,41
2	Арсеньевский район	2,62
3	Белевский район	2,13
4	Богородицкий район	3,52
5	Веневский район	2,83
6	Воловский район	3,41
7	Дубенский район	2,2
8	Город Ефремов	3,51
9	Заокский район	2,58
10	Каменский район	3,41
11	Кимовский район	3,56
12	Киреевский район	3,06
13	Куркинский район	3,62
14	Город Новомосковск	3,15
15	Одоевский район	2,78
16	Плавский район	3,16
17	Суворовский район	2,02
18	Тепло-Огаревский район	3,77
19	город Тула	2,7
20	Узловский район	3,21
21	Чернский район	2,94
22	Щекинский район	2,94
23	Ясногорский район	2,58
В среднем по Тульской области		2,96

Источник: Приложение №3 к Постановлению Правительства Тульской области от 11 ноября 2016 года N 515 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Тульской области" (с изменениями на 3 августа 2018 года)

В целом предложение земель сельскохозяйственного назначения в Тульской области представлено довольно слабо, спрос находится на невысоком уровне, вследствие чего рынок является неактивным. Нестабильность экономической ситуации в России негативно сказалась на покупательской способности населения, в следствие чего, предложение земельных участков все же преобладает над спросом.

Уровень цен, запрашиваемых собственником, отличается от уровня стоимости, который готов заплатить потенциальный покупатель. Фактические сделки нередко проходят с дисконтом от ранее заявленного уровня цен, публичной информации о фактических сделках на рынке в достаточном объеме не присутствует.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ фактических данных о ценах предложений

Анализ фактических данных о ценах на земельные участки сельскохозяйственного назначения Тульской области является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов и агентств, работающих на рынке земельных участков.

Ниже приведена выборка земельных участков сельскохозяйственного назначения Тульской области по состоянию на 12.11.2018 г. из открытых источников.

Т. 4.26 Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в районе расположения Объекта оценки по состоянию на 12.11.2018 г.

Адрес	Район	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник информации
Тульская область, Кимовский район, МО Кораблинское	Кимовский	4 298	890 000	207	https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_ga_snt_dnp_1284227823
Тульская область, Чернь	Чернский	1 000	200 000	200	https://www.avito.ru/chern/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1181250357
Тульская область, Волово	Воловский	3 035	1 000 000	329	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_volovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_696477002
Тульская область, Кимовский р-н	Кимовский	55 015	13 800 000	251	https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_550_ga_snt_dnp_1462797379
Тульская область, Ефремовский район, в районе с. Покровка (по направлению к г. Воронеж)	Ефремовский	3 000	1 000 000	333	https://www.avito.ru/efremov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_815317372
Тульская область, Донской, Тульская область, Кимовский район, посёлок Епифань	Кимовский	4 000	900 000	225	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_donskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_1450945276
обл. Тульская, р-н Веневский, вблизи АО "Хруслровка"	Веневский	1 000	350 000	350	https://www.avito.ru/venev/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_580095674
Тульская область, Венев, село, Венёвский район, Тульская область, Клин	Веневский	1 200	300 000	250	https://www.avito.ru/venev/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1192598620
Тульская область, Сотино (10 км. до г. Алексин)	Алексинский	5 400	2 300 000	426	https://www.avito.ru/aleksin/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_488278361
Тульская область, муниципальное образование Алексин, деревня Обухово	Алексинский	4 140	1 450 000	350	https://www.avito.ru/aleksin/zemelnye_uchastki/uchastok_41.4_ga_snt_dnp_1144748978
Тульская область, Суворов, село Песковатское	Суворовский	1 100	270 000	245	https://www.avito.ru/suvorov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_1220016430
Арсеньевский район, Тульская область, рабочий посёлок Арсеньево	Арсеньевский	1 030	300 000	291	https://www.avito.ru/arsenevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_snt_dnp_352879480
Тульская область, Венев, село Венёвский район, Тульская область, Клин	Веневский	1 200	300 000	250	https://www.avito.ru/venev/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1192598620
Минимальное значение				200	
Среднее значение				285	
Максимальное значение				426	

Источник: Данные открытых источников

Средняя цена за сотку земельного участка сельскохозяйственного назначения в районе расположения Объекта оценки колеблется в районе **285 руб.** Минимальная цена - **200 руб.**, максимальная цена - **426 руб.**

Анализ цен предложений показывает, что цены на участки сельскохозяйственного назначения зависят от привязки к конкретному району, вида разрешенного использования, текущего использования, общей площади, наличия и удобства подъездных путей, вида передаваемого права на участок, обеспеченность инженерными коммуникациями (возможность подключения к существующим сетям).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

4.4.2.3 Выводы

- Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории Тульской области - 72,3%, на земли населенных пунктов приходится 9,1%, промышленности и иного специального назначения - 2,5%, земли особо охраняемых территорий и объектов - 0,2 %, лесного фонда - 11%, водного фонда - 0,1%, запаса - 4,8%.
- В структуре сельскохозяйственных угодий Тульской области на долю пашни приходится 78,8% (1554,4 тыс. га), залежи - 0,4% (7,6 тыс. га), многолетних насаждений - 2,3% (45 тыс. га), сенокосов - 3,4% (67,9 тыс. га), пастбищ - 15,1% (298 тыс. га).
- По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами в собственности граждан и юридических лиц находится 58% земельного фонда Тульской области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 42%.
- Наблюдается сокращение площади пашни, используемой гражданами - производителями сельскохозяйственной продукции, основной причиной которого является отказ от права собственности на землю, продажа земельных участков юридическим лицам, включение большой площади земель сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов.
- Продолжает оставаться актуальной проблема отсутствия либо недостаточности финансовых средств у производителей сельскохозяйственной продукции, в связи с чем, не выполняются мероприятия по сохранению и повышению плодородия почв, не соблюдается порядок проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противоэрозионных мероприятий, допускается длительное неиспользование земель и др., что в результате приводит к потере продуктивности ценных земель, зарастанию их кустарником и лесом или к деградации.
- Средняя цена за сотку земельного участка сельскохозяйственного назначения в районе расположения Объекта оценки колеблется в районе 285 руб. Минимальная цена - 200 руб., максимальная цена - 426 руб.
- Анализ цен предложений показывает, что цены на участки сельскохозяйственного назначения зависят от привязки к конкретному району, вида разрешенного использования, текущего использования, общей площади, наличия и удобства подъездных путей, вида передаваемого права на участок, обеспеченность инженерными коммуникациями (возможность подключения к существующим сетям).

4.4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ

4.4.3.1 Общие сведения

По данным государственного учета земель общая площадь Республики Мордовия составляет 2 612,8 тыс. га. В административных границах республики имеются земельные участки общей площадью 0,4 тыс. га, которые используют сельскохозяйственные организации Рязанской, Пензенской и Ульяновской областей. За пределами своих границ на территории Рязанской и Пензенской областей землепользователи Республики Мордовия используют 0,3 тыс. га. земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и лесного фонда.

Распределение земельного фонда по категориям земель представлено в таблице далее.

Т. 4.27 Распределение земельного фонда по категориям земель

№ п/п	Категории земель	Площадь, тыс. га.
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1674,5
2	Земли населенных пунктов	138,1
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	46,2
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	69,0
5	Земли лесного фонда	657,2
6	Земли водного фонда	3,8
7	Земли запаса	24,0
Итого земель в административных границах республики		2612,8

Источник: Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия Управления Росреестра по Республике Мордовия

В земельном фонде республики земли сельскохозяйственного назначения составляют 64,1 %. На земли населенных пунктов приходится 5,2 %, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения - 1,8 %, земли особо охраняемых территорий и объектов - 2,6 %, земли лесного фонда - 25,2 %, земли водного фонда - 0,2 % и земли запаса - 0,9 %.

Распределение земельного фонда муниципальных районов и городского округа Саранск по категориям земель Республики Мордовия показано в таблице далее.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.28 Распределение земельного фонда муниципальных районов и городского округа Саранск по категориям земель

№ п/п	Наименование муниципального района и городского округа	Всего земель в муниципальном районе и гор. округе	из них:							
			Земли сельхоз- назначения		Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
			всего	в т.ч. с/х угодья						
1	Ардатовский	119 261	78 283	73360	6 816	1 037	21	31 881	543	680
2	Атюрьевский	82 554	60 126	56 254	3 674	311	0	18 443	0	0
3	Атяшевский	109 584	94 305	87 863	5 072	1 297	0	8 910	0	0
4	Большеберезниковский	95 731	57 729	52 135	5 367	441	23	22 431	232	9 508
5	Большеигнатовский	83 425	51 678	49192	3 455	284	6 094	21 727	0	187
6	Дубенский	89 638	58 322	54437	5 193	681	0	25 442	0	0
7	Ельниковский	105605	71 734	59829	5 385	443	66	27 354	343	280
8	Зубово - Полянский	271 116	82 527	72909	8 098	1 238	16	179 223	14	0
9	Инсарский	96 866	75 023	71 241	3 479	309	0	16 370	0	1 685
10	Ичалковский	126 579	84 087	76 705	6 297	971	30 387	3 208	303	1 326
11	Кадошкинский	61 264	35 987	33 806	1682	473	0	18 888	0	4 234
12	Ковылкинский	202 447	151 274	140 038	7913	3911	46	38 105	869	329
13	Кочкуровский	81 646	50 300	47 227	5 290	1 279	31	24 412	139	195
14	Краснослободский	137 926	101 078	91 206	6 057	1 348	55	28 511	356	521
15	Лямбирский	88 014	71 718	67 093	6 658	1 749	0	7 794	32	63
16	Ромодановский	77 748	67 505	64 347	6 032	987	0	3 224	0	0
17	Рузаевский	111 825	86 871	80 301	7 317	1 758	16	14 166	0	1697
18	Старошайговский	142 042	104 611	98 978	5 073	1 083	0	30 708	0	567
19	Темниковский	193 227	81 146	67 688	4 191	22 665	32 196	51 737	770	522
20	Теньгушевский	84 468	44 523	35 553	4 030	341	0	34 496	228	850
21	Торбеевский	112 494	77 860	73 494	7 610	1524	0	25 500	0	0
22	Чамзинский	100 949	68 909	63 544	8 028	1502	0	21 287	0	1 223
23	Городской округ Саранск	38 327	18 885	17 170	5 298	567	10	3 400	0	0
	в т.ч. в черте г. Саранск	10 167	0	0	10 167	0	0	0	0	0
Итого земель в административных границах республики		2 612 736	1 674 481	1 534 370	138 182	46 199	68 961	657 217	3 829	0

Источник: Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия Управления Росреестра по Республике Мордовия

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

4.4.3.2 Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Республики Мордовия

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд, коммуникациями, поверхностными водными объектами (искусственные водоемы, реки, ручьи и др.), не переведенными в категорию земель водного фонда, а также постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям отражено в таблице далее.

Т. 4.29 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

Наименование угодий	Площадь, тыс. га	% от общей площади
Сельскохозяйственные угодья	1 534,3	91,64
В стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия	2,6	0,16
Лесные земли	5,0	0,30
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	58,8	3,5
Под водой	13,9	0,83
Земли застройки	5,7	0,34
Под дорогами	17,5	1,04
Болота	7,3	0,44
Нарушенные земли	0,4	0,02
Прочие земли	29,0	1,73
Итого земель	1 674,5	100,00

Источник: Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия Управления Росреестра по Республике Мордовия

Земли сельскохозяйственного назначения в административных границах Республики Мордовия занимают 1 674,5 тыс. га. Как видно из приведенной таблицы, в структуре земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья (1 534,3 тыс. га. или 91,64 %)

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам и городскому округу Саранск Республики Мордовия отражено в таблице далее.

Т. 4.30 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам и городскому округу Саранск Республики Мордовия

№ п/п	Наименование муниципальных районов и городского округа	Площадь, тыс.га.			Земли с/х назначения от общей площади земель, %	С/х угодья от общей площади земель с/х назначения, %
		В границах района,	Земли сельскохозяйственного назначения			
			Всего	из них с/х угодий		
1	Ардатовский	119,3	78,3	73,4	65,6	93,7
2	Атюрьевский	82,6	60,1	56,3	72,8	93,7
3	Атяшевский	109,6	94,3	87,9	86,0	93,2
4	Большеберезниковский	95,7	57,7	52,1	60,3	90,3
5	Большеигнатовский	83,4	51,7	49,2	62,0	95,2
6	Дубенский	89,6	58,3	54,4	65,1	93,3
7	Ельниковский	105,6	71,7	59,8	67,9	83,4
8	Зубово-Полянский	271,1	82,5	72,9	30,4	88,4
9	Инсарский	96,9	75,0	71,2	77,5	95,0
10	Ичалковский	126,6	84,1	76,7	66,4	91,2
11	Кадошкинский	61,3	36,0	33,8	58,7	93,9
12	Ковылкинский	202,5	151,3	140,0	74,9	92,6
13	Кочкуровский	81,6	50,3	47,2	62,3	93,9
14	Краснослободский	137,9	101,1	91,2	73,5	90,2
15	Лямбирский	88,0	71,8	67,1	81,7	93,6

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№	Наименование муниципальных районов и	Площадь, тыс.га.			Земли с/х	С/х угодья от
16	Ромодановский	77,8	67,5	64,3	86,8	95,3
17	Рузаевский	111,8	86,9	80,3	77,7	92,4
18	Старошайговский	142,0	104,6	99,0	73,7	94,6
19	Темниковский	193,2	81,1	67,7	42,1	83,4
20	Теньгушевский	84,5	44,5	35,6	52,7	80,0
21	Торбеевский	112,5	77,9	73,5	69,2	94,4
22	Чамзинский	101,0	68,9	63,5	68,2	92,2
23	Городской округ Саранск	38,3	18,9	17,2	49,3	91,0
Итого по республике		2612,8	1 674,5	1 534,3	64,1	91,6

Источник: Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия Управления Росреестра по Республике Мордовия

Предложение и спрос

Основным ценообразующим фактором на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия является местоположение. При оценке местоположения участка необходимо учитывать следующие моменты: район расположения, качество подъездных путей, доступность инженерных коммуникаций.

В таблице ниже приведены данные о средних показателях кадастровых стоимостей земельных участков сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия, в разбивке по районам.

Т. 4.31 Средневзвешенные по площади значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков Республики Мордовия по виду разрешенного использования "Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования"

№ п/п	Наименование муниципального образования	Значение УПКС, руб./кв. м
1	Ардатовский	4,29
2	Атюрьевский	3,16
3	Атяшевский	4,08
4	Большеберезниковский	2,35
5	Большенигатовский	2,81
6	Дубенский	2,34
7	Ельниковский	1,57
8	Зубово-Полянский	1,62
9	Инсарский	2,55
10	Ичалковский	3,99
11	Кадошкинский	3,19
12	Ковылкинский	3,58
13	Кочкуровский	3,31
14	Краснослободский	1,37
15	Лямбирский	4,57
16	Ромодановский	4,47
17	Рузаевский	5,23
18	Старошайговский	3,88
19	Темниковский	3,29
20	Теньгушевский	1,12
21	Торбеевский	4
22	Чаизинский	2,19
23	ГО Саранск	4,85
24	Республика Мордовия	3,26

Источник: Приложение 2 к приказу Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия от 29 ноября 2013 года N 342-3

В целом предложение земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия представлено довольно слабо, спрос находится на невысоком уровне, вследствие чего рынок является неактивным. Нестабильность

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

экономической ситуации в России негативно сказалась на покупательской способности населения, в следствие чего, предложение земельных участков все же преобладает над спросом.

Уровень цен, запрашиваемых собственником, отличается от уровня стоимости, который готов заплатить потенциальный покупатель. Фактические сделки нередко проходят с дисконтом от ранее заявленного уровня цен, публичной информации о фактических сделках на рынке в достаточном объеме не присутствует.

Анализ фактических данных о ценах предложений

Анализ фактических данных о ценах на земельные участки сельскохозяйственного назначения Республики Мордовия является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов и агентств, работающих на рынке земельных участков.

Ниже приведена выборка земельных участков сельскохозяйственного назначения Республики Мордовия по состоянию на 12.11.2018 г. из открытых источников.

Т. 4.32 Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в районе расположения Объекта оценки по состоянию на 12.11.2018 г.

Адрес	Район	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник информации
Республика Мордовия, Рузаевский район, Мордовско-Пишлинское сельское поселение	Рузаевский	630	157 500	250	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_600_sotok_ruzaevskiy_rayon_selo_mord_pishlya_6813082590/
Республика Мордовия, Рузаевский район, Рузаевка	Рузаевский	300	81 000	270	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_respublika_mordoviya_ruzaevka_parovoznaya_ulica_2_6813661900/
Мордовия, Рузаевка, Русско Баймаковское сельское поселение	Рузаевский	730	250 000	342	https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_1214585961
Республика Мордовия, Рузаевский район (12 км в сторону Родник)	Рузаевский	400	150 000	375	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_400_sotok_respublika_mordoviya_ruzaevka_6812145089/
Мордовия, Рузаевка, Русско Баймаковское сельское поселение	Рузаевский	700	350 000	500	https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_1214585961
Республика Мордовия, Рузаевский район	Рузаевский	900	150 000	167	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_900_sotok_respublika_mordoviya_ruzaevka_2265132464/
Республика Мордовия, Большие Березники	Большеберезняковский	1 200	299 000	249	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1200_sotok_respublika_mordoviya_saransk_2281570917/
Республика Мордовия, 1 км от Больших Березников	Большеберезняковский	3 900	2 000 000	513	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_3900_sotok_respublika_mordoviya_saransk_6798639925/
Минимальное значение				167	
Среднее значение				333	
Максимальное значение				513	

Источник: Данные открытых источников

Средняя цена за сотку земельного участка сельскохозяйственного назначения в районе расположения Объекта оценки колеблется в районе **333 руб.** Минимальная цена - **167 руб.**, максимальная цена - **513 руб.**

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ цен предложений показывает, что цены на участки сельскохозяйственного назначения зависят от привязки к конкретному району, вида разрешенного использования, текущего использования, общей площади, наличия и удобства подъездных путей, вида передаваемого права на участок, обеспеченность инженерными коммуникациями (возможность подключения к существующим сетям).

4.4.3.3 Выводы

- В земельном фонде республики земли сельскохозяйственного назначения составляют 64,1 %. В структуре земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья (1 534,3 тыс. га. или 91,64 %)
- В целом предложение земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия представлено довольно слабо, спрос находится на невысоком уровне, вследствие чего рынок является неактивным. Нестабильность экономической ситуации в России негативно сказалась на покупательской способности населения, в следствие чего, предложение земельных участков все же преобладает над спросом.
- Средняя цена за сотку земельного участка сельскохозяйственного назначения в районе расположения Объекта оценки колеблется в районе 333 руб. Минимальная цена - 167руб., максимальная цена - 513 руб.
- Анализ цен предложений показывает, что цены на участки сельскохозяйственного назначения зависят от привязки к конкретному району, вида разрешенного использования, текущего использования, общей площади, наличия и удобства подъездных путей, вида передаваемого права на участок, обеспеченность инженерными коммуникациями (возможность подключения к существующим сетям).

4.5 ОБЗОР РЫНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Общие сведения

В 2017 г. продажи новых легковых автомобилей в России, по оценке аналитиков, достигли 1 475 тыс. шт., увеличившись на 12,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда было продано 1 311 тыс. шт. Продажи российских автопроизводителей выросли на 14%, чему во многом способствовал рост спроса на легковые автомобили Lada, и, в частности, на модели Lada Vesta и Lada XRAY, продажи которых за год увеличились на 40% и 67% соответственно. Прирост продаж иномарок российского производства также оказался выше среднерыночного и составил 19%. По результатам 2017 г. 61% всех продаж новых легковых автомобилей пришлось именно на данный сегмент. Повышение уровня локализации крупнейших иностранных автопроизводителей в массовом сегменте и действие госпрограмм стимулирования спроса способствовали укреплению позиций иномарок российского производства на рынке.

Предложение

С конвейеров всех российских автомобильных заводов в общей сложности в течение 2017 года сошло порядка 1,4 млн легковых машин, об этом говорится в документах Росстата. По подсчетам специалистов, указанный результат примерно на 21% больше по сравнению с показателем предыдущего года.

По итогам 2017 года лидером по объему производства иномарок в России остался петербургский завод корейской компании Hyundai, с конвейера которого сошло примерно 233 500 легковых автомобилей. Этот результат на 13% превышает аналогичный показатель 2016 года.

На мощностях двух российских заводов компании Volkswagen (в Калуге и Нижнем Новгороде) было выпущено около 167 500 легковых автомобилей в течение прошлого года, что свидетельствует о приросте на 13,9% по отношению к АППГ. В свою очередь калининградское предприятие "Автотор" выпустило свыше 144 500 экземпляров: этот результат больше на 53,2%.

С конвейера петербургского завода Nissan в течение 2017 года сошло более 45 800 японских кроссоверов. Этот результат на 26% больше по сравнению с объемом производства машин в 2016-ом. Отметим, всего в России за год было выпущено почти 96 800 автомобилей брендов Nissan и Datsun (суммарный прирост составил 22,4%).

Примерно на прежнем уровне остался показатель объема производства машин у дальневосточного завода Mazda Sollers. В течение прошлого года он выпустил более 24 000 экземпляров CX-5 и Mazda6. Ранее портал "Колеса.ру" сообщал о том, что компания может наладить сборку кроссовера CX-9 в России.

