

ОТЧЕТ №ОД-XXX/16 ОТ XX.XX.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ПУШКИНСКИЙ РАЙОН, В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Заказчик:

ООО «КОМПАНИЯ»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	5
1.4. Основные факты и выводы.....	5
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	10
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	10
3.4. Расположение Объекта оценки.....	11
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.6. Выводы из анализа характеристик Объекта оценки	18
3.7. Фотографии Объекта оценки.....	19
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА	22
4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения	22
4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога.....	22
4.3. Методология анализа ликвидности имущества	28
4.4. Заключение о приемлемости Объекта оценки в качестве предмета залога	29
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА	31
5.1. Макроэкономический обзор.....	31
5.1.1. Основные показатели развития российской экономики	31
5.1.2. Динамика ВВП.....	31
5.1.3. Состояние промышленного производства	32
5.1.4. Инвестиционная активность.....	32
5.1.5. Потребительский спрос и доходы населения	34
5.1.6. Уровень инфляции и динамика цен	36
5.1.7. Основные выводы.....	37
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	39
5.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен	41
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	42
5.5. Рынок земельных участков Московской области.....	44
5.5.1. Предложение	44
5.5.2. Спрос.....	46
5.5.3. Цены	47
5.5.4. Тенденции.....	48
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	50
7.1. Этапы проведения оценки	50
7.2. Понятие рыночной стоимости.....	50
7.3. Общие понятия оценки	51
7.4. Подходы к оценке	51
7.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	52
7.6. Методика оценки ликвидационной стоимости	54
7.7. Расчет стоимости Объектов оценки сравнительным подходом	54
7.7.1. Выбор аналогов	54
7.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	55

7.7.3. Внесение корректировок.....	55
7.7.4. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	64
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	68
8.1. Краткая характеристика сравнительного подхода.....	68
8.2. Согласование результатов.....	68
8.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	68
РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
9.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки.....	69
9.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	69
9.3. Расчет ликвидационной стоимости.....	70
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	73
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество:
	1) земельный участок общей площадью 66 420 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Королев, мкр-н Первомайский, ул. XXXXXXXX, кадастровый (или условный) номер: 50:45:0020XXX:33; 2) земельный участок общей площадью 80 093 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Пушкинский район, в 1 150 м северо-восточнее д. XXXXXXXX, кадастровый (или условный) номер: 50:13:0060XXX:196; 3) земельный участок общей площадью 132 784 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Пушкинский район, в 800 м северо-восточнее с. XXXXXXXX, кадастровый (или условный) номер: 50:13:0050XXX:66
Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) объектов оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки:	«23» июля 2016 г.
Период проведения оценки:	4 (Четыре) рабочих дня, начиная с даты «23» июля 2016 г.
Перечень документов, предоставляемых заказчиком и (или) иным уполномоченным лицом для проведения оценки:	См. Раздел 10
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 40702810000000000935 в ООО КБ «Международный расчетный банк», к/с: 30101810700000000177, БИК: 044579177
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Лукинская Ольга Юрьевна
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №957 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/854217912, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/854217912 от 02.10.2014 г. Срок действия: с «03» октября 2014 г. по «02» октября 2015 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ 40723. Выдан Московским Финансово-Промышленным университетом «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности
Стаж работы в оценочной деятельности:	3 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Лукинской О. Ю. и ООО «Апхилл» №03/12-О от «08» июня 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Лукинская Ольга Юрьевна, квалификация – Консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	ООО «Компания» (ОГРН: 1055005157XXX, дата присвоения ОГРН: 05.09.2005 г.), ИНН: XXXXXXXX, КПП: XXXXXXXX
Место нахождения Заказчика:	141013, Московская обл., г. Мытищи, ул. Силикатная, вл. 51А, стр. 1
Почтовый адрес Заказчика:	141013, Московская обл., г. Мытищи, ул. Силикатная, вл. 51А, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	141013, Московская обл., г. Мытищи, ул. Силикатная, вл. 51А, стр. 1
Банковские реквизиты Заказчика:	Р/с: XXXXXXXXXX в ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК», к/с: 30101810800000000126, БИК: 044525126

1.4. Основные факты и выводы

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 1) земельный участок общей площадью 66 420 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Королев, мкр-н Первомайский, ул. XXXXXXXX, кадастровый (или условный) номер: 50:45:0020XXX:33; 2) земельный участок общей площадью 80 093 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Пушкинский район, в 1 150 м северо-восточнее д. XXXXXXXX, кадастровый (или условный) номер: 50:13:0060XXX:196;
---	---

	3) земельный участок общей площадью 132 784 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Пушкинский район, в 800 м северо-восточнее с. XXXXXXXX, кадастровый (или условный) номер: 50:13:0050XXX:66
Правообладатель оцениваемого имущества:	ООО «Компания» (ОГРН: 1055005157XXX)
Дата осмотра Объекта оценки:	«23» июля 2016 г.
Дата составления Отчета:	«29» июля 2016 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №ОД-139/16 от «23» июля 2016 г. между ООО «Компания» и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	348 000 (Триста сорок восемь тысяч) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	98 004 835 (Девяносто восемь миллионов четыре тысячи восемьсот тридцать пять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:¹	98 004 835 (Девяносто восемь миллионов четыре тысячи восемьсот тридцать пять) руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	77 179 368 (Семьдесят семь миллионов сто семьдесят девять тысяч триста шестьдесят восемь) руб.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Никто не привлекался

О. Ю. Лукинская

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

¹ Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимостей каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, представлена в таблице 1.1.