Экспорт из России на конец 2017 года вырос более чем на четверть, или на 52 млрд долларов - до 255 млрд долларов. По данным ФТС, поставки за рубеж выросли более чем на треть, иностранцы купили почти 64 тыс. российских машин более чем на 1 млрд долларов (в денежном выражении рост также на 31%). По данным Российского экспортного центра (РЭЦ), за девять месяцев 2017 года экспорт продукции автомобилестроения вырос на 47% (в штуках). Рост обеспечили легковые автомобили (в 1,8 раза), причем в основном за счет увеличения поставок в дальнее зарубежье.

Поставка произведенных в России иномарок на экспорт - новое явление для российского авторынка. Почти половину автомобилей купила Чехия. В основном это были автомобили марки Skoda, и половину из них составила модель Yeti, которую собирают по контракту на заводе ГАЗ в Нижнем Новгороде (другие модели марки собирают на заводе VW под Калугой). Еще 10% экспорта пришлось на Латвию. Остальные автомобили закупили Объединенные Арабские Эмираты, Венгрия и Ливан.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Автомобили Lada заняли второе место в структуре автомобильного экспорта. Здесь наиболее популярные модели - седан Lada Vesta и внедорожная версия Lada - 4x4. Далее на экспорт также идут автомобили корейского автоконцерна Hyundai, французского Renault и немецкого Volkswagen.

По данным РЭЦ, основным покупателем российских машин является регион СНГ, на который приходится 59% продаж. На второе место с прошлого года вышла Восточная Европа, ее доля выросла до 29%. Еще 5% приходится на Ближний Восток, по 2,5% - на АТР и Америку, около 2% - на Африку.

На конец 2017 года объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 473 тыс. единиц, что на 0,8% больше, чем годом ранее. Лидером российского вторичного рынка традиционно является отечественная марка LADA, на долю которой в прошлом месяце пришлось свыше четверти от общего объема. В количественном выражении это составляет 129 тыс. штук - на 0,1% меньше, чем год назад.

Спрос

Спрос на новые машины увеличился на 11,9%. В последний раз объем продаж рос в 2012-м, когда был установлен российский рекорд, после чего сбыт начал постепенно падать. Начавшееся же в марте 2017-го восстановление продолжилось вплоть до конца года, а в результате, по данным Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), за двенадцать месяцев 2017 г. в России реализовано 1 млн 596 новых легковых автомобилей и легких коммерческих машин против 1 млн 426 тысяч в 2016-м.

Декабрь стал самым успешным месяцем в году (166 тысяч автомобилей). В целом ситуация на рынке в прошлом году была относительно стабильной: курс валют, цены на нефть и общая экономическая ситуация обошлись без серьезных потрясений, покупатели начали привыкать к новым ценам, а вдобавок сказался отложенный спрос, накопившийся за последние годы.

Основную прибавку дали лидеры рынка: девять марок из первой десятки рейтинга показали рост от 5 до 22%, причем традиционно занимающая первое место Лада прибавила сразу 17%. И только Toyota закончила год с нулевой динамикой, пропустив вперед Volkswagen. К концу года в плюс вышли Ravon, Mitsubishi, Subaru, Chery и Suzuki. Но премиум-сегмент чувствует себя не лучшим образом: Mercedes не прогрессирует, Land Rover и Porsche просели на 3-8%, продажи Audi упали на 18%.

Самой продаваемой моделью 2017 года, по официальным данным, стал Kia Rio: 96 689 машин и рост на 14%. К концу года, когда закончились запасы автомобилей прошлого поколения, спрос пошел вниз, но ситуацию должен исправить кросс-хэтчбек Rio X-Line. Второе и третье места заняли Лады: Гранта (93 686) и Веста (77 291). Среди кроссоверов лидирует Hyundai Creta: 55 тысяч машин и пятое место абсолютного рейтинга.

Положительная динамика связана с общей экономической ситуацией в стране. Когда период острого спада закончился, потребительские настроения граждан улучшились и оживился спрос на наиболее массовые и доступные авто. Не в последнюю очередь это связано и с реализацией государственных программ поддержки.

Порядок предоставления субсидий на автокредиты пересмотрели и расширили в июле 2017 года. Из числа действовавших ранее льгот для автомобилистов убрали скидки на утилизацию и трейд-ин, которые к этому времени уже исчерпали свои возможности. Взамен старых программ были предоставлены повышенные скидки для покупателей, у которых двое и более детей, а также для покупающих свою первую машину. Однако уже в октябре правительство заявило о досрочном прекращении действия стимулирующих программ автокредитования "Первый автомобиль" и "Семейный автомобиль".

Лучшей спрос на вторичном рынке среди иномарок по-прежнему оказывается у японской Toyota, чей показатель превысил 50 тыс. экземпляров (-2,7%). Замыкает тройку лидеров другой японский бренд - Nissan - с результатом более 25 тыс. машин (+1,2%). Отрицательную динамику в ТОП-10 рынка показывает и Mitsubishi (-2,3%). Остальные бренды имеют положительную динамику, причем лучше других обстоят дела у KIA, имеющей двузначный рост (+17,5%). Среди моделей лидерство сохраняет хэтчбек LADA 2114, объем вторичного рынка, которого в октябре составил 13,9 тыс. единиц, что на 1,6% ниже результата годичной давности. На второй позиции в модельном рейтинге находится седан LADA 2107 (12,6 тыс. шт.; -0,7%). Третья строчка принадлежит Ford Focus (12,1 тыс. шт.; +1%), который снова стал лучшим среди иномарок с пробегом. Помимо этой модели, в десятке лидеров рыночный рост зафиксирован еще у LADA 2170 (+11,4%) и Hyundai Solaris (+21,4%). Столь высокий показатель роста у последней модели во многом обусловлен тем, что она уже несколько лет входит в число лидеров первичного рынка и теперь массово реализуется на вторичном рынке. Отметим также, что по объему вторичного рынка легковых автомобилей в России составил около 4,4 млн единиц, что на 1,5% больше, чем год назад.

Импорт и экспорт

Согласно данным аналитического агентства "АВТОСТАТ", объем российского экспорта легковых автомобилей (за исключением стран, входящих в Таможенный Союз) в 2017 г. составил 38,8 тыс. единиц. Это на 23,3% больше результата годичной давности. 40% от этого количества приходится на автомобили марки Skoda, которых за год в общей сложности было экспортировано 15,7 тыс. штук. Практически весь этот объем приходится на одну модель - кроссовер Yeti (15,6 тыс. шт.). На втором месте среди брендов располагается отечественная LADA, которой в структуре экспорта принадлежит немногим более четверти, что соответствует 10,1 тыс. экземпляров. Замыкает тройку лидеров Renault, которая экспортировала за пределы ТС 3,7 тыс. легковых машин. Кроме них, стоит выделить еще Hyundai и Volkswagen - объем экспорта каждого производителя достиг 2 тыс. автомобилей. Помимо уже упомянутого Skoda Yeti, в тройку лидеров экспорта среди моделей попадают внедорожник LADA 4x4 (5,7 тыс. шт.) и кроссовер Renault Duster (3,6 тыс. шт.). За пределами первой тройки пока находится LADA Vesta, показатель которой равен 2,2 тыс.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

экспортированных экземпляров. Отметим еще Hyundai Solaris и Volkswagen Polo, экспорт которых в 2017 году составил по 1,5 тыс. единиц. Что касается основных направлений экспорта, то здесь лидирует Чехия - 40% российского экспорта за отчетный период пришлось на эту страну (15,7 тыс. шт.). На второй строчке рейтинга находится Украина (3,8 тыс. шт.), а замыкает тройку лидеров Латвия (3,5 тыс. шт.). Чуть меньше легковых автомобилей отправилось в ОАЭ (3 тыс. шт.). Также можно отметить Китай, Венгрию, Азербайджан, Узбекистан и Ливан - в каждую из этих стран было экспортировано от 1 до 1,5 тыс. машин.

Доля импорта в совокупных продажах в 2017 г. составила 17% против 21% в 2016 г. Несмотря на значительное укрепление рубля за период (58 руб./долл. США в 2017 г. по сравнению с 67 руб./долл. США в 2016 г.), количество продаж импортированных автомобилей в количественном выражении упало на 7%. В денежном выражении рынок продемонстрировал прирост как в рублевом, так и в долларовом выражении, при этом в долларовом выражении рынок вырос существенно выше (31% против 14%), что стало следствием укрепления российской валюты.

Т. 4.33 Доля рынка крупнейших производителей легковых автомобилей по итогам 2017 г. %

№ п/п	Бренд	Доля рынка, 2016 г.	Доля рынка, 2017 г.
1	LADA	19,7%	20,5
2	KIA	11,4%	12,3
3	Hyundai	11,0%	10,6
4	Renault	8,9%	9,2
5	Toyota	7,1%	6,4
6	Volkswagen	5,7%	6,1
7	Nissan	5,4%	5,2
8	Skoda	4,2%	4,2
9	Ford	2,8%	2,8
10	Mercedes-Benz	2,7%	2,5
11	Прочие	21,1%	20,2

Источник: <https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/auto-market-in-russia-2018-report.pdf>

В 2017 г. бренды показали разнонаправленную динамику: средний и массовый сегмент активно восстанавливались, тогда как премиальный сегмент демонстрировал падение.

Цены

Согласно данным аналитического агентства "АВТОСТАТ", с сентября 2014 года по декабрь 2017-го цены на новые автомобили в России выросли на 49%. Основная причина - рост курсов иностранных валют по отношению к рублю. Кроме этого, свое влияние оказывают инфляция и рост себестоимости производства. Наибольшая динамика изменения стоимости автомобилей произошла с декабря 2014-го по апрель 2015 года (+21%). Как раз в конце 2014 - начале 2015 гг. курс рубля по отношению к мировым валютам начал резко падать. Летом, как в 2015-м, так и в 2016 году, наблюдалась стабилизация и по части валюты, и по ряду других показателей, и в отдельные месяцы даже было зафиксировано небольшое снижение цен на автомобили. Но, начиная с сентября, они снова показали поступательный рост. 2017 год отмечен дальнейшим плавным поступательным ростом цен: в течение этого года они выросли на 5%.

Прогноз

Аналитики сходятся во мнении, что в 2018 году продажи на автомобильном рынке России продемонстрируют рост. Позитивный настрой подкрепляется рядом факторов:

- ожидание укрепления рубля, которое будет способствовать стабилизации цен на автомобили;
- ожидание роста доходов населения, за которым неизбежно последует увеличение спроса;
- снижение стоимости заемных ресурсов благодаря снижению ключевой ставки Центробанка РФ;
- поддержка со стороны государства

Программа утилизации подержанных автомобилей привела к стабилизации продаж во время кризиса. В дальнейшем данный инструмент ускорит восстановление отечественного рынка, уверяют эксперты.

В 2018 году рост рынка ускорится благодаря постепенному улучшению экономической ситуации в стране.

С подобными оценками соглашаются зарубежные эксперты, которые учитывают влияние психологических факторов. Потребители практически адаптировались к новым ценам на авто, и это также будет способствовать росту продаж в 2018 году.

В то же время чрезмерный рост цен может ослабить спрос. Главным источником риска остается валютный рынок, который может спровоцировать резкий скачок стоимости автомобилей.

В 2018 г. продажи новых легковых автомобилей в России могут вырасти на 11% и достигнуть 1,64 млн шт. Одним из основных факторов при прогнозировании объема продаж легковых автомобилей в России в 2018 г. стал прогноз цены на нефть.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

На развитие рынка будут также оказывать влияние темпы восстановления экономики страны, и, в частности, уровень потребительской уверенности. По результатам 2017 г. индекс все еще остается на достаточно низком уровне, но тем не менее наблюдается положительная динамика. По итогам 2018 г. ожидается сохранение доли автомобилей, произведенных в России, в общих продажах на уровне 83%. Снижение ввозных таможенных пошлин на импортные автомобили в 2018 г. в соответствии с требованиями ВТО потенциально может способствовать небольшому росту продаж импортных автомобилей, однако запланированная индексация утилизационного сбора может скорректировать предпочтения потребителей в пользу выбора автомобилей, произведенных внутри страны, если итоговое увеличение цены импортных автомобилей будет существенным.

Вывод

- По результатам 2017 г. после четырех лет падения российский автомобильный рынок показал рост на уровне 12,5%.
- В 2017 г. бренды показали разнонаправленную динамику: средний и массовый сегмент активно восстанавливались, тогда как премиальный сегмент демонстрировал падение.
- В 2018 г. ожидается рост рынка новых легковых автомобилей в России на уровне 11%.
- В перспективе 5 лет ожидается положительная динамика авторынка, обеспеченная восстановлением экономики и ожидаемым ростом инвестиций в производство и новые технологии.



5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Цель работы - определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО АСК "Инвестстрах". Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г., под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно Федеральным стандартам оценки №№1-3, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав;
2. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Исследование макроэкономической и отраслевой ситуации.
5. Проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов.
6. Согласование результатов, полученных в рамках применяемых подходов и методов, и определение итоговой стоимости объекта оценки.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298 и 299, (в частности, п.24 ФСО 1) Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

5.2.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Оцениваемые объекты недвижимости представлены отдельными зданиями, земельными участками населенных пунктов и с/х назначения.

Для определения рыночной стоимости объектов №1 и №3 (здания административного назначения и земельные участки под ними) в составе Объекта оценки был использован сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж) с учетом наличия достаточного количества предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода в рамках расчета рыночной стоимости нежилых зданий в связи с отсутствием технической документации (поэтажных планов и экспликаций) оцениваемых зданий, в следствие чего нет возможности точно определить величину арендопригодной площади зданий. Также в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г.Серпухова (раздел "Обзор рынка аренды офисной недвижимости Московской области") Оценщик выявил, что рынок аренды коммерческих помещений в Серпухове представлен, в основном, помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов. Предложения по аренде офисных помещений, расположенных в нежилых зданиях, аналогичных оцениваемым, фактически отсутствуют в достаточном количестве для проведения расчетов. Во избежание искажения результатов расчета рыночной стоимости, Оценщик принял решение не использовать предложения по аренде офисных помещений из соседних городов в Московской области. Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение не использовать доходный подход при определении рыночной стоимости недвижимого имущества.

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода, т.к. при наличии адекватной рыночной информации, затратный подход предпочтительнее не использовать, поскольку он не отражает изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

При оценке рыночной стоимости земельных участков под оцениваемыми зданиями (объекты №1 и №3 в составе Объекта оценки) был использован метод сравнения продаж сравнительного подхода (с учетом достаточного количества предложений по продаже аналогичных земельных участков).

При оценке рыночной стоимости объектов №2 и №4 (земельных с/х назначения) в составе Объекта оценки был использован метод сравнения продаж сравнительного подхода (с учетом достаточного количества предложений по продаже аналогичных земельных участков).

Выбранный подход: сравнительный

5.2.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода, так как сравнительный подход основан на использовании рыночных цен сделок (или предложений) с объектами-аналогами, т.е. сходными с оцениваемым объектом назначением, конструкцией и имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Вследствие того, что модельный ряд и комплектация марок постоянно совершенствуются, модели оцениваемых автомобилей на дату оценки уже не выпускается, поэтому корректно определить затраты на воспроизводство или замещение Объекта оценки затруднительно. Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение об отказе от использования затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого автомобиля.

Отказ от использования методов доходного подхода связан со следующими факторами:

- рынок аренды транспортных средств достаточно развит, однако в свободном доступе отсутствует информация о возможных операционных расходах и уровне рентабельности сдачи в аренду транспортных средств;
- доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости.

Вторичный рынок автомобилей России достаточно развит, поэтому Оценщик использовал сравнительный подход для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.3.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ № 1 И №3 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.3.1.1 Расчет рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка)

Методология

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Объект оценки представляет собой отдельностоящее нежилое здание административного назначения, расположенное по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9.

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

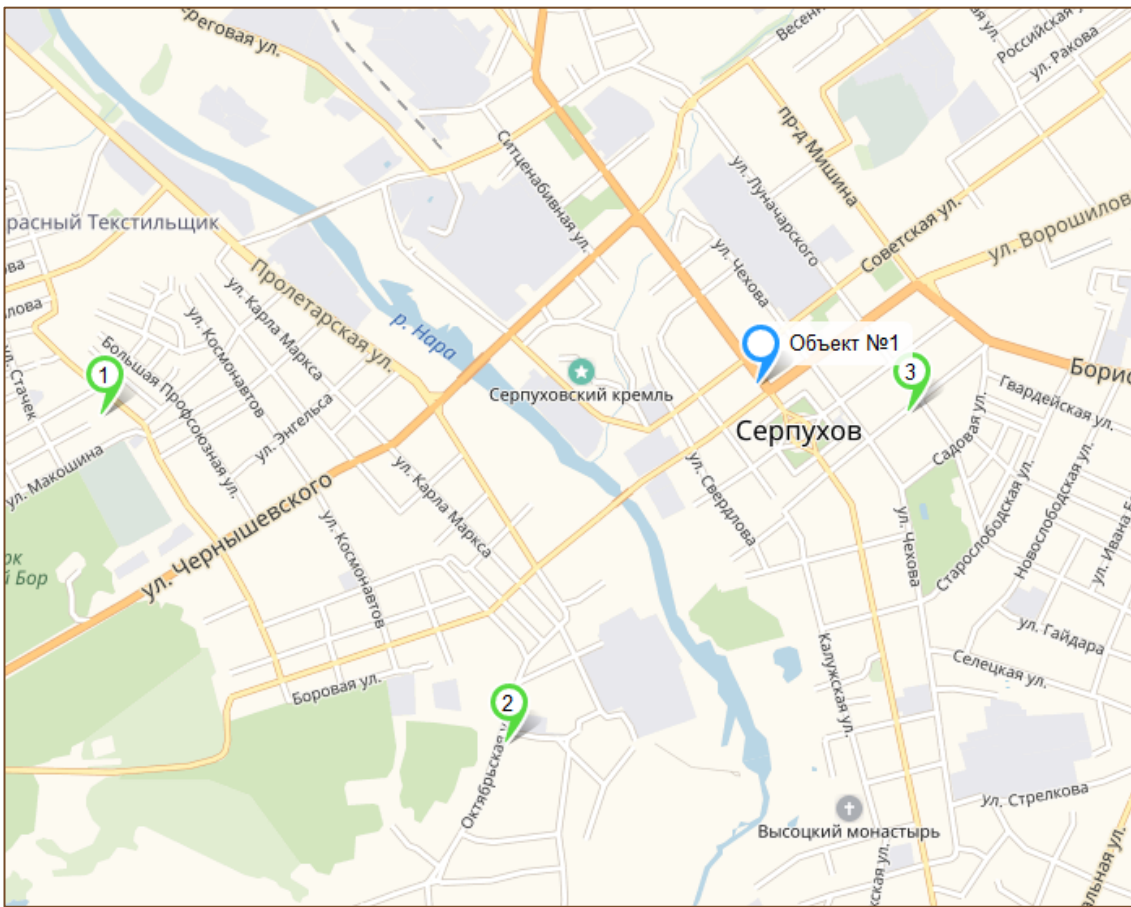
- тип объекта;
- назначение;
- расположение;
- площадь.

В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о продаже отдельностоящих зданий административно-офисного назначения, расположенных в г. Серпухов, с внесением необходимых корректировок.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже зданий административного назначения, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ








И. 5.1 Карта местоположения оцениваемого объекта №1 в составе Объекта оценки и аналогов № 1-3 (метки №1-3, соответственно)



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

Характеристика оцениваемого объекта №1 в составе объекта оценки и отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

Т. 5.1 Характеристика объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Изображение помещений			Нет изображения	
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Местоположение	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9	Московская обл., Серпухов, ул. Захаркина, д. 32а	Московская обл., Серпухов, ул. Октябрьская, д. 15	Московская обл., Серпухов, ул. Луначарского, д. 58
Зона	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)
Направление от МКАД	Юг	Юг	Юг	Юг
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Вторая	Первая линия некрупной улицы	Первая линия некрупной улицы

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	438,0	113,0	150,0	985,0
Площадь помещений подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	201,0
Площадь помещений надземной части, кв. м	438,0	113,0	150,0	784,0
Этажность	2 этажа	1 этаж	1 этаж	Цоколь, 2 этажа, мансарда
Набор передаваемых прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 129,0	200,0	287,0	1 112,0
Физическое состояние внутренней отделки	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой	С улучшенной отделкой
Дополнительная информация	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка, продается с мебелью
Цена предложения, руб. с НДС	-	2 200 000	4 999 999	23 000 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	19 469	33 333	23 350
Контактное лицо	-	АН "Академия недвижимости", Татьяна, +7 (958) 762 - 04-46	Николай, +7 (926) 526-79-20	+7 (985) 856-80-84; +7 (926) 828-89-26
Источник информации (ссылка)	-	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113_m_950767686	https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/195205538/	https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/196438120/

Источник: анализ Оценщика, данные открытых источников

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Т. 5.2 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	19 469	33 333	23 350
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка на тип и назначение объекта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Местоположение	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9	Московская обл., г. Серпухов, ул. Захаркина, 32а	Московская обл., г. Серпухов, ул. Октябрьская, 15	Московская обл., г. Серпухов, ул. Луначарского, 58

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Зона	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Вторая	Первая линия не крупной улицы	Первая линия не крупной улицы
Корректировка на линию застройки, %	-	25%	15%	15%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	21 830	34 385	24 087
Общая площадь, кв. м	438,0	113,0	150,0	985,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-15%	-12%	10%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	18 556	30 259	26 496
Доля помещений подземной части в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	20%
Доля помещений надземной части, %	100%	100%	100%	80%
Корректировка на этаж расположения, %	-	0%	0%	4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	18 556	30 259	27 556
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	18 556	30 259	27 556
Физическое состояние	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой	С улучшенной отделкой
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	-21%	-25%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	18 556	23 905	20 667
Дополнительные характеристики	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка, продается с мебелью
Корректировка на дополнительные характеристики, руб./кв. м с НДС	-	0%	0%	-4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	18 556	23 905	19 840
Количество внесенных корректировок	-	3	4	6
Вес, %	-	38,5%	34,6%	26,9%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	20 752			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Оцениваемый объект, как и выбранные объекты-аналоги, представляет собой отдельностоящее офисное здание. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 293) скидка

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке находится в диапазоне от 10,3% до 22,4% (расширенный интервал), среднее значение - 16,4%. В связи с тем, что рынок купли-продажи офисных зданий в г. Серпухов нельзя назвать достаточно развитым и активным, Оценщик принял решение в качестве корректировки на торг использовать значение корректировки на торг для неактивного рынка. Однако оцениваемое здание имеет небольшую площадь, расположено в центре г. Серпухов, что значительно повышает его инвестиционную привлекательность, таким образом, Оценщик принимает корректировку на торг по нижней границе расширенного диапазона - 10,3%.

Таким образом, корректировка на торг ко всем объектам-аналогам составляет **(-10,3%)**.

- **Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки. Соответственно, корректировка на дату предложения не применялась.

- **Корректировка на тип и назначение объекта**

Все объекты аналоги, как и оцениваемый объект, являются отдельностоящими административными зданиями, таким образом, корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на местоположение**

Основным ценообразующим фактором офисных объектов является выгодность и престижность их местоположения, а также хорошая транспортная доступность.

Оцениваемый объект, как и все подобранные объекты-аналоги, расположен в г. Серпухов. Таким образом, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на линию застройки**

В рамках настоящего Отчета величина поправки на линию домов была принята с учетом данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода", 2017 г., Л.А. Лейфер) о соотношении удельных цен офисно-торговых объектов, различных между собой по расположению относительно красной линии домов

Т. 5.3 Соотношение удельных цен офисно-торговых объектов, различных между собой по расположению относительно красной линии домов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73 - 0,87

Источник: "Справочник оценщика недвижимости - 2017". Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2017, стр. 158

В рамках данной корректировки Оценщик учитывает не только расположение объекта относительно линии застройки домов (первая линия/внутри квартала), но также и престижность улицы, ее загруженность - интенсивность пешеходного и автомобильного трафика. Оцениваемое здание расположено на первой линии ул. 1-я Московская, которая является одной из центральных улиц в г. Серпухов (1-я линия крупной улицы). Объект-аналог №1 расположен внутриквартально, коэффициент для него составляет 0,80 из таблицы выше. Объект-аналог №2 расположен на первой линии не крупной улицы с мелким пешеходным и автомобильным трафиком, таким образом, Оценщик принимает для него коэффициент по верхней границе расширенного интервала 0,87 из приведенной выше таблицы. Объект-аналог №3 не располагается непосредственно на первой линии, однако, с улицы имеется проезд на его территорию и здание просматривается с улицы, несмотря на то что оно несколько удалено от проезжей части. Таким образом, Оценщик принимает для аналога №3 коэффициент по верхней границе расширенного интервала 0,87 из приведенной выше таблицы.

С учетом описанных выше фактов, в таблице далее приведен расчет корректировки на линию домов.

Т. 5.4 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Вторая	Первая линия не крупной улицы	Первая линия не крупной улицы
Коэффициент, соответствующий линии расположения домов	1,00	0,80	0,87	0,87
Корректировка на линию застройки, %	-	25%	15%	15%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения Аналогов №1-3 составила **25%, 15%, 15%**, соответственно.

- **Корректировка на общую площадь**

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Величина поправки была определена с учетом данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, стр. 57) на основании математического уравнения степенной зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения:

$$y=1,7906 \times x^{-0,124},$$

где:

y - относительный показатель удельной цены объекта офисно-торгового назначения;

x - площадь объекта, кв. м.

Т. 5.5 Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	438,0	113,0	150,0	985,0
Относительный показатель удельной цены объекта офисно-торгового назначения, рассчитанный на основании зависимости по справочнику Л.А. Лейфера	0,842	0,996	0,962	0,762
Величина поправки, %		-15%	-12%	10%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения Аналогов №1-3 составила **(-15%), (-12%), 10%** соответственно.

- **Корректировка на этажность**

Оцениваемый объект, как и аналоги №1 и №2, не имеет подземной части. Аналог №3 имеет цокольный этаж. Необходимо внесение корректировки по данному фактору.

Корректировка на структуру площадей была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217-218, табл. 127-128). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.6 Расчетные данные о соотношении цен предложений офисно-торговых помещений, расположенных на различных этажах

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75-0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород, 2017, стр. 217, табл. 127-128, расчеты оценщика

Величина корректировки была определена с использованием коэффициентов, указанных выше:

$$K_S = \frac{D_{цч}^{Об} \times K_{цч} + D_{наз}^{Об} \times K_{наз}}{D_{цч}^{Ан} \times K_{цч} + D_{наз}^{Ан} \times K_{наз}} - 1, \text{ где}$$

K_S итоговое значение корректировки на этажность, %;

$D_{цч}^{Об}$ доля площади цокольного этажа оцениваемого объекта, %;

$D_{наз}^{Об}$ доля площади наземной части оцениваемого объекта, %;

$D_{цч}^{Ан}$ доля площади цокольного этажа аналога, %;

$D_{наз}^{Ан}$ доля площади наземного этажа аналога, %;

$K_{цч}$ коэффициент стоимости цокольного этажа - (0,82);

$K_{наз}$ коэффициент стоимости наземной части - (1,00).

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.7 Расчет корректировки на этажность

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доля помещений подземной части в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	20%
Доля помещений надземной части, %	100%	100%	100%	80%
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	4%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на этажность для объектов-аналогов № 1 и №2 составила **0%**, для №3 - **(4%)**.

- Корректировка на вид права на земельный участок**

Земельный участок под оцениваемым объектом, как и участки все объектов-аналогов оформлены на праве собственности. Внесение корректировки по данному фактору не требуется.

- Корректировка на физическое состояние**

Корректировка на состояние отделки была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217-218, табл. 238-239). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.8 Значение корректировок на состояние внутренней отделки

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24	1,14	1,31

Источник: "Справочник оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217-218, табл. 238-239)

Оцениваемый объект, как и аналог №1, имеет простую внутреннюю отделку, требующую проведение косметического ремонта. Аналог №2 - с простой отделкой, в рабочем состоянии. Аналог №3 имеет улучшенную отделку. Необходимо внесение корректировки по данному фактору.

В ходе телефонных переговоров с представителем собственника было выяснено, что во внутренних помещениях аналога №2 проведен ремонт, и он имеет свежую внутреннюю отделку в хорошем состоянии, в связи с этим, Оценщик принимает коэффициент для аналога №2 равным **1,07 (среднее значение между 1 и 1,14 из приведенной выше таблицы)**.

Аналог №3 имеет улучшенную, свежую отделку из высококачественных материалов, таким образом, для аналога №3 Оценщик принимает коэффициент **1,14** по нижней границе расширенного интервала для состояния отделки класса "люкс".

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Т. 5.9 Расчет корректировки на состояние объекта

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой	С улучшенной отделкой
Коэффициент, соответствующий состоянию отделки	0,85	0,85	1,07	1,14
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	-21%	-25%

Источник: расчет Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, корректировка на состояние для объекта-аналога № 1 составила **0%**, для №2 - **(-21%)**, для №3 - **(-25%)**.

- **Корректировка на дополнительные характеристики**

Рассматриваемый объект, также как выбранные объекты-аналоги, представляют собой отдельно-стоящие офисные здания, обеспеченные коммуникациями, с кабинетной планировкой, стихийной парковкой на территории. Однако в ходе телефонных переговоров с представителем собственника Оценщиком было уточнено, что объект-аналог №3 продается вместе с офисной мебелью. Таким образом, необходимо внесение корректировки по данному фактору для аналога №3.

Корректировка на наличие оборудования была рассчитана на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриэлт". Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.10 Корректировка на наличие оборудования

Наименование коэффициента	Среднее значение	Интервал	
Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,02	1,07

Источник: Данные Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриэлт" (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nerdvizhivosti)

Корректировка для объекта-аналога №3 рассчитана по формуле $(1/1,04)-1$. Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №3 составит **(-4%)**.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого здания рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **20 752 руб./кв. м с НДС**.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости нежилого здания площадью 438 кв. м и земельного участка под ним площадью 1 129 кв. м, расположенных по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, по сравнительному подходу путем умножения общей площади здания на средневзвешенную стоимость 1 кв. м общей площади здания.

Т. 5.11 Расчет рыночной стоимости Объекта №1 в составе Объекта оценки по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	438
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади здания, руб. с НДС	20 752
Рыночная стоимость Объекта №1 в составе Объекта оценки (нежилого здания площадью 438 кв. м и земельного участка под ним площадью 1 129 кв. м, расположенных по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9) по сравнительному подходу, руб. с НДС	9 089 376

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объекта №1 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **9 089 376 руб. с учетом НДС**.

5.3.1.2 Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта №1

Рыночная стоимость земельного участка определялась с использованием сравнительного подхода, при допущении об отсутствии зданий и сооружений на его территории, как условно незастроенного зданиями/сооружениями (обоснование выбора подходов и методов к оценке земельного участка представлено в подразделе 5.2.1 настоящего Отчета).

В рамках данного Отчета для расчета стоимости Объекта Оценщик применил **метод сравнения продаж**.

Критерии отбора аналогов

Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок на рынке земли в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; площадь, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора аналогов выступали следующие параметры:

- Передаваемые права на землю.

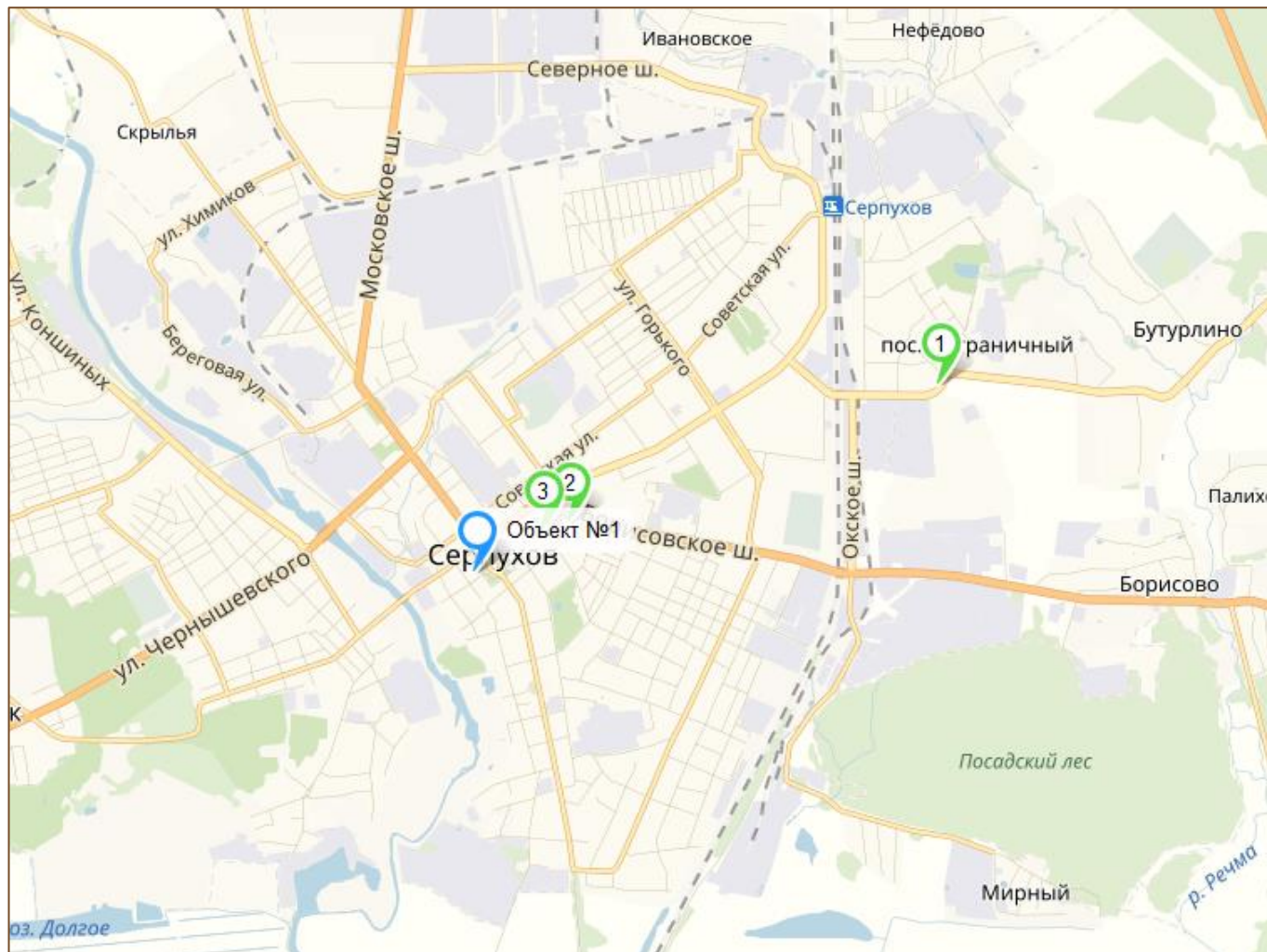
5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- Категория и назначение земли - для оценки земельного участка в составе Объекта оценки были использованы предложения по продаже земель под коммерческую застройку в г. Серпухов.

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 1 129 кв. м. В качестве аналогов отбирались предложения по продаже земельных участков различной площади с последующим введением корректировки на площадь.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади земельного участка.

И. 5.2 Карта местоположения оцениваемого земельного участка в составе Объекта №1 и аналогов №1-3 (метки №1-3, соответственно) на карте г. Серпухов



Источник: Источник: <http://www.maps.yandex.ru/>

* номера аналогов на карте совпадают с номерами аналогов в таблице ниже

Т. 5.12 Характеристика оцениваемого земельного участка и отобранных аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение				
Дата оценки/дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Местоположение	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9	Московская обл., г. Серпухов, участок напротив ул. Войкова д. 36/1	Московская обл., г. Серпухов, Революции пл., 8	Московская обл., г. Серпухов, ул. Революции-Луначарского
Зона	ММК (А-107) - МБК (А-108)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 129	4 400	1 700	900
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения специализированного филиала по медицинскому страхованию	Для размещения делового центра	Для объектов торгового назначения	Под строительство бизнес-центра*
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие ИРД	Нет	Есть ТУ на газ и электричество	Есть ТУ и проект строительства	Есть ТУ на электричество и проект строительства, ГПЗУ
Инфраструктура, коммуникации	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	30 000 000	15 000 000	9 000 000
Цена 1 кв. м земельного участка, руб. (НДС не облагается)	-	6 818	8 824	10 000
Дополнительные характеристики	Условно свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок
Контактное лицо	-	Александр, +7 (925) 634-38-77	Станислав, +7 (906) 037-78-70	АН "Академия недвижимости", +7 (958) 762-04-46
Источник информации (ссылка)	-	https://moskovskaya-oblast.novosel.ru/serpuhovskiy-raion/uchastok-na-vyezde-iz-serpuhova-pervaya-liniya-pod-luboi-biznes-lot3199178.htm?mtp=0	https://100realt.ru/serpuhov/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-revolyuetsii-pl-8-1849336	https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1077465457

Комментарий: в соответствии с пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (передача прав собственности).

Источник: данные открытых источников

*Примечание: В ходе телефонных переговоров с представителем собственника было выяснено, что, согласно документам, земельный участок объекта аналога №3 имеет расширенный перечень ВРИ в соответствии с утвержденным ГПЗУ земельного участка, в том числе и "под строительство бизнес-центра".

Далее приведены корректировки для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого участка с аналогами с целью выведения средневзвешенной цены.

Т. 5.13 Корректировки цен аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв. м земельного участка до внесения корректировок, руб.	-	6 818	8 824	10 000
Возможность торга (+/-)	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Набор передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Местоположение	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9	Московская обл., г. Серпухов, участок напротив ул. Войкова д. 36/1	Московская обл., г. Серпухов, Революции пл., 8	Московская обл., г. Серпухов, ул. Революции-Луначарского
Зона	ММК (А-107) - МБК (А-108)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 129	4 400	1 700	900
Корректировка на общую площадь, %	-	14%	4%	-2%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 987	8 250	8 810
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения Специализированного филиала по медицинскому страхованию	Для размещения делового центра	Для объектов торгового назначения	Под строительство бизнес-центра
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка, %	-	0%	-15%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 987	7 013	8 810
Коммуникации	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 987	7 013	8 810
Наличие ИРД	Нет	Есть ТУ на газ и электричество	Есть ТУ и проект строительства	Есть ТУ на электричество и проект строительства, ГПЗУ
Корректировка на наличие ИРД, %	-	-9%	-15%	-15%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 358	5 961	7 489
Дополнительные характеристики	Условно свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок
Корректировка на дополнительные характеристики, руб./кв. м	-	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 358	5 961	7 489
Количество внесенных корректировок	-	3	4	3
Вес, %	-	35,00%	30,00%	35,00%
Средневзвешенная цена 1 кв. м земельного участка с учетом всех поправок, руб., НДС не облагается	6 635			

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Источник: расчеты Оценщика

Комментарий: в соответствии с пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (передача прав собственности).

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг покупателя и продавца**

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Земельные участки, Л.А. Лейфер, стр. 320, 321) скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке находится в диапазоне от 10,1% до 20,7% (расширенный интервал). В связи с тем, что рынок купли-продажи земельных участков под офисно-торговую застройку в Московской области недостаточно развит, на рынке дефицит подобных объектов, Оценщик принял решение в качестве корректировки на торг использовать значение корректировки для неактивного рынка. Однако оцениваемый земельный участок имеет небольшую площадь, расположен в центре г. Серпухов, что значительно повышает его инвестиционную привлекательность, таким образом, Оценщик принимает корректировку на торг для всех аналогов по нижней границе расширенного диапазона - **(-10,1%)**.

- Корректировка на дату предложения**

Все предложения актуальны на дату оценки, корректировка по данному параметру не требуется.

- Корректировка на вид права на земельный участок**

Оцениваемый земельный участок, как и все аналоги, на дату оценки оформлен на праве собственности. Корректировка по указанному фактору не требуется.

- Корректировка на местоположение**

Оцениваемый земельный участок, как и все подобранные объекты-аналоги, расположен в г. Серпухов Московской обл., корректировка на местоположение не требуется.

- Корректировка на расположение относительно линии застройки**

В данной корректировке Оценщик учитывает не только расположение объекта относительно линии застройки домов (первая линия/внутри квартала), но также и престижность улицы, ее загруженность - интенсивность пешеходного и автомобильного трафика.

Оцениваемый земельный участок, как и все подобранные объекты-аналоги, расположен на первой линии крупных улиц, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

- Корректировка на общую площадь земельного участка**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Величина поправки была определена на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Земельные участки, Л.А. Лейфер, стр. 198) на основании математического уравнения зависимости удельной цены от площади земельного участка под офисно-торговую застройку:

$$y=1,9287 \times x^{-0,095},$$

где:

y - относительный показатель удельной цены земельного участка;

x - площадь земельного участка, кв. м.

Т. 5.14 Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 129	4 400	1 700	900
Относительный показатель удельной цены участка, рассчитанный на основании зависимости по справочнику Л.А. Лейфера	0,989	0,869	0,951	1,011
Величина поправки, %	-	14%	4%	-2%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения аналогов №1-3 составила **14%, 4%, (-2%)**, соответственно.

- Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Величина поправки была определена на основании данных "Сборника рыночных корректировок СРК-2018" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 8). Значение корректировки приведено в таблице ниже:

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.15 Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ

Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адм.	Жилые дома	Произв-склад.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны
Среднее по 2018	Собст.	1,000	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070

Источник: "Сборник рыночных корректировок СРК-2018" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 8)

Оцениваемый земельный участок предназначен под административную застройку, как и объект-аналог №1. Объект-аналог №2 предназначен под застройку торговыми объектами.

В ходе телефонных переговоров с представителем собственника было выяснено, что, согласно документам, земельный участок объекта-аналога №3 имеет расширенный перечень ВРИ в соответствии с утвержденным ГПЗУ земельного участка, в том числе и "под строительство бизнес-центра". Таким образом, аналог №3 предназначен под застройку административными зданиями. Необходимо внести корректировку для аналога №2. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Т. 5.16 Расчет корректировки на назначение земельного участка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения специализированного филиала по медицинскому страхованию	Для размещения делового центра	Для объектов торгового назначения	Под строительство бизнес-центра
Коэффициент, соответствующий ВРИ участка	0,851	0,851	1,000	0,851
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка %	-	0%	-15%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения аналогов №1-3 составила **0%, (-15%), 0%** соответственно.

- Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

У оцениваемого земельного участка, как и у всех аналогов, коммуникации проходят по границе. Корректировка по указанному фактору не требуется.

- Корректировка на наличие ИРД**

Величина поправки была определена на основании данных "Сборника рыночных корректировок СРК-2018" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 49). Значение корректировки приведено в таблице ниже:

Т. 5.17 Величина корректировки на наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

Наименование ЗУ	Значение		
	Среднее	Интервал	
Городские земельные участки городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) (Мск, СПб, МО)	18%	10%	26%

Источник: "Сборник рыночных корректировок СРК-2018" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 49)

У оцениваемого земельного участка нет ИРД. У аналога №1 есть предпроектная документация, включающая технические условия (ТУ) на газ и электричество, однако другая документация, входящая в состав ИРД, отсутствует. Таким образом, для аналога №1 коэффициент принимается по нижней границе приведенного выше интервала - **10%**. У аналога №2 есть предпроектная документация, включающая ТУ на подключение коммуникаций и проект строительства, у аналога №3 - предпроектная документация, включающая ТУ на электричество, проект строительства и ГПЗУ. Таким образом, для аналогов №2 и №3 принимается среднее значение коэффициента наличия ИРД - **18%**. Расчет корректировки производился по формуле

$$1/(1+K)-1,$$

где K - соответствующий коэффициент из приведенной выше таблицы.

Итоги расчета корректировки представлены в таблице ниже

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.18 Корректировка на наличие ИРД

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ИРД	Нет	Есть ТУ на газ и электричество	Есть ТУ и проект строительства	Есть ТУ на электричество и проект строительства, ГПЗУ
Корректировка на наличие ИРД, %	-	-9%	-15%	-15%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения аналогов №1-3 составила **(-9%), (-15%), (-15%)** соответственно.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого земельного участка рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 1 129 кв. м, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **6 635 руб./кв. м, НДС не облагается.**

Расчет рыночной стоимости земельного участка по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 1 129 кв. м по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 1 129 кв. м, по сравнительному подходу путем умножения общей площади помещения на средневзвешенную стоимость 1 кв. м общей площади земельного участка.

Т. 5.19 Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 1 129 кв. м, по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	1 129
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается	6 635
Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 1 129 кв. м, по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается	7 490 915

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 1 129 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **7 490 915 руб., НДС не облагается.**

Расчет рыночной стоимости здания по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 438 кв. м, без учета стоимости прав на земельный участок под ним представлен в таблице ниже:

Т. 5.20 Расчет рыночной стоимости здания без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование показателя	Значение показателя
Рыночная стоимость здания с учетом стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС	9 089 376
Рыночная стоимость ЗУ по сравнительному подходу, руб., НДС не облагается	7 490 915
Рыночная стоимость здания без учета стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС	1 598 461

Источник: расчет Оценщика

Вывод: рыночная стоимость оцениваемого здания, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 9, общей площадью 438 кв. м, без учета стоимости прав на земельный участок под ним, составляет **1 598 461 руб., с НДС.**

5.3.1.3 Расчет рыночной стоимости объекта №3 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка)

Методология

Методология определения стоимости приведена в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

представителями агентств недвижимости Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Объект оценки представляет собой часть нежилого здания с земельным участком, фактически - отдельностоящее нежилое здание административного назначения, расположенное по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8.

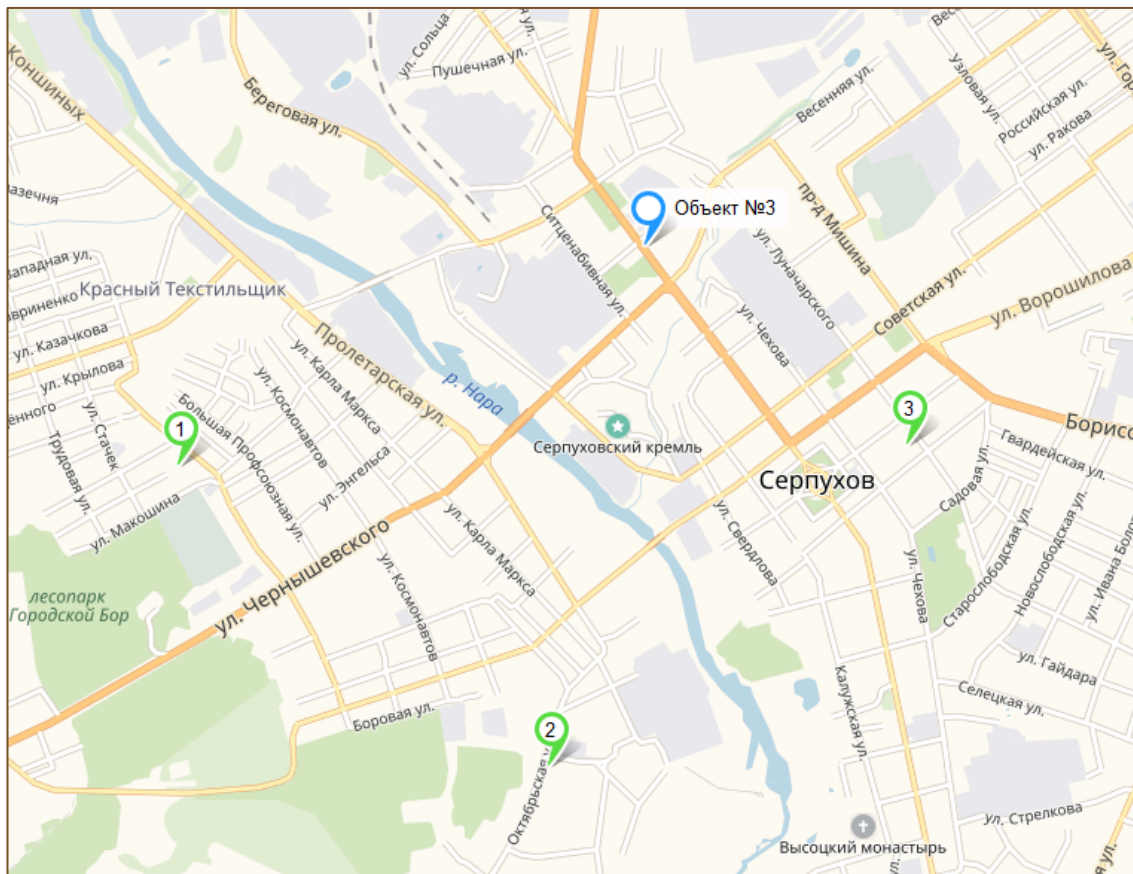
При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта;
- назначение;
- расположение;
- площадь.

В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о продаже отдельностоящих зданий административно-офисного назначения, расположенных в г. Серпухов, с внесением необходимых корректировок.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже зданий административного назначения, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

И. 5.3 Карта местоположения объекта №3 в составе объекта оценки и аналогов №1-3 (метки №1-3, соответственно)



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

Описание аналогов приведено в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Т. 5.21 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	19 469	33 333	23 350
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Дата оценки/дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка на тип и назначение объекта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Местоположение	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8	Московская обл., г. Серпухов, ул. Захаркина, 32а	Московская обл., г. Серпухов, ул. Октябрьская, 15	Московская обл., г. Серпухов, ул. Луначарского, 58
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Зона	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)	ММК (А-107) - МБК (А-108)
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	17 464	29 900	20 945
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Вторая	Первая линия не крупной улицы	Первая линия не крупной улицы
Корректировка на линию застройки, %	-	25%	15%	15%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	21 830	34 385	24 087
Общая площадь, кв. м	1 847,8	113,0	150,0	985,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-29%	-27%	-7%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	15 499	25 101	22 401
Доля помещений подземной части в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	20%
Доля помещений надземной части, %	100%	100%	100%	80%
Корректировка на этаж расположения, %	-	0%	0%	4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	15 499	25 101	23 297
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	15 499	25 101	23 297
Физическое состояние	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой	С улучшенной отделкой
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	-21%	-25%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	15 499	19 830	17 473
Дополнительные характеристики	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка, продается с мебелью
Корректировка на дополнительные характеристики, руб./кв. м с НДС	-	0%	0%	-4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	15 499	19 830	16 774
Количество внесенных корректировок	-	3	4	6

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вес, %	-	38,5%	34,6%	26,9%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	17 341			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг**

Описание методологии и значение корректировки представлен в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Корректировка на торг для всех объектов-аналогов составляет **(-10,3%)**.

- Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки. Соответственно, корректировка на дату предложения не применялась.

- Корректировка на тип и назначение объекта**

Все объекты аналоги, как и оцениваемый объект, являются отдельностоящими административными зданиями, таким образом, корректировка по данному параметру не требуется.

- Корректировка на местоположение**

Основным ценообразующим фактором офисных объектов является выгодность и престижность их местоположения, а также хорошая транспортная доступность.

Оцениваемый объект, как и все подобранные объекты-аналоги, расположен в г. Серпухов. Таким образом, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- Корректировка на линию застройки**

Описание методологии и значение корректировки представлен в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Расчет корректировки приведен в таблице ниже

Т. 5.22 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Вторая	Первая линия не крупной улицы	Первая линия не крупной улицы
Коэффициент, соответствующий линии расположения домов	1,00	0,80	0,87	0,87
Корректировка на линию застройки, %	-	25%	15%	15%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения Аналогов №1-3 составила **25%, 15%, 15%** соответственно.

- Корректировка на общую площадь**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Описание методологии и расчет корректировки представлен в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Т. 5.23 Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 847,8	113	150	985
Относительный показатель удельной цены, рассчитанный на основании зависимости по справочнику Л.А. Лейфера	0,705	0,996	0,962	0,762
Величина поправки, %	-	-29%	-27%	-7%

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, корректировки к ценам предложения Аналогов №1-3 составила **(-29%), (-27%), (-7%)** соответственно.

- **Корректировка на этажность**

Оцениваемый объект, как и аналоги №1 и №2, не имеет подземной части. Аналог №3 имеет цокольный этаж. Необходимо внесение корректировки по данному фактору.

Описание методологии и расчет корректировки представлен в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

Т. 5.24 Расчет корректировки на этажность

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доля помещений подземной части в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	20%
Доля помещений надземной части, %	100%	100%	100%	80%
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	4%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на этажность для объектов-аналогов № 1 и №2 составила **0%**, для №3 - **(4%)**.

- **Корректировка на вид права на земельный участок**

Земельный участок под оцениваемым объектом, как и участки все объектов-аналогов оформлены на праве собственности. Внесение корректировки по данному фактору не требуется.

- **Корректировка на физическое состояние**

Описание методологии и расчет корректировки представлен в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Оцениваемый объект, как и аналог №1, имеет простую внутреннюю отделку, требующую проведение косметического ремонта. Аналог №2 - с простой отделкой, в рабочем состоянии. Аналог №3 имеет улучшенную отделку. Необходимо внесение корректировки по данному фактору.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Т. 5.25 Расчет корректировки на состояние объекта

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой, требуется проведение косметического ремонта	С простой отделкой	С простой улучшенной отделкой
Коэффициент, соответствующий состоянию отделки	0,85	0,85	1,07	1,14
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	-21%	-25%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, корректировка на состояние для объекта-аналога № 1 составила **0%**, для №2 - **(-21%)**, для №3 - **(-25%)**.

- **Корректировка на дополнительные характеристики, руб.**

Рассматриваемый объект, также как выбранные объекты-аналоги, представляют собой отдельно-стоящие офисные здания, обеспеченные коммуникациями, с кабинетной планировкой, стихийной парковкой на территории. Однако в ходе телефонных переговоров с представителем собственника Оценщиком было уточнено, что объект-аналог №3 продается вместе с офисной мебелью. Таким образом, необходимо внесение корректировки по данному фактору для аналога №3.

Описание методологии и расчет корректировки представлен в рамках расчета рыночной стоимости объекта №1 в составе Объекта оценки - единого объекта недвижимости (здания и земельного участка).

Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №3 составит **(-4%)**.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого здания рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **17 341 руб./кв. м с НДС**.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости части нежилого здания площадью 1 847,8 кв. м и земельного участка под ним площадью 2 145 кв. м, расположенных по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, по сравнительному подходу путем умножения общей площади части здания на средневзвешенную стоимость 1 кв. м общей площади здания.

Т. 5.26 Расчет рыночной стоимости Объекта №3 в составе Объекта оценки по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	1 847,8
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади части здания, руб. с НДС	17 341
Рыночная стоимость Объекта №3 в составе Объекта оценки (части нежилого здания площадью 1 847,8 кв. м и земельного участка под ним площадью 2 145 кв. м, расположенных по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8) по сравнительному подходу, руб. с НДС	32 042 700

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объекта №3 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **32 042 700 руб. с учетом НДС.**

5.3.1.4 Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта №3

Рыночная стоимость земельного участка определялась с использованием сравнительного подхода, при допущении об отсутствии зданий и сооружений на его территории, как условно незастроенного зданиями/сооружениями (обоснование выбора подходов и методов к оценке земельного участка представлено в подразделе 5.2.1 настоящего Отчета).

В рамках данного Отчета для расчета стоимости Объекта Оценщик применил **метод сравнения продаж.**

Критерии отбора аналогов

Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок на рынке земли в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; площадь, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора аналогов выступали следующие параметры:

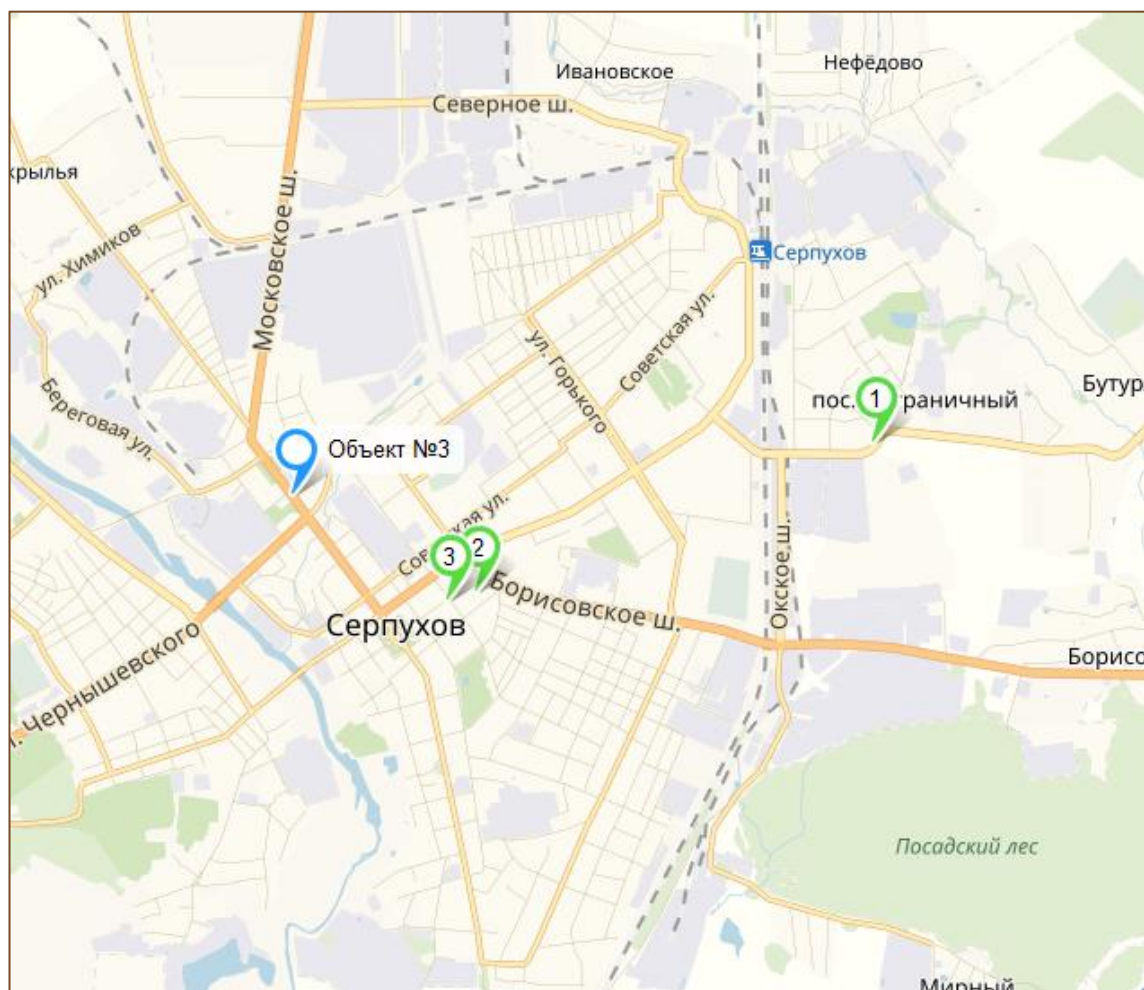
- Передаваемые права на землю.
- Категория и назначение земли - для оценки земельного участка в составе Объекта оценки были использованы предложения по продаже земель под коммерческую застройку в г. Серпухов.

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 2 145 кв. м. В качестве аналогов отбирались предложения по продаже земельных участков различной площади с последующим введением корректировки на площадь.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади земельного участка.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.4 Карта местоположения оцениваемого земельного участка в составе Объекта №3 и аналогов №1-3 (метки №1-3, соответственно) на карте г. Серпухов



Источник: <http://www.maps.yandex.ru/>

* номера аналогов на карте совпадают с номерами аналогов в таблице ниже

Описание аналогов приведено в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта №1.

Далее приведены корректировки для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого участка с аналогами с целью выведения средневзвешенной цены.

Т. 5.27 Корректировки цен аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв. м земельного участка до внесения корректировок, руб.	-	6 818	8 824	10 000
Возможность торга (+/-)	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Набор передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8	Московская обл., г. Серпухов, участок напротив ул. Войкова д. 36/1	Московская обл., г. Серпухов, Революции пл., 8	Московская обл., г. Серпухов, ул. Революции-Луначарского
Зона	ММК (А-107) - МБК (А-108)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 129	7 933	8 990
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 145	4 400	1 700	900
Корректировка на общую площадь, %	-	7%	-2%	-8%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 558	7 774	8 271
Разрешенное использование (назначение)	Для образовательной деятельности	Для размещения делового центра	Для объектов торгового назначения	Под строительство бизнес-центра
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка, %	-	0%	-15%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 558	6 608	8 271
Коммуникации	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	6 558	6 608	8 271
Наличие ИРД	Нет	Есть ТУ на газ и электричество	Есть ТУ и проект строительства	Есть ТУ на электричество и проект строительства
Корректировка на наличие ИРД, %	-	-9%	-15%	-15%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	5 968	5 617	7 030
Дополнительные характеристики	Условно свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок
Корректировка на дополнительные характеристики, руб. / кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	5 968	5 617	7 030
Количество внесенных корректировок	10	3	4	3
Вес, %	-	35,00%	30,00%	35,00%
Средневзвешенная цена 1 кв. м земельного участка с учетом всех поправок, руб., НДС не облагается	6 234			

Источник: расчеты Оценщика

Комментарий: в соответствии с п.6 п.2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (передача прав собственности).

Обоснование корректировок

- **Корректировка на торг покупателя и продавца**

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Методология и значения корректировки приведены в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта №1.

Величина корректировки на торг для всех отобранных аналогов составит **(-10,1%)**.

- **Корректировка на дату предложения**

Все предложения актуальны на дату оценки, корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на вид права на земельный участок**

Оцениваемый земельный участок, как и все аналоги, на дату оценки оформлен на праве собственности. Корректировка по указанному фактору не требуется.

- **Корректировка на местоположение**

Оцениваемый земельный участок, как и все подобранные объекты-аналоги, расположен в г. Серпухов Московской обл., корректировка на местоположение не требуется.

- **Корректировка на расположение относительно линии застройки**

Оцениваемый земельный участок, как и все подобранные объекты-аналоги, расположен на первой линии крупной улицы, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

- **Корректировка на общую площадь земельного участка**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Методология расчета корректировки приведена в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта №1.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже

Т. 5.28 Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 145	4 400	1 700	900
Относительный показатель удельной цены, рассчитанный на основании зависимости по справочнику Л.А. Лейфера	0,931	0,869	0,951	1,011
Величина поправки, %	-	7%	-2%	-8%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения аналогов №1-3 составила **7%, (-2%), (-8%)** соответственно.

- **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Методология и значения корректировки приведены в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта №1.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Т. 5.29 Расчет корректировки на назначение земельного участка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения специализированного филиала по медицинскому страхованию	Для размещения делового центра	Для объектов торгового назначения	Под строительство бизнес-центра
Коэффициент, соответствующий ВРИ участка	0,851	0,851	1,000	0,851
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка %	-	0%	-15%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения аналогов №1-3 составила **0%, (-15%), 0%** соответственно.

- **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

У оцениваемого земельного участка, как и у всех аналогов, коммуникации проходят по границе. Корректировка по указанному фактору не требуется.

- **Корректировка на наличие ИРД**

Методология и значения корректировки приведены в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта №1.

Итоги расчета корректировки представлены в таблице ниже

Т. 5.30 Корректировка на наличие ИРД

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ИРД	Нет	Есть ТУ на газ и электричество	Есть ТУ и проект строительства	Есть ТУ на электричество и проект строительства, ГПЗУ
Корректировка на наличие ИРД, %	-	-9%	-15%	-15%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения аналогов №1-3 составила **(-9%), (-15%), (-15%)** соответственно.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого земельного участка рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 2 145 кв. м, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **6 234 руб./кв. м, НДС не облагается.**

Расчет рыночной стоимости земельного участка по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 2 145 кв. м по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 2 145 кв. м, по сравнительному подходу путем умножения общей площади помещения на средневзвешенную стоимость 1 кв. м общей площади земельного участка.

Т. 5.31 Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 2 145 кв. м, по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	2 145
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается	6 234
Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 2 145 кв. м, по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается	13 371 930

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 2 145 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **13 371 930 руб., НДС не облагается.**

Расчет рыночной стоимости части нежилого здания по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 1 847,8 кв. м, без учета стоимости прав на земельный участок под ним представлен в таблице ниже:

Т. 5.32 Расчет рыночной стоимости части здания без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование показателя	Значение показателя
Рыночная стоимость здания с учетом стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС	32 042 700
Рыночная стоимость ЗУ по сравнительному подходу, руб., НДС не облагается	13 371 930
Рыночная стоимость здания без учета стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС	18 670 770

Источник: расчет Оценщика

Вывод: рыночная стоимость оцениваемой части нежилого здания, расположенного по адресу Московская обл., г. Серпухов, ул. 1-я Московская, д. 42/8, общей площадью 1 847,8 кв. м, без учета стоимости прав на земельный участок под ним, составляет **18 670 770 руб., с НДС.**

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

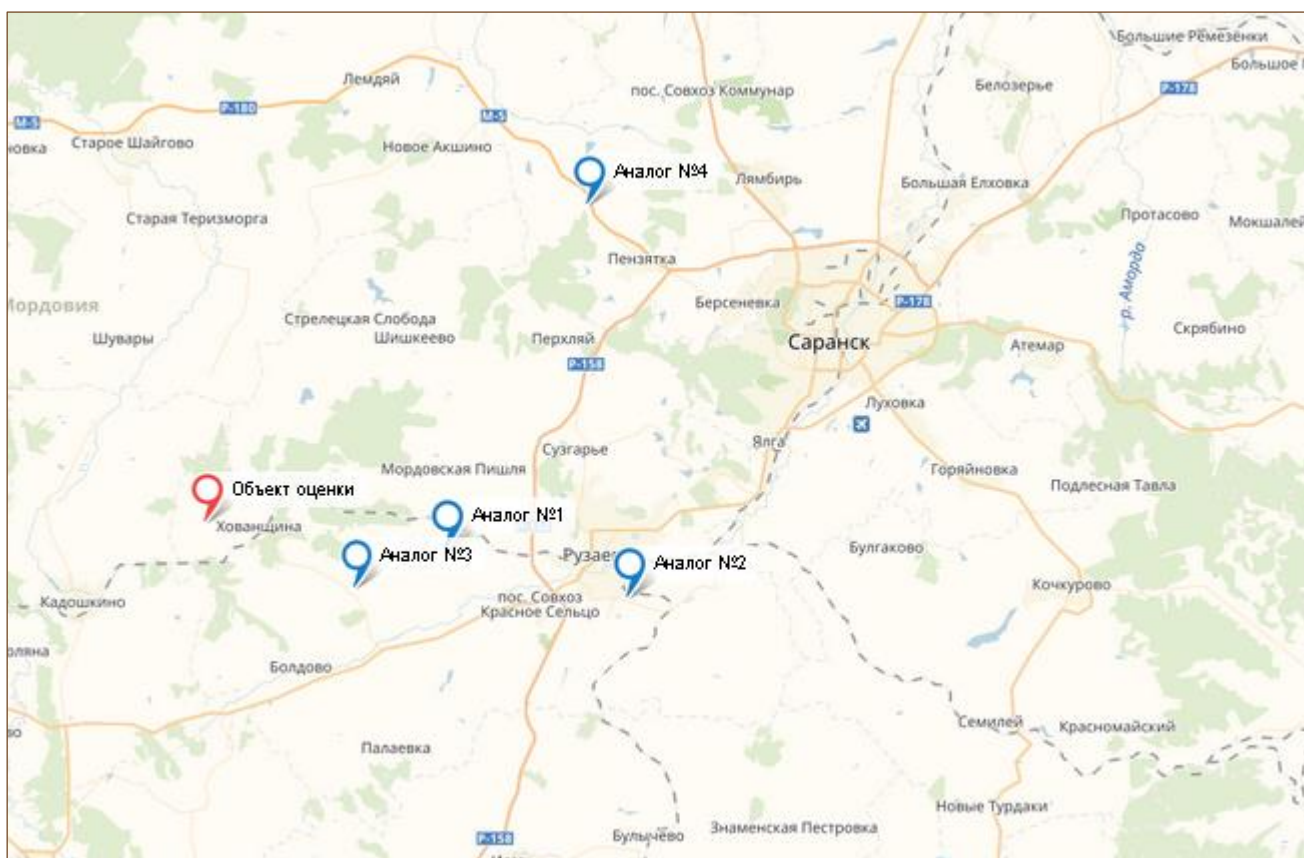
5.3.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 2 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В РУЗАЕВСКОМ РАЙОНЕ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ)

В рамках расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия Оценщиком рассчитана удельная рыночная стоимость базового земельного участка, площадь которого составляет 1 130 сот. (площадь находится в диапазоне от 1 000 до 3 000 сот. в соответствии с анализом рынка и диапазонами площадей, указанными в Справочнике оценщика недвижимости "Земельные участки сельскохозяйственного назначения, 2018 г.", под ред. Лейфера Л. А.).

В качестве базового Оценщиком выбран участок с наиболее часто встречающейся площадью на открытом рынке Республики Мордовия. Расчет рыночной стоимости остальных земельных участков произведен с использованием соответствующих поправочных коэффициентов на площадь.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на фрагмент карты Республики Мордовия, представленную ниже.

И. 5.5 Расположение оцениваемых земельных участков сельскохозяйственного назначения в Рузаевском районе и аналогов на фрагменте карты Республики Мордовия






Источник: <https://yandex.ru/maps>

Ниже приведено описание объектов-аналогов для базового земельного участка.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.33 Характеристика базового земельного участка и аналогов

Характеристика	Базовый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Местоположение	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валда-Ян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 2300 м от ориентира по направлению на северо-запад	Республика Мордовия, Рузаевский район, Мордовско-Пишлинское сельское поселение	Республика Мордовия, Рузаевский район, Рузаевка	Республика Мордовия, Рузаевка, Русско Баймаковское сельское поселение	Республика Мордовия, Рузаевский район (12 км в сторону Родник)
План земельного участка			Нет данных		Нет данных
Район	Рузаевский	Рузаевский	Рузаевский	Рузаевский	Рузаевский
Кадастровый номер	13:17:0219004:240	13:17:0210005:618	Нет данных	13:17:0211008:453	Нет данных
Общая площадь земельного участка, кв. м	113 000	63 000	30 000	73 000	40 000
Общая площадь земельного участка, сот	1 130	630	300	730	400
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий; по документу: сельскохозяйственное назначение	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование земельного участка	Залежь (от 1 года до 3 лет)	Залежь (от 3 лет до 7 лет)	Залежь (от 3 лет до 7 лет)	В обороте	В обороте
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Базовый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Инфраструктура, коммуникации	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения
Наличие подъездных путей	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути
Цена предложения, руб., НДС не облагается	-	157 500	81 000	250 000	150 000
Цена 1 сот. земельного участка, руб., НДС не облагается	-	250	270	342	375
Дополнительные характеристики	Свободный от улучшений, примыкает к дороге (неосновная трасса), вблизи населенных пунктов	Свободный от улучшений, имеется подъезд, вблизи населенного пункта	Свободный от улучшений, имеется подъезд, вблизи населенного пункта	Свободный от улучшений, имеется подъезд, вблизи населенного пункта	Свободный от улучшений, имеется подъезд, вблизи населенного пункта
Контактное лицо	-	Иван Иванович, тел.: +7 (927) 193-29-90	Владимир, тел.: +7 (902) 233-76-27	Ольга, тел.: +7 927 640-46-15	Павел, тел.: +7 (951) 052-55-99
Источник информации (ссылка)	-	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_600_sotok_ruzavskiy_rayon_selo_mord_pishlya_6813082590/	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_respublika_mordoviya_ruzavka_parovoznaya_ulica_2_6813661900/	https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_1214585961	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_400_sotok_respublika_mordoviya_ruzavka_6812145089/

Источник: данные открытых источников

Далее приведены корректировки для обеспечения наибольшей степени сопоставимости базового объекта с объектами-аналогами с целью выведения средневзвешенной цены.

Т. 5.34 Корректировка цен аналогов для расчета стоимости 1 сотки базового земельного участка

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена 1 сот. земельного участка до внесения корректировок, руб.	-	250	270	342	375
Возможность торга (+/-)	-	+	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	213	230	291	319
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	213	230	291	319
Набор передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	213	230	291	319
Местоположение	Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валда-Ян, ориентир дом №35. Участок находится примерно в 2300 м от ориентира по направлению на северо-запад	Республика Мордовия, Рузаевский район, Мордовско- Пишлинское сельское поселение	Республика Мордовия, Рузаевский район, Рузаевка	Республика Мордовия, Рузаевка, Русско Баймаковское сельское поселение	Республика Мордовия, Рузаевский район (12 км в сторону Родник)
Район	Рузаевский	Рузаевский	Рузаевский	Рузаевский	Рузаевский
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	213	230	291	319
Общая площадь земельного участка, сот.	1 130	630	300	730	400
Корректировка на общую площадь, %	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	194	209	265	290
Фактическое использование земельного участка	Залежь (от 1 до 3 лет)	Залежь (от 3 лет до 7 лет)	Залежь (от 3 лет до 7 лет)	В обороте	В обороте
Корректировка на вид разрешенного (текущего) использования земельного участка %	-	11%	11%	-18%	-18%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	215	232	217	238
Коммуникации	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	215	232	217	238
Дополнительные характеристики	Условно свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути
Корректировка на дополнительные характеристики, руб. / сот.	-	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	215	232	217	238
Количество внесенных корректировок	-	3	3	3	3
Вес, %	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная стоимость 1 сот. земельного участка с учетом всех поправок, руб., НДС не облагается.	226				

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок при расчете стоимости 1 сотки базового земельного участка сельскохозяйственного назначения для Рузаевского района Республики Мордовия

- **Корректировка на торг покупателя и продавца**

В связи с тем, что стоимость объектов-аналогов представлена в виде цены предложения, предполагается, что цена сделки будет выявлена в результате торга между потенциальным покупателем и продавцом.

Согласно Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки сельскохозяйственного назначения, 2018 г.", под ред. Лейфера Л. А., скидка на торг при совершении сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения на неактивных рынках для земельных участков, классифицируемых как залежь, находится в диапазоне 15,0%-32,9%. Учитывая незначительное количество предложений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия, а также среднюю площадь оцениваемых земельных участков, скидка на торг была принята на минимальном уровне из расширенного интервала для неактивного рынка. Таким образом, корректировка на торг для аналогов составляет **(-15%)**.

- **Корректировка на дату предложения**

Цены объектов-аналогов актуальны на дату оценки, таким образом корректировка на дату предложения не требуется.

- **Корректировка на вид права**

Земельный участок, принятый в качестве базового, принадлежит правообладателю на праве собственности, так же, как и аналоги №1-№4, следовательно, к ценам аналогов внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на местоположение**

Базовый земельный участок расположен в Рузаевском районе Республики Мордовия, Объекты аналоги №1-№4 расположены так же в Рузаевском районе Республики Мордовия, следовательно, к ценам данных аналогов внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на площадь**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка на площадь была рассчитана на основе данных Справочника оценщика недвижимости "Земельные участки сельскохозяйственного назначения, 2018 г.", под ред. Лейфера Л. А. для земельных участков, классифицируемых как залежь. Площадь базового земельного участка составляет 1 130 сот. (находится в диапазоне площадей от 1 000 до 3 000 сот. в соответствии с данными Справочника), площади объектов-аналогов находятся в ином диапазоне по площади (менее 1 000 сот.), следовательно, к их ценам необходимо внесение корректировки на площадь.

Т. 5.35 Коэффициенты корректировки на масштаб в зависимости от диапазонов площадей участков

Диапазон площадей объекта оценки, сот	Диапазон площадей объекта аналога, сот			
	<1 000	1 000-3 000	3 000-10 000	>=10 000
<1 000	1,00	1,10	1,29	1,36
1 000-3 000	0,91	1,00	1,17	1,24
3 000-10 000	0,78	0,85	1,00	1,06
>=10 000	0,73	0,80	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки сельскохозяйственного назначения, 2018 г.", под ред. Лейфера Л. А., стр.101-104

Т. 5.36 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Базовый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь земельного участка, сот.	1 130,00	630	300	730	400
Корректирующий коэффициент	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка на площадь, %	-	-9%	-9%	-9%	-9%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, величина корректировок по данному параметру для цен аналогов №1-4 составила **(-9%)**.

- **Корректировка на вид разрешенного (текущего) использования**

Базовый земельный участок, так же, как и аналоги №1 - №4, относятся к землям сельскохозяйственного назначения. ВРИ базового земельного участка: "для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий (сельскохозяйственное назначение)" соответствует ВРИ объектов-аналогов №1 -№4: "для

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

сельскохозяйственного производства". Однако, фактическое использование Базового земельного участка- "залежь (от 1 года до 3 лет)", аналогов №1 и №2 - "залежь (от 3 до 7 лет)", а объектов-аналогов №3 и №4 - "в обороте". Таким образом к ценам аналогов №1 - №4 требуется внесение корректировки по данному параметру.

Корректировка на вид разрешенного (текущего) использования была рассчитана на основе данных Справочника оценщика недвижимости "Земельные участки сельскохозяйственного назначения, 2018 г.", под ред. Лейфера Л. А. о значении корректировок для земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от степени их заброшенности.

Т. 5.37 Значение корректировок на вид текущего использования

Цены земельных участков, классифицируемых как залежь		Аналог			
		В обороте	Не обрабатываются 2-3 года	Не обрабатываются 3-7 лет	Не обрабатываются более 7 лет
Оцениваемый объект	В обороте	1,00	0,82	0,74	0,65
	Не обрабатываются 2-3 года	1,22	1,00	0,90	0,79
	Не обрабатываются 3-7 лет	1,36	1,11	1,00	0,88
	Не обрабатываются более 7 лет	1,55	1,27	1,14	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки сельскохозяйственного назначения, 2018 г.", под ред. Лейфера Л. А., стр.128-130

Т. 5.38 Расчет поправки на вид функционального/разрешенного использования

Параметр	Базовый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид текущего использования земельного участка	Залежь (от 1 года до 3 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	В обороте	В обороте
Относительный показатель стоимости	1,00	0,90	0,90	1,22	1,22
Корректировка на вид текущего использования земельного участка %	-	11%	11%	-18%	-18%

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, к ценам аналогов №1 и №2 требуется внесение корректировки на вид разрешенного (текущего) использование в размере **11%**, а к ценам аналогов №3 и №4 - **(-18%)**.

• **Корректировка на наличие коммуникаций**

Базовый земельный участок, в соответствии с принятыми допущениями, рассматривается как условно свободный от всех улучшений, с коммуникациями в непосредственной близости, имеется возможность их подключения. Земельные участки - аналоги также имеют коммуникации в непосредственной близости и имеют возможность их подведения, внесение корректировки не требуется.

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 сотки базового земельного участка с площадью 1 130 сот. (лежащей в диапазоне от 1 000 до 3 000 сот.) составляет **226 руб., НДС не облагается**. Данное значение принято Оценщиком за базу при расчете рыночной стоимости права аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, площадь которых лежит в других диапазонах, расположенных в Рузаевском районе Республики Мордовия.

Удельные показатели стоимости оцениваемых земельных участков в Рузаевском районе Республики Мордовия рассчитаны Оценщиком с использованием базового значения стоимости, рассчитанного выше и поправки на площадь, описанной выше.

Пообъектный расчет стоимости земельных участков, расположенных в Рузаевском районе республики Мордовия представлен в таблице ниже

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.39 Пообъектный расчет стоимости земельных участков, расположенных в Рузаевском районе республики Мордовия

Наименование	Текущее использование	Интервал по площади (группа по справочнику Лейфера), сот.	Рассчитанный показатель рыночной стоимости, руб./сот.	Относительный показатель стоимости Лейфера в зависимости от масштаба базового ЗУ	Корректировка на площадь, %	Скорректированный рыночный показатель стоимости, руб./сот.	Корректировка на текущее использование	Скорректированный рыночный показатель стоимости, руб./сот.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок 1 561 000 кв. м, кадастровый №13:17:0219004:239	Залежь (от 3 до 7 лет)	> =10 000	226	0,80	-20%	181	0%	181	2 825 410
Земельный участок 113 000 кв. м, кадастровый №13:17:0219004:240	Залежь (от 3 до 7 лет)	1 000-3 000	226	1,00	0%	226	0%	226	255 380
Земельный участок 511 000 кв. м, кадастровый №13:17:0219004:238	Залежь (от 3 до 7 лет)	3 000-10 000	226	0,85	-15%	192	0%	192	981 120

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость земельного участка с кадастровым № 13:17:0219004:239 составила **2 825 410 руб., НДС не облагается**; земельного участка с кадастровым №13:17:0219004:240 - **225 380 руб., НДС не облагается**; земельного участка с кадастровым №13:17:0219004:238 - **981 120 руб., НДС не облагается**.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

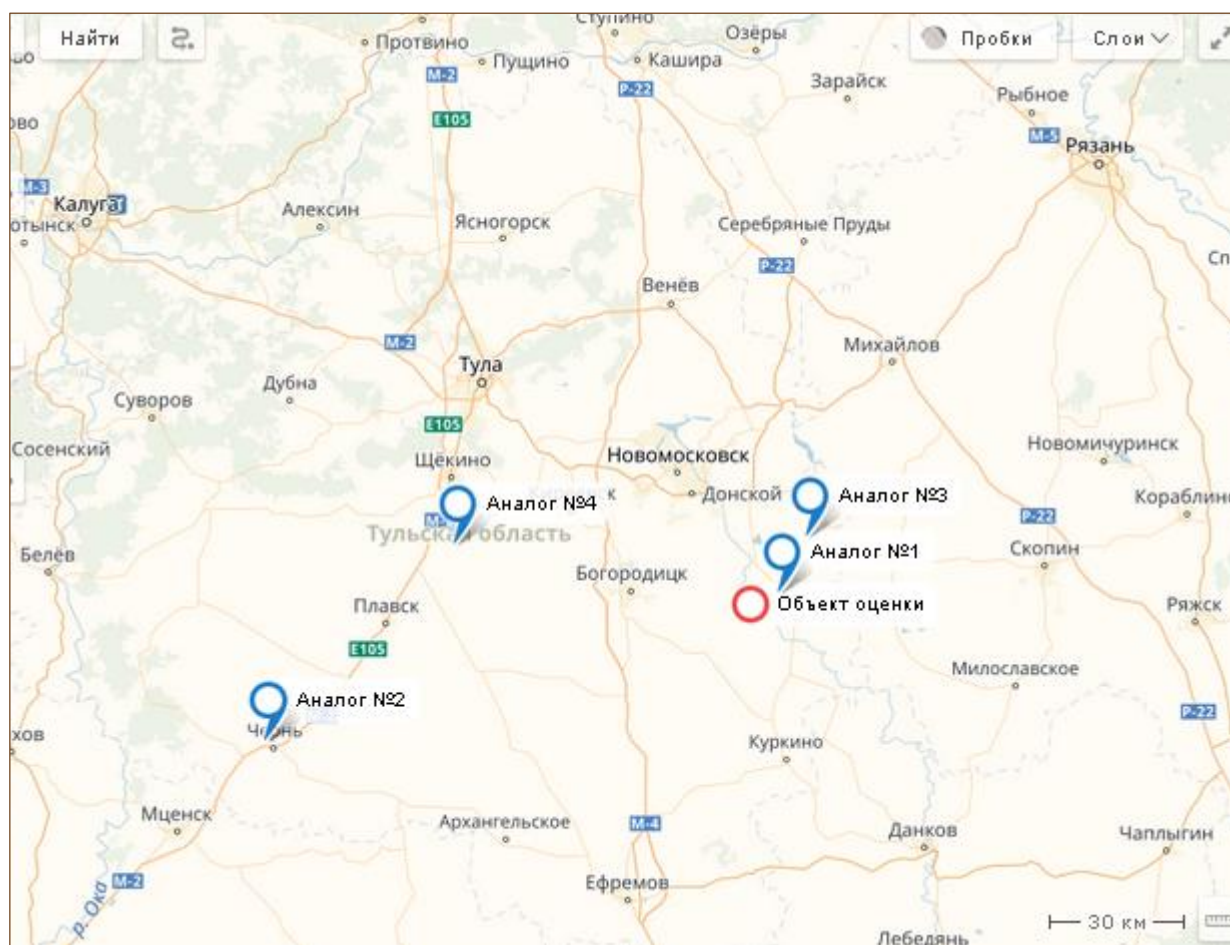
5.3.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 4 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В КИМОВСКОМ РАЙОНЕ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ)

В Кимовском районе Тульской области расположены три земельных участка сельскохозяйственного назначения с кадастровыми № 71:11:040301:110, № 71:11:040301:109, №71:11:040301:108 в составе Объекта оценки. В связи с сопоставимостью данных участков между собой по площади, назначению, виду разрешенного и функционального использования, виду прав на объект, для расчета рыночной стоимости 1 сот. земельного участка (с учетом доли в праве) в качестве базового принят земельный участок с кадастровым № 71:11:040301:110.

Расчет рыночной стоимости 1/2 доли в праве собственности земельного участка с кадастровым №71:11:040301:110 произведен путем умножения рыночной 1 сот. земельного участка на площадь и долю в праве собственности.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на фрагмент карты Тульской области, представленную ниже.

И. 5.6 Расположение оцениваемых земельных участков сельскохозяйственного назначения в Кимовском районе и аналогов на фрагменте карты Тульской области






Источник: <https://yandex.ru/maps>

Ниже приведено описание объектов-аналогов для базового земельного участка.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.40 Характеристика базового земельного участка и аналогов

Характеристика	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Местоположение	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	Тульская область, Кимовский район, МО Кораблинское	Тульская область, Чернь	Тульская область, Кимовский р-н	Тульская область, Ефремовский район, в районе с. Покровка (по направлению к г. Воронеж)
План земельного участка			Нет данных		Нет данных
Район	Кимовский	Кимовский	Чернский	Кимовский	Ефремовский
Кадастровый номер	71:11:040301:110	71:11:020501:140	Нет данных	71:11:040101:129; 71:11:040101:130; 71:11:030301:152; 71:11:030301:151; 71:11:030301:149; 71:11:040101:128; 71:11:040101:127; 71:11:040101:147	Нет данных
Общая площадь земельного участка, кв. м	500 000	429 800	100 000	5 501 470	300 000
Общая площадь земельного участка, сот	5 000	4 298	1 000	55 015	3 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование земельного участка	Залежь (от 1 года до 3 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	Залежь (от 1 года до 3 лет)	В обороте
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Инфраструктура, коммуникации	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения	Коммуникации находятся в непосредственной близости, существует возможность их подведения
Наличие подъездных путей	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути	Имеются подъездные пути

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб., НДС не облагается	-	890 000	200 000	13 800 000	1 000 000
Цена 1 сот. земельного участка, руб., НДС не облагается	-	207	200	251	333
Дополнительные характеристики	Свободный от улучшений, находится вблизи крупной дороги (2-я линия), имеется подъезд, в границах населенного пункта	Свободный от улучшений, находится вблизи дороги, имеется подъезд	Свободные от улучшений, имеется подъезд	Свободные от улучшений, находятся вблизи дороги, имеется подъезд	Свободные от улучшений, находятся вблизи дороги, имеется подъезд
Контактное лицо	-	Андрей, тел.: 8 985-197-68-69	Ася, тел.: 8 977-497-48-42	АН "Dealspace property", Михаил, тел.: 8 495-134-71-68	Илья, тел.: 8 950 910-35-84
Источник информации (ссылка)	-	https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_ga_snt_dnp_1284227823	https://www.avito.ru/chern/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1181250357	https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_550_ga_snt_dnp_1462797379	https://www.avito.ru/efremov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_815317372

Источник: данные открытых источников

Далее приведены корректировки для обеспечения наибольшей степени сопоставимости базового объекта с объектами-аналогами с целью выведения средневзвешенной цены.

Т. 5.41 Корректировка цен аналогов для расчета стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым № 71:11:040301:110

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена 1 сот. земельного участка до внесения корректировок, руб.	-	207	200	251	333
Возможность торга (+/-)	-	+	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	176	170	213	283
Дата оценки/ дата предложения	12.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	176	170	213	283
Набор передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	176	170	213	283

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	Тульская область, Кимовский район, МО Кораблинское	Тульская область, Чернь	Тульская область, Кимовский р-н	Тульская область, Ефремовский район, в районе с. Покровка (по направлению к г. Воронеж)
Район	Кимовский	Кимовский	Чернский	Кимовский	Ефремовский
Корректировка на местоположение, %	-	0%	21%	0%	1%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	176	206	213	286
Общая площадь земельного участка, сот.	5 000	4 298	1 000	55 015	3 000
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	-15%	6%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	176	175	226	286
Текущее использование земельного участка	Залежь (от 1 года до 3 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	Залежь (от 1 года до 3 лет)	В обороте
Корректировка на вид разрешенного (текущего) использования земельного участка %	-	11%	11%	0%	-18%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	195	194	226	235
Коммуникации	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения	Коммуникации в непосредственной близости, есть возможность подведения
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	195	194	226	235
Дополнительные характеристики	Условно свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути	Свободный участок от улучшений, имеются подъездные пути
Корректировка на дополнительные характеристики, руб./сот.	-	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 сот. земельного участка, руб.	-	195	194	226	235
Количество внесенных корректировок	-	2	4	2	3

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вес, %	-	21,27%	21,22%	27,27%	24,24%
Средневзвешенная стоимость 1 сот. земельного участка с учетом всех поправок, руб., НДС не облагается.	213				

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок при расчете стоимости 1 сотки базового земельного участка сельскохозяйственного назначения для Кимовского района Тульской области

- Корректировка на торг покупателя и продавца**

В связи с тем, что стоимость объектов-аналогов представлена в виде цены предложения, предполагается, что цена сделки будет выявлена в результате торга между потенциальным покупателем и продавцом.

Согласно Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки сельскохозяйственного назначения, 2018 г.", под ред. Лейфера Л. А., скидка на торг при совершении сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения на неактивных рынках для земельных участков, классифицируемых как залежь, находится в диапазоне 15,0%-32,9%. Учитывая незначительное количество предложений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тульской области, а также среднюю площадь оцениваемых земельных участков, скидка на торг была принята на уровне нижней границы расширенного интервала для неактивного рынка. Таким образом, корректировка на торг для аналогов составляет **(-15%)**.

- Корректировка на дату предложения**

Цены объектов-аналогов актуальны на дату оценки, таким образом корректировка на дату предложения не требуется.

- Корректировка на вид права**

Земельный участок, принятый в качестве базового, принадлежит правообладателю на праве собственности, как и аналоги №1, - №4 принадлежат правообладателям на праве собственности, таким образом корректировка к ценам аналогово на вид права не требуется.

- Корректировка на местоположение**

Базовый земельный участок расположен в Кимовском районе Тульской области, Объекты аналоги №1 и №3 также расположены в Кимовском районе Тульской области, следовательно, к ценам данных аналогов корректировка на местоположение не требуется. Аналог №2 расположен в Чернском районе, аналог №4 - в Ефремовском районе, следовательно, к ценам аналогов №2 и №4 необходимо внесение корректировки по данному параметру.

В соответствии с результатами анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тульской области, приведенного в рамках раздела 4 настоящего Отчета, и данных о среднем уровне кадастровой стоимости по муниципальным районам Тульской области по состоянию на 1 января 2016 г. (Приложение N 3 к Постановлению правительства Тульской области от 11.11.2016 N 515) к ценам аналогов №2, и №4 требуется внесение корректировки на местоположение.

Т. 5.42 Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Базовый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Тульская область, Кимовский район, в границах СПК "Муравлянский"	Тульская область, Кимовский район, МО Кораблинское	Тульская область, Чернь	Тульская область, Кимовский р-н	Тульская область, Ефремовский район, в районе с. Покровка (по направлению к г. Воронеж)
Район	Кимовский	Кимовский	Чернский	Кимовский	Ефремовский
УПКС района	3,56	3,56	2,94	3,56	3,51
Корректировка на местоположение, %	-	0%	21%	0%	1%

Источник: Приложение N 3 к Постановлению правительства Тульской области от 11.11.2016 N 515

Таким образом, корректировка на местоположение к цене аналога №2 составляет **21%**, аналога №4 - **1%**.

- Корректировка на площадь**

Обоснование корректировки на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения приведено ранее в рамках расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия.

Т. 5.43 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Базовый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь земельного участка, сот.	5 000	4 298	1 000	55 015	3 000

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Базовый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	0,85	1,06	1,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	-15%	6%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, величина корректировок по данному параметру для цен аналогов №2 и №3 составила **(-15%) и 6%** соответственно.

- Корректировка на вид разрешенного (текущего) использования**

Базовый земельный участок, так же, как и аналоги №1 - №4, относятся к землям сельскохозяйственного назначения. ВРИ базового земельного участка: "для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий (сельскохозяйственное назначение)" соответствует ВРИ объектов-аналогов №1 -№4: "для сельскохозяйственного производства". Однако, фактическое использование Базового земельного участка, так же, как и аналога №3 - "Залежь от 1 года до 3 лет", аналогов №1 и №2 - "залежь от 3 до 7 лет", аналога №4 - "в обороте". Таким образом к ценам аналогов №1и №2 и №5 требуется внесение корректировки по данному параметру.

Обоснование корректировки на вид разрешенного (текущего) использования для земельных участков сельскохозяйственного назначения приведено ранее в рамках расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республике Мордовия.

Т. 5.44 Расчет поправки на вид функционального/разрешенного использования

Параметр	Базовый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Текущее использование земельного участка	Залежь (от 1 года до 3 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	Залежь (от 3 до 7 лет)	Залежь (от 1 года до 3 лет)	В обороте
Относительный показатель стоимости	1,00	0,90	0,90	1,00	1,22
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка %	-	11%	11%	0%	-18%

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, к ценам аналогов №1 и №2 требуется внесение корректировки на вид разрешенного (текущего) использование в размере **11%**, а для цены аналога №4 - **(-18%)**.

- Корректировка на наличие коммуникаций**

Базовый земельный участок, в соответствии с принятыми допущениями, рассматривается как условно свободный от всех улучшений, с коммуникациями в непосредственной близости, имеется возможность их подключения. Земельные участки - аналоги также имеют коммуникации в непосредственной близости, внесение корректировки не требуется.

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 сотки земельного участка сельскохозяйственного назначения в Кимовском районе Тульской области с площадью 5 000 сот. (лежащей в диапазоне от 3 000 до 10 000 сот.) составляет **213 руб., НДС не облагается**.

Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков в составе Объекта №4

Т. 5.45 Расчет стоимости оцениваемых земельных участков в составе Объекта №4

Наименование	Общая площадь, сот.	Средневзвешенная цена 1 сот. земельного участка с учетом всех поправок, руб., НДС не облагается	Доля в праве собственности	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается
Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)	5 000	213	1/2	532 500
Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)			1/2	532 500

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование	Общая площадь, сот.	Средневзвешенная цена 1 сот. земельного участка с учетом всех поправок, руб., НДС не облагается	Доля в праве собственности	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается
Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110				1 065 000
Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)	5 000	213	1/2	532 500
Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)			1/2	532 500
Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109				1 065 000
Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)	5 100	213	1/2	543 150
Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)			1/2	543 150
Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108				1 086 300

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым № 71:11:040301:110 составляет **1 065 000 руб., НДС не облагается**, земельного участка с кадастровым № 71:11:040301:109 составляет **1 065 000 руб., НДС не облагается**, земельного участка с кадастровым № 71:11:040301:108 составляет **1 086 300 руб., НДС не облагается**.

5.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ВЫБОР ПОДХОДОВ

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г., под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно Федеральным стандартам оценки №№1-3, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.4.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В целях определения рыночной стоимости объекта сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов. Одним из основных методов сравнительного подхода к оценке стоимости движимого имущества является метод прямого сравнения продаж.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки оцениваемого объекта по сравнению с сопоставимыми объектами.

Поскольку все стороны, участвующие в конкретной сделке и действующие исключительно в собственных интересах, не заинтересованы в разглашении ее параметров, цены реальных сделок являются конфиденциальной информацией. Конфиденциальность, как правило, обеспечивается условиями договора между продавцом, покупателем и (или) фирмой. В данной связи получить информацию о цене реальных сделок, как правило, не представляется возможным. Поэтому оценщики оперируют данными, полученными в секторе предложения, однако учитывают то обстоятельство, что цена предложения и цена сделки могут несколько отличаться.

Математическая модель определения рыночной стоимости объекта оценки с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$PC = C_{\text{аналога}} \times K_{\text{икор}}, \text{ где:}$$

PC - рыночная стоимость объекта-оценки;

$C_{\text{аналога}}$ - стоимость аналога на вторичном рынке;

$K_{\text{икор}}$ - корректирующий коэффициент на различия между Объектом оценки и аналогом.

Для расчета рыночной стоимости рассматриваемого автомобиля Оценщиком было подобрано 3 аналога - предложений на продажу машин ВАЗ 2107.

Применяемые в оценке транспортных средств корректировки по своему содержанию можно разделить на три группы:

- *Первая группа.* Корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи
- *Вторая группа.* Корректировка по фактору времени.
- *Третья группа.* Корректировки на технические параметры и состояние.

Корректировки третьей группы выполняются практически всегда, корректировки прочих групп - выборочно с учетом их определенности и значимости.

Корректировки могут быть коэффициентными (т.е. вносимыми с помощью относительных величин) и поправочными (т.е. вносимыми абсолютными значениями). Большинство применяемых корректировок вносится путем умножения на коэффициент или индекс. Последовательность внесения корректировок большой роли не играет, однако поправочные корректировки принято вводить после коэффициентных корректировок в конце расчетов.

Первая группа корректировок

Корректировка на стоимость реальной сделки (уторговывание)

Все аналоги на дату оценки выставлены на продажу на рыночных условиях, то есть при сравнении использована цена предложения. Так же при интервьюировании продавцов, выявлено, что они готовы к небольшому торгу. Корректировка на торг вводилась на уровне (-9%), согласно справочнику оценщика машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А. ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2015 г.).

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Вторая группа корректировок

Корректировка по фактору времени (на дату предложения)

Данная корректировка не вводилась, т.к. аналоги подбирались с датой предложения максимально приближенной к дате оценке.

Третья группа корректировок

Корректировка на отличия в технических параметрах

Все аналоги и оцениваемый объект полностью сопоставимы по таким параметрам, как: модель (ВАЗ 2107), тип кузова (седан), тип двигателя (Бензиновый), объем двигателя (1 568 куб. см) и мощность двигателя (72,7 (53,5) л. с. (кВт)), тип трансмиссии (МКПП), тип привода (задний), поэтому соответствующие корректировки не применялись.

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние автомобиля при нормальной (безаварийной) эксплуатации определяется его годом выпуска и накопленным пробегом. Корректировка на износ не рассчитывалась, поскольку оцениваемый автомобиль и отобранные аналоги имеют один год выпуска и сопоставимый пробег.

Расчет средневзвешенной цены предложения




Рыночная стоимость Объекта оценки определялась как средневзвешенное значение скорректированных цен предложений объектов-аналогов. Веса аналогов рассчитывались по следующей формуле:

$$\omega = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{n-1} \quad \omega = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{n-1}, \text{ где:}$$

- ω - вес аналога, доля;
- Q - суммарное количество корректировок, использованных для всех объектов-аналогов, значение которых отлично от 0, ед.;
- q - количество корректировок, отличных от 0 для объекта-аналога, вес которого определяется, ед.;
- n - количество объектов-аналогов, ед.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.46 Расчет средневзвешенной цены предложения аналогов

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Николай	Александр	Владислав
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1080716092-0e637/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1079615040-c69e4/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1080658844-397f/
Дата оценки / дата предложения	12.11.2018	22.11.2018	26.10.2018	20.11.2018
Марка, модель:	LADA 2107	LADA 2107	LADA 2107	LADA 2107
Местоположение:	-	г. Тула	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Мощность двигателя, л.с.	72,7 (53,5)	72,7 (53,5)	72,7 (53,5)	72,7 (53,5)
Рабочий объем двигателя, куб. см	1 568	1 568	1 568	1 568
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Задний	Задний	Задний	Передний
Год выпуска	2008	2008	2008	2008
Пробег, тыс. км	114,00	109	100	100
Состояние(эксперт.)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Цена предложения, руб. с НДС	-	79 000	80 000	80 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-9%	-9%	-9%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на физическое состояние, руб.	-	0	0	0
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. с НДС	-	71 890	72 800	72 800
Количество внесенных корректировок, шт.	-	1	1	1
Вес, %	-	1/3	1/3	1/3
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	72 497	-	-	-
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. без НДС	61 438	-	-	-

Источник: расчет Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Корректировка на предпродажную подготовку

В связи с тем, что оцениваемый автомобиль имеет дефекты, которые следует устранить перед его продажей, Оценщик ввел дополнительную корректировку, учитывающую затраты на предпродажную подготовку.

Т. 5.47 Расчет величины затрат на предпродажную подготовку

Вид работ	Цена работ, руб. с НДС	Источник
Комплексная химчистка салона	10 500	http://www.avtomoyka.su/автомойка-цены/
Комплексная мойка авто	900	
Всего затрат на предпродажную подготовку, руб. с НДС	11 400	Расчеты Оценщика

Источник: расчет Оценщика

Т. 5.48 Расчет рыночной стоимости рассматриваемого транспортного средства

Показатель	Значение
Средневзвешенная цена предложения аналогов, руб. с НДС	72 497
Затраты на предпродажную подготовку, руб. с НДС	11 400
Рыночная стоимость, руб. с НДС	61 097

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества в составе Объекта оценки составляет **61 097 руб. с НДС**.

5.5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В общем случае, определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

При определении весов принимается во внимание, насколько тот или иной метод определения рыночной стоимости отвечает следующим основным критериям:

- тип анализируемого объекта;
- предпосылки стоимости;
- цели определения рыночной стоимости;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ.

Учитывая тот факт, что при определении рыночной стоимости каждой позиции имущества в составе Объекта оценки применялся только один подход (сравнительный), согласование полученных Оценщиком результатов не требуется.

Т. 5.49 Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в составе Объекта оценки по подходам, руб. с НДС

№ п/п	№ группы	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
<i>Недвижимое имущество</i>							
1	1	Здание пл.438 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100104:5642	18 471 000	1 598 461	Не применялся	Не применялся	1 598 461
2		Земельный участок пл. 1 129 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100104:90	200 000	7 490 915	Не применялся	Не применялся	7 490 915
3	2	Земельный участок 1 561 000 кв. м, с кадастровым № 13:17:0219004:239	189 955 000	2 825 410	Не применялся	Не применялся	2 825 410
4		Земельный участок 113 000 кв. м, с кадастровым № 13:17:0219004:240	16 395 000	255 380	Не применялся	Не применялся	255 380
5		Земельный участок 511 000 кв. м, с кадастровым №13:17:0219004:238	65 371 000	981 120	Не применялся	Не применялся	981 120

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	№ группы	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
6	3	Здание-Институт (помещение пл.1 847,8 кв. м), с кадастровым №50:58:0100202:1641	37 653 000	18 670 770	Не применялся	Не применялся	18 670 770
7		Земельный участок пл. 2 145 кв. м, с кадастровым № 50:58:0100202:60	4 012 000	13 371 930	Не применялся	Не применялся	13 371 930
8		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)	22 535 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
9	4	Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:110 (доля в праве 1/2)	22 535 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
10		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)	23 861 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
11		Земельный участок 500 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:109 (доля в праве 1/2)	23 861 500	532 500	Не применялся	Не применялся	532 500
12		Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)	22 986 500	543 150	Не применялся	Не применялся	543 150
13		Земельный участок 510 000 кв. м, с кадастровым № 71:11:040301:108 (доля в праве 1/2)	22 986 500	543 150	Не применялся	Не применялся	543 150
Итого по недвижимому имуществу			18 471 000	48 410 286	-	-	48 410 286
Движимое имущество							
14	5	Автомобиль ВАЗ 210740, 2008 год выпуска, VIN: ХТА21074092859677, регистрационный номер: К919ХТ150с	Отсутствует	61 097	Не применялся	Не применялся	61 097
Итого по движимому имуществу			-	61 097	-	-	61 097
Итого			18 471 000	48 471 383	-	-	48 471 383

Источник: расчеты Оценщика

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

Заключение

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 12.11.2018г. составляет округленно:

48 471 000 (Сорок восемь миллионов четыреста семьдесят одна тысяча) рублей*

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Правовая информация

- Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.;
- Свод стандартов оценки (ССО РОО 2015) Российского Общества Оценщиков (РОО).

Методическая информация

- Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. /Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. - М. 2009.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2002.
- Фридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Андрианов Ю.В., Юдин А.В. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: учебное пособие. - М.: Финансовая Академия, кафедра "Оценочная деятельность и антикризисное управление", 2003 г.
- Ковалев А.П. "Оценка машин, оборудования и транспортных средств". М.: Академия оценки, 1996.
- Третьяков Э.А. и др. Оценка стоимости машин и оборудования. М., "Дело", 1998.
- Методические указания по оценке машин и оборудования для различных целей оценки. - М.: Центр инвестиций, оценки недвижимости и бизнеса, 2001.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998.
- Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Учебник. М.: Интерреклама, 2003.

Рыночная информация

- Банк России, <http://www.cbr.ru>;
- Московская биржа, <http://rts.micex.ru>;
- Рейтинговое агентство Standard & Poor's, <http://www.standardandpoors.ru>;
- Рейтинговое агентство Fitch, <http://www.fitchratings.ru>;
- Рейтинговое агентство Moody's, <http://www.moody.com>;
- Международный Валютный Фонд, <http://www.imf.org/external/russian/index.htm>;
- Федеральная таможенная служба, <http://www.customs.ru>;
- Информационное агентство "Финмаркет", <http://www.finmarket.ru>;
- Информационно-аналитическое агентство Bloomberg;
- Информационно-аналитическое агентство S&P Capital IQ, <https://www.capitaliq.com>;
- Информационно-аналитическое агентство Economist Intelligence Unit;
- Информационно-аналитическое агентство Global Insight;
- Информационный портал "InvestFuture", <http://investfuture.ru/>;
- Организация экономического сотрудничества и развития, <http://www.oecd.org/>;
- World Bank Group, <http://www.worldbank.org/en/region/eca/overview#1>;
- Министерство экономического развития РФ, "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 г.", <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/201801101>;
- Министерство экономического развития РФ, "Картина деловой активности. Октябрь 2018 г.", <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910>;
- Государственная корпорация "Внешэкономбанк", Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. <https://new.vtb.ru/files/?file=6b94579a53d3f5b34b46caefabf90139.pdf>;
- Группа Всемирного банка, "Доклад об экономике России №39 май 2018 г." <http://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/regr>;
- Global Finances, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>;
- Economic Outlook No 103 - май 2018: https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=EO102_INTERNET;
- Экономика и жизнь, "ВВП России в III квартале вырос на 1,3% - МЭР", Источник: <https://www.eg-online.ru/news/383107/>;
- Московская биржа, "Итоги торгов в сентябре 2018 г.", Источник: <https://www.moex.com/n21093>;
- РБК, Минфин возобновит аукционы ОФЗ, <https://quote.rbc.ru/news/article/5bb372009a794766f55d55cd>.
- Аналитический отчет компании "Профессиональное финансовое консультирование" "Свободный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года" http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2018_ПФК.pdf.

П1 | ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

- Обзор рынка промышленных земельных участков Московской области по итогам 2017 года компании Atlant Appraisal <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>
- Доклад о состоянии и использовании земель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области;
- Приложение №3 к Постановлению Правительства Тульской области от 11 ноября 2016 года N 515 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Тульской области" (с изменениями на 3 августа 2018 года);
- Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия Управления Росреестра по Республике Мордовия;
- Приложение 2 к приказу Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия от 29 ноября 2013 года N 342-3;
- <https://move.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <https://cian.ru/rent/>;
- <https://afy.ru/>;
- <https://100realt.ru/>;
- <https://moskovskaya-oblast.novosel.ru/>;
- <https://yandex.ru/maps>.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов нежилой недвижимости в составе Объекта оценки

Объекты № 1 и № 3 в составе Объекта оценки

- Договор №4/16 купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2016 г.;
- Акт приема-передачи от 30.12.2016 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 07.10.2015 г. № 50-50/032-50/006/2015-6257/2;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 07.10.2015 г. № 50-50/032-50/006/2015-6258/2;
- Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка №01/15 от 28.09.2015 г.;
- Передаточный акт от 28.09.2015 г.
- Фотографии зданий в составе Объектов №1 и №3 в составе Объекта оценки, предоставленные заказчиком.

Объект № 2 и в составе Объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.04.2014 № 13ГА 863269;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.04.2014 № 13ГА 863270;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.04.2014 № 13ГА 863271;
- Договор купли-продажи земельного участка, составленный в ППФ от 09.12.2013 №220/13;
- Договор купли-продажи земельного участка, составленный в ППФ от 09.12.2013 №219/13;
- Договор купли-продажи земельного участка, составленный в ППФ от 09.12.2013 №218/13;
- Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872;
- Фотографии земельных участков в составе Объекта оценки, предоставленные заказчиком.

Объект № 4 в составе Объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2015 №157476;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2015 №157491;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2015 №157494;
- Договор купли-продажи земельного участка от 09.12.2015;
- Договор купли-продажи земельного участка от 07.12.2015;
- Выписка из ЕГРН от 26.04.2018 №77-00-4001/5003/2018-4872;
- Фотографии земельных участков в составе Объекта оценки, предоставленные заказчиком.

Движимое имущество

- Паспорт транспортного средства № 63 МТ 666182;
- Свидетельство о регистрации транспортного средства № 50 ТМ 663251.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

П2.1 ОБЪЕКТЫ № 1 И №3, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. СЕРПУХОВ, УЛ. 1-Я МОСКОВСКАЯ, Д. 9; Д. 42/8 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости нежилых зданий

Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main image is a photograph of a single-story building with a green facade and a dark roof. The listing includes the following details:

- Address:** Московская область, Серпухов, ул. Захаркина, 32а
- Area:** 113 м²
- Price:** 2 200 000 Р
- Contact:** Татьяна, 8 958 762-04-46

The description text reads: "Продается нежилое одноэтажное здание в г. Серпухов, район ул. Чернышевского, общей площадью 113 кв. м., расположенное на участке 2 сотки (в собственности), подведено электричество 15 кВт, с возможностью увеличения до 50 кВт, вода и канализация центральные, есть так же условия на подключение газа. Грамотное расположение среди частного сектора позволяет использовать данное здание как для ведения частного бизнеса, так и для реконструкции под жилой дом. Возможен обмен на квартиру в г. Серпухове."

On the right side of the listing, there are several promotional banners for "АКАДЕМИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" (Academy of Real Estate), including one for "ЛОФТ С ОТДЕЛКОЙ В ЦАО" (Loft with finishing in the Central Business District) and another for "Готовый Арендный Бизнес в Москве" (Ready-to-rent business in Moscow).


Аналог № 2

<https://sergukhov.dan.ru/sale/commercial/195205538/>
 индекс Публичная кадастровая карта

Здание, 150 м²

Московская область, Серпухов, Октябрьская ул., 15 [на карте](#)
 Смиферопольское шоссе, 86 км от МКАД

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [+](#) | [-](#) | [📏](#) | [📄](#) | [🔍](#) | [🚫](#) | [Показать адрес](#)



2 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
150 м ²	1 этаж	1986

Нежилое 1-этажное здание площадью 150 кв.м. расположенное на отдельном земельном участке (287 кв.м). Земля и здание находятся в собственности. Район тихий, жилая застройка. По документам, земля и здание предназначены под объекты здравоохранения. Здание в хорошем состоянии, ремонта не требует, имеется заключение экспертизы о технической возможности надстройки второго этажа. Отопление, вода, электричество все подключено, все работает. В здании кабинетная планировка, два независимых входа, 6 кабинетов, кабинет администратора, с/у, общий холл для посетителей. В настоящее время в здании функционирует медицинский центр. Здание расположено между двумя жилыми домами, в углу. В нем можно сделать магазин или кафе.

4 999 999 Р 33.334 м² кв м²

ID 19576496

+7 926 526-79-20

Проклятые, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ИЖИЖИ **ВРЕЖА**
 в 78 000 руб/м²

Текстари Регина
 Продажа коммерческих помещений площадью от 100 м² в м.Мерино
 Тел: +495 104-79-00

ПОИЩЕТЕ ПОД ПРЕИМУЩЕСТВО

Привлеките декларацию на регистрацию сайта застройщика и Промарты

Бизнес центр LOFTEC
 Продажа коммерческой площади, 2 этаж, до м. Бульварный
 Тел: +495 127 39 37

Привлеките декларацию на регистрацию сайта застройщика

STREET со входом у метро
 Продажа идеального бизнеса в торговом центре в новом ТЦ у метро Собственик. Аудит 10 ноября на месте, планировка!
 Тел: +495 645 10 07

Аудит действует до 30.11.2018. Подробности вылез на сайте: www.ghtos.com

🔒 <https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/195205538/>

📄 Публичная кадастре...

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 150 м²

4 999 999 Р ▾
33 334 Р за м²


ID 19576496
+7 926 526-79-20
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заявки.
[Написать сообщение](#)

Уточнить условия **Понаблюдаться**


О здании

Год постройки	1986	Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	150 м²
Площадь участка	0,03 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		


- ☑ Приточная вентиляция
- ☑ Центральное отопление



Проектирование декларация на рекламном сайте + Пропарти



Проектирование декларация на рекламном сайте + Пропарти



Проектирование декларация на рекламном сайте + Пропарти

Аналог № 3

https://serpukhov.dan.ru/sale/commercial/196438120/


Публичная кадастров...

Здание, 985 м²

Московская область, Серпухов, ул. Лунчарского, 5В На карте

Симферопольское шоссе, 84 км от МКАД

В избранное | Показаться



Ипотека от
от 240 507 ₽/мес

Оставить заявку

23 000 000 ₽

73 351 ₽ за м²


ID 19033148

+7 985 856-80-84


+7 926 828-89-26

Покупайте, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Написать сообщение




32 фото




Площадь	Этажность	Год постройки
985 м²	3 этажа	2014

Здание находится в исторической части города. Удобная транспортная доступность. На территории имеется парковка. Экстерьер в классическом стиле делает здание привлекательным и заметным для жителей города. Построено в 2014 году и предназначенное для использования в качестве медицинского учреждения. При строительстве и отделочных работах использованы только высококачественные материалы "премиум-сегмента". Здание состоит из: цокольного этажа (201 м²), оборудован и используется в качестве массажного салона, первого этажа (280 м²), второго этажа (292 м²), мансарды (213 м²). Первый и второй этажи подготовлены под использование в качестве медицинской клиники. Мансарда предназначена для административных помещений. Имеется собственная огороженная территория. Во дворе построена котельная.



LOFT - офисы
Продажа офисов в Павловском наб
100% Арендаторский баланс
Тел: (495) 120 00 00


Скидка действует до 30.11.2018. Подробности на www.glfloor.com



DM Tower - БЦ
Продажа панор
руб./м2! Площадь
паркинга!

Тел: (495) 021 1 1 1

Проектная декларация на сайте dmdmow.ru



Бизнес-центр U
Продажа коммер
линии. 5 млн. до
Тел: (495) 127 5 5 5

LOFT

Проектная декларация на realty.vladivostok.ru

https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/196438120/

Индекс: Публичная кадастро...

Фотографии (32) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 985 м²

Условия сделки

Цена	23 000 000 ₽
Ставка	23 351 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 508 474 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

23 000 000 ₽

23 351 ₽ за м²

ID 19033148

+7 985 856-80-84

+7 926 828-89-26


Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

О здании


Год постройки	2014	Возможное назначение	Жилой дом
Состояние	Дизайнерский ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Есть	Общая площадь	985 м²
Линия домов	Первая		

Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный со двора
Парковка	Наземная



LOFT - офисы
Продажа оф-в Павелецкая на 100%. Акция! С арендой и без!
Тел.: (495) 120-...

Скидка действует до 30.11.2018. Подробности в www.glncom.com



DM Tower — БИ
Продажа панор./м2! Плещ парюент!
Тел.: (495) 021-...

Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Д

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости земельных участков

Аналог № 1



Участок на выезде из Серпухова, первая линия, под любой бизнес



Объявление № 3199178

Контакт Александр

7925-834-38-77

Написать автору объявления

Редактировать / удалить

Поднять и закрепить

В избранные объявления

Пожаловаться

Поделиться



Продаю участок общей площадью 44 сотки. (Московская обл., г.Серпухов, 85 км от МКАД по Симферопольскому шоссе)

Вид права: Собственность.

Расположен: Первая линия на выезде из города Серпухова в сторону трассы м2. Точный адрес: Московская обл, Серпухов, участок напротив ул. Войкова д. 36/1

Назначение земли: Для размещения делового центра. Подойдет для автосалона, торгового центра, магазина, гипермаркета, строительного рынка и т. д.

Вокруг жилые многоэтажные дома, высокий автомобильный трафик. Соседи: автостоянка с мойкой, автозаправка, магазин Пятерочка.

Тех. условия на газ и свет получены.

Цена участка: 30 млн. руб. Торг.

Вопросы по телефону. Просмотр в любое время. Звоните.

Площадь участка 0.44 Га
Цена 30 000 000 РУБ

Аналог № 2

https://100real.ru/serpuhov/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-revoluyutsii-pl-8-1849336


Пиндекс Публичная кадастро...

Продам землю промышленного назначения 15 000 000 рублей

Московская область, Серпухов, Революции пл, 8

Станислав
+7(906)037-78-70 [Это мой объявление](#)

[Осторожно! В Серпухове появились мошенники.](#)



Участок

Автомобильная стоянка

Дорога к участку

Дорога к участку

Участок

Земля под пищевое произ-во – Дешево!
15 км от МКАД (юг), Ленинский р-н, Каширское ш. Индустриальный парк «Андреевское».

[Узнать больше](#)

[www.promzdemiya.ru](#)
Александр Давыдов

Описание

Продается земельный участок под строительство магазина. Кадастровый номер 50:58:0100402:78. Есть проект, ТУ и разрешение на строительство. СРОЧНО!

Параметры объекта

Площадь участка: 17 сот.
Удаленность от города: 1 км


Аналог № 3

https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_promnaznacheniya_1077465457

Публичная кадастра...

Участок 9 сот. (промназначения) 9 000 000 ₽

Татьяна 8 958 762-04-46 Написать сообщение




8 958 762-04-46

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АКАДЕМИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство
На Avito с сентября 2015

Контактное лицо
Татьяна

Адрес
Московская область, Серпухов,
Московская область, Серпуховский район



Площадь: 9 сот.

Адрес: Московская область, Серпухов, Московская область, Серпуховский район [Посмотреть карту](#)

Уникальное предложение! Предлагается Вашему вниманию коммерческая земля в исторической части города,вблизи ТЦ " Корстон". Участок идеально правильной формы,обнесен забором, в собственности более 3-ех лет. Изначально приобретался для строительства индивидуального жилого дома с салоном-парикмахерской. Основные виды разрешенного использования:

- универсальные развлекательные комплексы многоцелевого назначения;
- торгово-развлекательные центры;
- торговые комплексы и центры;
- спортивно-оздоровительные комплексы;

Мечты сбываются!

от 39,2 кв

КВАРТИРА

за 2.5 млн ₽

15 мин
до н. Петлищев ш.

АРИСТОВО

Ремонт в новостройке под ключ

moscowremontnik.info

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1077465457


Публичная кадастро...

Участок 9 сот. (промназначения) 9 000 000 ₽

Татьяна 8 958 762-04-46 Написать сообщение

- технопарки;
- бизнес-центры;
- бизнес-инкубаторы;
- экспоцентры;
- юр. учреждения;
- другие
- суды;
- адвокатские кабинеты, бюро;
- другие;
- объекты делового, финансового назначения;
- страховые организации;
- аудиторские организации;
- банки, кредитные организации;
- обменные пункты;
- издательства и редакции;
- научно-проектные и исследовательские учреждения;
- образовательные учреждения
- другие.


Имеется разрешение на электричество 380 Вт и утвержденный проект.



Ридекс Директ

Земельные участки в Щелковском р-не

nazimipark.ru



Ридекс Директ

П2.2 ОБЪЕКТ № 2, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, РУЗАЕВСКИЙ РАЙОН, С. ХОВАНЩИНА, (В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ НАПРАВЛЕНИИ ОТ ОРИЕНТИРА: УЛ. ВАЛДА-ЯН, ОРИЕНТИР ДОМ №35) В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_600_sotok_ruzaevskiy_rayon_selo_mord_pishlya_6813082590/

Продажа земли с/х назначения, 6 га, Рузаевка

25 000 Р цена за га 4 167 Р

г. Рузаевка полный адрес

Добавить в избранное

28 октября 23 (+12 за неделю) Обновлено сегодня в 12:21

Иван Иванович
Собственник
+7 (927) 193-29-90
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Твой участок

Здесь

72° 10' 48" 2014 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:
Дирекция-свидетельств
Кордонский Д.Г. директор
г. Рузаевка Мордовия
регистратор № 6-4119 от 11.12.2013

Субъект (субъекты) права: Чуваша Владимир Николаевич, для рождения 17.04.1980, место рождения: с. Мордовская Пища, Рузаевского района Республики Морд
г. Рузаевка, ул. Валда-Ян, д. 35, кв. 10, паспорт: 50-09/2001, Республика Мордовия, код докумен
01.12.2001; кадастр: 50/09/2001, Республика Мордовия, код докумен
01.12.2001; адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Мордовия, г. Руз
уаевского района, д. 11 кв. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, кадастровый номер: 50/09/2001, кадастр: 50/09/2001, Республика Мордовия, Рузаевский р
Мордовская Пишля, ссылка на выданный документ

Квадратный (или условный) номер: 13:11:02:0005:614

Свидетельство о государственной регистрации права: не зарегистрировано
в Едином государственном реестре недвижимости, кадастровый номер: 50/09/2001, кадастр: 50/09/2001, Республика Мордовия, Рузаевский район, с. Хованщина, ул. Валда-Ян, ориентир дом №35

Регистратор
Мордовия
11.12.2013

move.ru

1 страница


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

Расположение

Республика Мордовия, Рузаевский район, разъезд Пишля

г. Рузаевка (центр): 7 км на карте г. Инсар: 37 км на карте
г. Саранск: 26 км на карте

Карта Панорама



Слой

Как добраться

Бузы Аптеки Больницы Детские сады Спортзалы Кафе, рестораны Магазины
Школы Парковки

[Смотреть на карте](#)

Ценовой анализ предложения

Временной интервал: 1 месяц 3 месяца 6 месяцев За все время

5-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТКРЫТ ПРИЕМ ЗАЯВОК

Банка ММВБ ЦБ РФ

USD	66.62 Р	-0.4 Р
EUR	75.25 Р	-0.71 Р

ВИТСОИМ

ВТС	400049 Р	-38959 Р
-----	----------	----------

от 5 МЛН РУБ. **BIG TIME!**

- 10 МИН ДО ЦЕНТРА И СИТИ
- ВИДЫ НА СИТИ И МОСКВУ

БИЗНЕС-КЛАСС **ПОЛЕЖАЕВСКАЯ**

[ЖК Бизнес-класса Big Time.](#)

Старт продаж! Подземный паркинг. Собственная инфраструктура. Метро Полежаевская.

+7 (495) 137-89-...

[Все спецпредложения](#)

Аналог № 2

https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_respublika_mordoviya_ruzaevka_parovoznaya_ulica_2_6813661900/

1-ая страница

Продажа земли с/х назначения, 3 га, Рузаевка, Паровозная улица, 2

27 000 ₽ цена за га
9 000 ₽

[г. Рузаевка](#)
Паровозная улица 2

[Добавить в избранное](#)

руб дол евро btc

сегодня в 12:22 14 (+11 за сегодня)

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

Слои

владимир
Собственник
+7 (902) 233-76-27
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Оплата и приемс оставлены на продавца, чтобы не повестись на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение


Поднять объявление

Твой участок
Здесь

Includes material © DigitalGlobe, Inc., Image © 2012 DigitalGlobe, Inc., © GeoEye, Inc., Image © 2018 DigitalGlobe, Inc., © Airbus Corporation Ltd. Условия использования

https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady/ 67% Поиск

ая страница

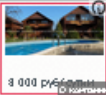



С/Х назначения в продажу

Цена:	27 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	9 000 ₽	Площадь участка:	3 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	сегодня в 12:22
Тип объекта:	с/х назначения		

Описание

Продаю земельный участок межевание им.



3 000 руб. в месяц

Информация

Продам земельный участок площадью 300 соток, Республика Мордовия, цена 27 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.


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

Расположение

г. Рузаевка Паровозная улица 2

г. Рузаевка (центр): 789 м. на карте | г. Инсар: 44 км на карте | г. Саранск: 20 км на карте

Карта | Панорама



Слой

Земельные участки и дома

От 1.08 млн.руб.4 коттеджных поселка по Нововихинскому ш в 15 км от МКАД. Коммуникации подведены. Готовые дома

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

Все спецпредложения

Move Realty Awards 2019

5-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТКРЫТ ПРИЕМ ЗАЯВОК

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	66.62 ₽	-0.4 ₽
EUR	75.25 ₽	-0.71 ₽

BITCOIN

Аналог № 3

https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_1214585961

я страница

https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp 80% Поиск

Участок 21 га (СНТ, ДНП) 250 000 ₽

№ 1214585961, размещено 29 октября в 10:36 429 (+14)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 927 640-46-15

Написать сообщение

Агентство
Агентство
На Авито с декабря 2012
Завершено 1593 объявления

22 объявления пользователя

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Мордовия, Рузаевка, Русско Баймаковское сельское поселение

Площадь: 2100 сот; Расстояние до города: 16

Адрес: Мордовия, Рузаевка, Русско Баймаковское сельское поселение
Скрыть карту


BoConcept
СКАНДИНАВСКАЯ
МЕБЕЛЬ И ДЕКОР

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp 80% Поиск

Участок 21 га (СНТ, ДНП) 250 000 ₽ Ольга 8 927 640-46-15 Написать сообщение


Адрес: Мордовия, Рузаевка, Русско Баймаковское сельское поселение
Скрыть карту



Продам или сдам в аренду земельные участки с/х назначения (3 участка по 7 га каждый) выделенные из пай долей в Русско-Баймаковском сельском поселении. Возможна продажа земельных участков по отдельности
Стоимость каждого земельного участка 350 000. Участки расположены в плодородной черноземной зоне. Рядом расположена речка,

Мы всего в 5 км от Вас!
Шмитовский пр., д. 16, стр. 2,
5 минут от м. Улица 1905 года

Продаю здание
telus.moscow



Яндекс Директ

Земля сельхозназначения

Пожаловаться

Стоимость каждого земельного участка на продажу (в т.ч. земельного участка с кадастровым № 13:17:0211008:453) уточнена в ходе переговоров и составляет 250 000 рублей.

Аналог № 4

https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_400_sotok_respublika_mordoviya_ruzaevka_6812145089/

Недвижимость на Move.ru - Республика Мордовия - г. Рузаевка

Продаем землю с/х назначения, 4 га, Рузаевка

150 000 ₽ цена за га
37 500 ₽

г. Рузаевка
полный адрес

Добавить в избранное

₽ дол евро btc

27 сентября 41 (+14 за сегодня) Обновлено 13 ноября

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Слои

Павел
Собственник
+7 (951) 052-55-99
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться из-за уловок мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Твой участок
Здесь

Includes material © DigitalGlobe, Inc., Image © 2012 DigitalGlobe, Inc., © GeoEye, Inc., Image © 2018 DigitalGlobe, Inc., © Airbus Corporation Ltd. Условия использования

67%
Поиск

1 страница

С/Х назначения в продажу

Цена:	150 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	37 500 Р	Площадь участка:	4 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 сентября
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	13 ноября

Описание

продаю земельный участок

Информация

Продам земельный участок площадью 400 соток, Республика Мордовия, цена 150 000 руб.
 Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Республика Мордовия, Рузаевка

г. Рузаевка (центр): 🚶 736 м. на карте

г. Саранск: 🚗 20 км на карте

г. Инсар: 🚗 44 км на карте

Карта

Панорама

Move Realty Awards 2019

5-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТКРЫТ ПРИЕМ ЗАЯВОК

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	66.62 Р	-0.4 Р	▼
EUR	75.25 Р	-0.71 Р	▼

BITCOIN

BTC	400049 Р	-38959 Р	▼
-----	----------	----------	---

+7 495 983 0959

| 163 |

EUROEXPERT.RU

П2.3 ОБЪЕКТ № 4, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_ga_snt_dnp_1284227823

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_ga_snt_dnp_1284227823. The page title is "Участок 43 га (СНТ, ДНП)" and the price is listed as 890 000 ₽. The listing includes a large image of a field with the Avito logo overlaid. To the right of the image, there is a contact number "8 985 197-68-69" and a button "Написать сообщение". Below this, the seller's profile is shown: "Андрей", "Агентство", "На Авито с сентября 2014", "Завершено 4 объявления". The contact person is also listed as "Андрей" and the address is "Тульская область, Кимовск, Тульская область, Кимовский район". At the bottom of the listing, the area is "Площадь: 4300 сот." and the distance to the city is "Расстояние до города: 5". The address is repeated: "Адрес: Тульская область, Кимовск, Тульская область, Кимовский район". There is a button "Скрыть карту". A small advertisement for "Три способа заявить о себе" is visible in the bottom right corner of the listing area.

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

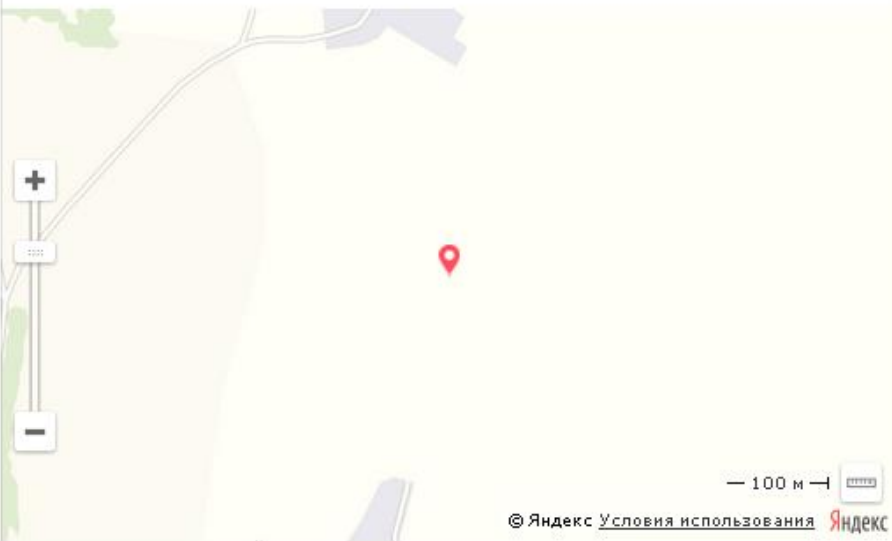
1 страница

https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_ga_snt 80% Поиск

Участок 43 га (СНТ, ДНП) 890 000 € Андрей 8 985 197-68-69 Написать сообщение

Площадь: 4300 сот.; Расстояние до города: 5

Адрес: Тульская область, Кимовск, Тульская область, Кимовский район
Скрыть карту




— 100 м —

© Яндекс Условия использования Яндекс


Продам 43 га. с/х,д Елифань, Кимовский р-н.190 км от Москвы. Рядом Кимовское водохранилище. Асфальтированный подъезд до участка, электричество по границе. Участок выделен, находится в собственности с 2009года.


Вхо f

Пожаловаться



Узнать больше

Продаю здание 



Яндекс Директ

Купить недвижимость в

Аналог № 2

https://www.avito.ru/chern/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1181250357

Участок 10 га (СНТ, ДНП) 200 000 ₪

№ 1181250357, размещено 4 ноября в 02:11 1780 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 977 497-48-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ася
Частное лицо
На Авито с октября 2014
Завершено 36 объявлений

18 объявлений пользователя

Адрес
Тульская область, Чернь

Площадь: 1000 сот.

SAMSUNG
Новый Galaxy A7
С широкоугольной камерой

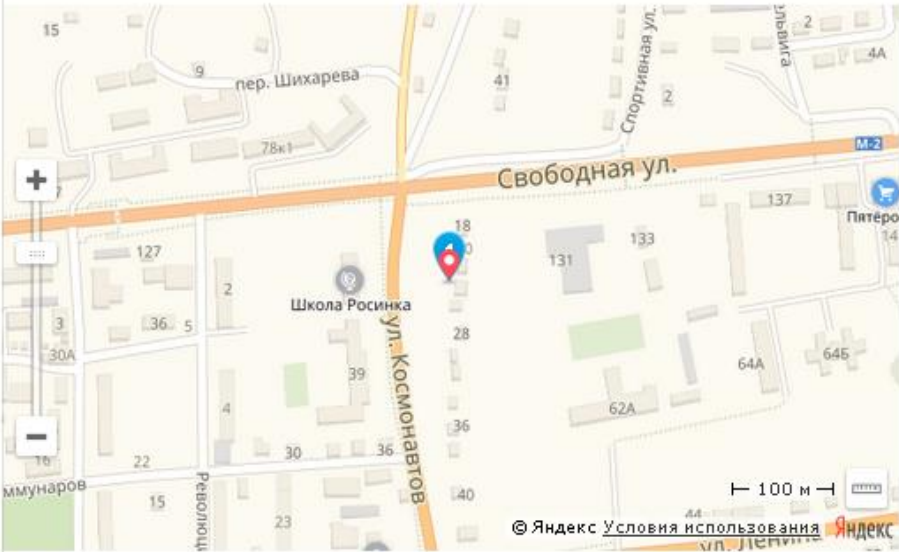
П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.avito.ru/chern/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_d... 80% Поиск

Участок 10 га (СНТ, ДНП) 200 000 ₽ Ася 8 977 497-48-42 Написать сообщение

Площадь: 1000 сот.

Адрес: Тульская область, Чернь, [Скрыть карту](#)




Продается участок, 10 га поле сельскохозяйственного назначения. Цена 200тр.
Адрес: Тульская обл. Чернский район, у д. Большая Рябая. Торг уместен.

[В](#) [x](#) [f](#) [t](#) [@](#) [m](#)

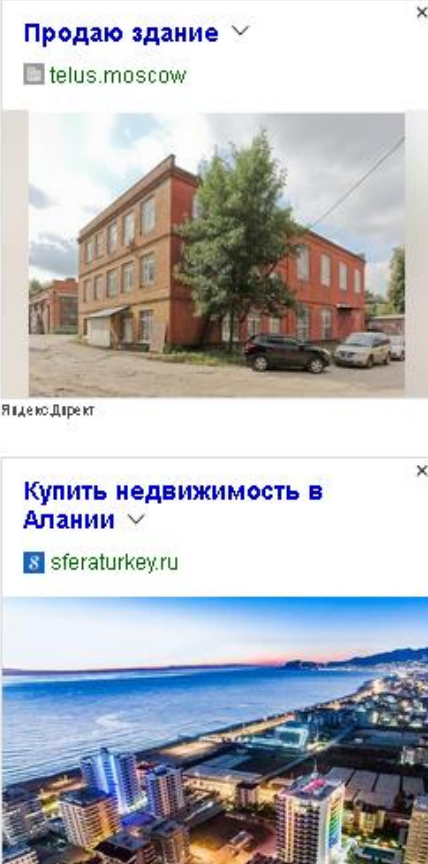
[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Продаю здание [v](#)
telus.moscow

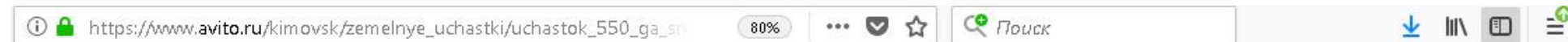
Яндекс.Директ



Купить недвижимость в Алании [v](#)
sferaturkey.ru

Аналог № 3

https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_550_ga_snt_dnp_1462797379



страница

Участок 550 га (СНТ, ДНП)

13 800 000 ₽

№ 1462797379, размещено 8 ноября в 17:21 953 (+10)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 495 134-71-68

Написать сообщение

В сети

Dealspace property

Агентство

На Авито с января 2017

Контактное лицо

Михаил

Адрес

Тульская область, Кимовск



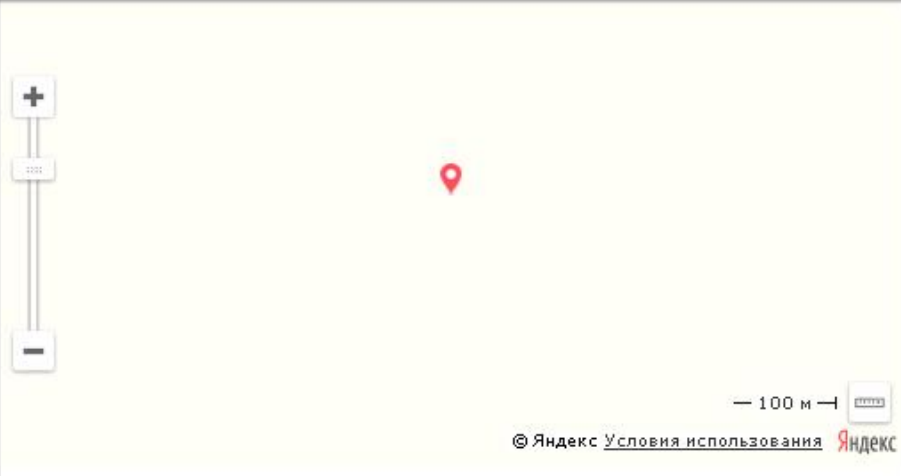
Площадь: 55000 сот.; Расстояние до города: 75



П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_550_ga_sri 80% Поиск

Участок 550 га (СНТ, ДНП) 13 800 000 ₽ Михаил 8 495 134-71-68 Написать сообщение



© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс


Продаются земли сельскохозяйственного назначения 550 га в составе участков: - земельный участок с/х назначения, площадь 45,08 га, к/н 71:11:040101:129; - земельный участок с/х назначения, площадь 52,2 га, к/н 71:11:040101:130; - земельный участок с/х назначения, площадью 131,11 га, к/н 71:11:030301:152; - земельный участок с/х назначения, площадью 60,43 га, к/н 71:11:030301:151; - земельный участок с/х назначения, площадью 30,7 га, к/н 71:11:030301:149; - земельный участок с/х назначения, площадью 42,22 га, к/н 71:11:040101:128; - земельный участок с/х назначения, площадью 16,32 га, к/н 71:11:040101:127; - земельный участок с/х назначения, площадью 172 га, к/н 71:11:040101:147. Земли расположены в Кимовском районе Тульской области.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Email Telegram

Пожаловаться

Продаю здание


telus.moscow



Яндекс Директ

Купить недвижимость в Алании

sferaturkey.ru



Яндекс Директ

Аналог № 4

https://www.avito.ru/efremov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_815317372

Участок 30 га (СНТ, ДНП) 1 000 000 ₽

№ 815317372, размещено 2 ноября в 19:54 3486 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 950 910-35-84

Написать сообщение

Илья
Частное лицо
На Авито с марта 2014

Адрес:
Тульская область, Ефремов, тульская область, ефремовский район

Площадь: 3000 сот; Расстояние до города: 4

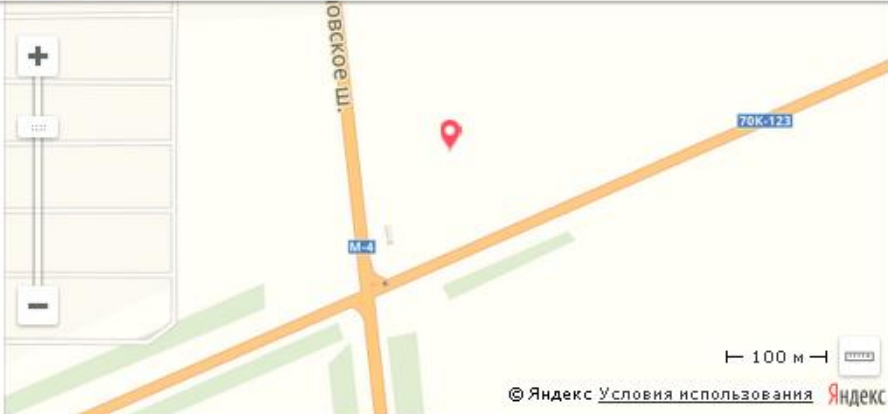
BoConcept
СКАНДИНАВСКАЯ МЕБЕЛЬ И ДЕКОР

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.avito.ru/efremov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt 80% Поиск

Илья 8 950 910-35-84 Написать сообщение

Участок 30 га (СНТ, ДНП) 1 000 000 ₽



100 м


© Яндекс Условия использования Яндекс

Продаётся участок земли 30 Га. Сельхоз назначения. Документы на руках. Земля в собственности. Кадастровый номер есть. От Москвы 320 км. Рядом проходит, бывшая трасса м4. В помощи по продаже не нуждаюсь!!! Цена договорная. Звоните, спрашивайте) Вячеслав.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Instagram Telegram

Пожаловаться


teius.moscow



Яндекс Директ


Купить недвижимость в Алании

sferaturkey.ru



Яндекс Директ

Похожие объявления



П2.4 ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

← → ↻ 🔒 <https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1080658844-397f/> 🔍 ☆ 🇺🇸 🇯🇵 🇷🇺 🇩🇪

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам **Продать** Войти

Объявление Дилеры Каталог Отзывы Видео Статистика цен Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 200 км

Продажа LADA (ВАЗ) > 2107 > 1982-2012 > Седан > 1.6 MT (74 л.с.) > в Александрове

LADA (ВАЗ) 2107

20 ноября 👁 262 (6 сегодня) № 1080658844

80 000 ₺
Смотреть статистику цен

ВТБ Возьми авто в кредит от 9.9% * (процента авто ВТБ (PAC))



Владислав Александров Написать Показать телефон +7 000 000 000

Год выпуска	2008
Пробег	100 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Коричневый
Двигатель	1.6 л / 74 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
VIN	ХТА21074*82****14

Характеристики модели в каталоге

0% Рассчитай кредит! На это авто! Первый взнос 0% Банк партнер: ООО «Русфинанс Банк» Лизинг

Проверка по VIN
Комплектация
Отзывы о модели
Видео



Проверка по VIN
ХТА21074*82****14, от 20 ноября 2018

СAMSUNG Galaxy A7
Смотри на мир шире

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1080658844-397f/>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

← → ↻ 🔒 <https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1080716092-0e637/> 🔍 ☆ 📄 Я 📧 🔥 🌐

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам **Продать** Войти

Объявление Дилеры Каталог Отзывы Видео Статистика цен Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 200 км

Продажа LADA (BA3) > 2107 > 1982-2012 > Седан > 1.6 MT (74 л.с.) > в Туле

LADA (BA3) 2107

22 ноября 👁 171 (7 сегодня) № 1080716092

79 000 ₪ [Смотреть статистику цен](#)

ВТБ Возьми авто в кредит от 9.9% + проверка авто ВТБ (ПАО)

Частное лицо
Тула, Ясногорск



Написать [Показать телефон](#)
+7 000 000 000

Год выпуска	2008
Пробег	109 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Пурпурный
Двигатель	1.6 л / 74 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	10 лет и 4 месяца
Таможня	Растаможен
VIN	XTA21074*82****98

[Характеристики модели в каталоге](#)

0% [Рассчитай кредит!](#)
На это авто! Первый взнос 0%
Банк-партнер: ООО «Русфинанс Банк» Лицензия

Проверка по VIN
Комментарий продавца
Комплектация



Проверка по VIN
XTA21074*82****98, от 22 ноября 2018

onlinetours
273 000+ ДОВОЛЬНЫХ КЛИЕНТОВ
[ВЫБРАТЬ ТУР](#)

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1080716092-0e637/>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

← → ↻ 🔒 <https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1079615040-c69e4/> 🔍 ☆ 📄 Я 📧 🔥 🌐

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам **Продать** Войти

Объявление Дилеры Каталог Отзывы Видео Статистика цен Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 200 км

Продажа LADA (BA3) > 2107 > 1982-2012 > Седан > 1.6 MT (74 л.с.) > в Кимрах

LADA (BA3) 2107

26 октября 👁 736 (12 сегодня) № 1079615040

🔖 📄 🗑️ 📧 📁

александр Кимры Написать Показать телефон +7 000 000 000 000

80 000 Р [Смотреть статистику цен](#)

ВТБ Возьми авто в кредит от 9.9% + проверка авто ВТБ (ПАО)



BookingCar.ru
ЗАКАЗАТЬ
Авто в любой точке Мира от 7 евро/день
все компании на BookingCar.ru

Год выпуска	2008
Пробег	100 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	1.6 л / 74 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 5 месяцев
Таможня	Растаможен
VIN	ХТА21074*82****30

[Характеристики модели в каталоге](#)

0% **Рассчитай кредит!**
На это авто! Первый взнос 0%
Банк партнер: ООО «Русфинанс Банк» Лицензия

Проверка по VIN
Комплектация
Отзывы о модели



Проверка по VIN
ХТА21074*82****30, от 26 ноября 2018

✔ Технические характеристики соответствуют заявленным

<https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2107/1079615040-c69e4/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

ПЗ.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную рыночной стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом рыночная стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его рыночной стоимости предполагает, в первую очередь, определение потенциального валового дохода (ПВД) от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы.$

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:
- коммунальные;
- на содержание территории;

- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть чистым операционным доходом (ЧОД). Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера реверсии, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

Ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R_0) является "Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива". Этот расчет учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), так как учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

R_0 - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

Δ - доленое изменение стоимости;

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации (R_0) включает ставку отдачи на капитал (R_e) и норму возврата (SFF), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

$\Delta \times SFF$ - член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ - доленое изменение стоимости;

FV - цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V - стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) - коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1 + R)^n - 1}$$

где:

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения);

R- ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n - количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е. ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ($\Delta = 0$) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ($n \rightarrow \infty$), величина нормы возврата стремится к нулю ($SFF \rightarrow 0$), поэтому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения ($FV = 0$, и, следовательно, $\Delta = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$Нвк = 100\%/n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1},$$

где

Rf - безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{R_e}{(1+R_e)^n - 1},$$

где Re - ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (Re) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_o = \frac{R_e + SFF(n-k; R_e)}{K_{Ck+1}}, \text{ где:}$$

R_o - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, %;

SFF (n-k; R_e) - норма возврата, %;

n - срок экономической жизни, лет;

k - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

K_{Ck+1} - коэффициент коррекции дохода (k+1) года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k; R_e)},$$

где C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

$a(n - k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_p = \frac{ЧОД_{k+1}}{R_e + SFF(n - k; R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{ЧОД_k \times (1 + C_{k+1})}{R_e + SFF(n - k; R_e)} \times K_{Ck+1}$$

$ЧОД_k$ - чистый операционный доход последнего прогнозного года.

$ЧОД_{k+1}$ - чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

ПЗ.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод основан на расчете цены всего объекта недвижимости (здания и земельного участка) на основе цен сопоставимых объектов и последующем вычитании стоимости недвижимости с отнесением остатка на стоимость земли.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка может быть получен двумя путями:

Путем капитализации земельной ренты, полученной на основе разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.

Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, определенного на основании капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180E0B4070001

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Неупубличное акционерное общество «Евроэксперт»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3.		
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
1 001 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)	501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	303 000 руб. 00 коп. (Триста три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,03027%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • первый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» апреля 2018 г., • второй страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» мая 2018 г., • третий страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июня 2018 г., • четвертый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2018 г., • пятый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» августа 2018 г., • шестой страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» сентября 2018 г., • седьмой страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» октября 2018 г., • восьмой страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» ноября 2018 г., • девятый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» декабря 2018 г., • десятый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» января 2019 г., • одиннадцатый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» февраля 2019 г., • двенадцатый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2019 г. 	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» апреля 2018 г.	по «15» апреля 2019 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>		

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:
М.П. [подпись] / М.В. Агаджанова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «10» апреля 2018



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что **Суздаева Дарья Александровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 08 » августа 2014 г. за регистрационным номером 009116

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Непубличное акционерное общество "Евроэксперт" (ИНН 7709542694)

Стаж в области оценочной деятельности: 4 года

Общий стаж: 9 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №0148 от 18.04.2014 НОУ ВПО "Московский финансово - промышленный университет "Синергия" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №КД 02891 от 13.02.2012 ФГБОУ ВПО "Российский государственный торгово - экономический университет" (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 25.01.2017 - 21.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г. , результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 01.10.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 октября 2018 г.

Дата составления выписки 01 октября 2018 г.



Исполнительный директор
М.П.

С.Д. Заякин

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4004104

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Суздалева Дарья Александровна			
Объект страхования: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «01» января 2018 года по «02» октября 2018 года, страховая сумма установлена в размере 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек). По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «03» октября 2018 года по «31» декабря 2019 года страховая сумма установлена в размере 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	13 000 руб. 00 коп. (Тринадцать тысяч рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» января 2018г.	по «31» декабря 2019г.

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ «26» ДЕКАБРЯ 2017 Г.
СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ №1700SB4004104**

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____/ **М.В. Агаджанова /**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «03» октября 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014939-1

« 28 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Суздальной Дарье Александровне

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

от « 28 » сентября 20 18 г. № 90

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » сентября 20 21 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4004102

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Избаев Антон Валерьевич

Объект страхования:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	500 руб. 00 коп. (Пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,167%			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2018г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» января 2018г.	по «31» декабря 2018г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 М.В. Агаджанова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «26» декабря 2017г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ
ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