Таблица 1.1. Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости, руб.
1	Земельный участок	66 420	50:45:0020XXX:33	32 612 220	25 682 310
2	Земельный участок	80 093	50:13:0060XXX:196	28 755 890	22 645 428
3	Земельный участок	132 784	50:13:0050XXX:66	36 636 725	28 851 631
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки		279 297		98 004 835	77 179 368

Источник: результаты расчетов ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.;
- копия Кадастрового паспорта земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.;
- копия Кадастрового паспорта земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.;
- копия Кадастрового паспорта земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.;
- данные о балансовой стоимости имущества ООО «Компания».

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объектов оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объектов оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.
2	Технические характеристики	▪ Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.; ▪ Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.; ▪ Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.
3	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
4	Бухгалтерская информация	Данные о балансовой стоимости имущества ООО «Компания»

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный² — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный² — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-AE №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-AE №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-AE №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.;
- копия Кадастрового паспорта земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.;
- копия Кадастрового паспорта земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.;
- копия Кадастрового паспорта земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный² — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки³

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Пушкинский район.

² Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org).

Рисунок 3.1. Расположение Пушкинского района на карте Московской области



Источник: www.travel-tgt.ru

Пушкинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-востоке Московской области. Административный центр — город Пушкино.

Район расположен в междуречье Клязьмы и Вори. На северо-востоке текут Талица, Скалба, на северо-западе — Яхрома. Границы района проходят по берегам Учинского, Пестовского и Пяловского водохранилищ. Такое обилие синих рек и водоемов нашло своё отражение в гербе и флаге Пушкинского района.

Почти половину общей площади района занимают леса. Исключительно благоприятное сочетание природных факторов, отсутствие крупных предприятий позволяет говорить о районе, как об одном из самых экологически чистых в Подмосковье.

Граничит на юго-западе с Мытищинским районом, на северо-западе — с Дмитровским районом, на севере с Сергиево-Посадским районом, на юго-востоке — с городскими округами Королёв и Ивантеевка, на востоке с Щёлковским районом, на северо-востоке — с городским округом Красноармейск.

Состав района

С 2006 года в состав района входят 10 муниципальных образований, из них городских поселений — 7, сельских поселений — 3:

- Городское поселение Ашукино;
- Городское поселение Зеленоградский;
- Городское поселение Лесной;
- Городское поселение Правдинский;
- Городское поселение Пушкино;
- Городское поселение Софрино;
- Городское поселение Черкизово;
- Сельское поселение Ельдигинское;
- Сельское поселение Тарасовское;
- Сельское поселение Царёвское.

Образование

В Пушкинском районе действуют пять высших учебных заведений:

- Российский государственный университет туризма и сервиса;
- Академия экономической безопасности МВД России;
- Академия государственной противопожарной службы Министерства по делам ГО и ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий;
- Институт технологии туризма;
- Современная гуманитарная академия (Пушкинский филиал).

В районе работают также 46 общеобразовательных школ и шесть средних специальных образовательных учреждения:

- 2-е Московское областное музыкальное училище имени С. С. Прокофьева;
- Пушкинский медицинский колледж;
- Московский колледж сервиса;
- Правдинский лесхоз-техникум;
- Школа усовершенствования руководящего состава ведомственной охраны МПС РФ (набор учащихся не ведётся, преподавательский состав расформирован);
- Лицей экономики, политики и права;
- Гимназия № 10 г. Пушкино.

Основные социально-экономические показатели развития района

Экономические условия в 2014 г. были непростые. С середины 2014 г. обострение внешнеэкономической ситуации, введение экономических санкций ряда стран ЕС, Норвегии, США и Канады в отношении России, привели к макроэкономической дестабилизации, выразившейся в ослаблении национальной валюты, торможении роста внутреннего спроса, разбалансированности рынков, всплеске инфляции, снижении инвестиционного спроса, падении реальных доходов населения. Такие тенденции способствовали росту неопределенности, резкому ухудшению бизнес-уверенности и дальнейшему ухудшению условий для экономического роста в масштабах всей страны.

Тем не менее, экономике Подмосковья и, в частности, Пушкинского района, удалось в таких сложных макроэкономических условиях сохранить положительную динамику в 2014 г., достичь целевых показателей, обозначенных в «майских» указах Президента РФ В.В. Путина, выполнить основные задачи, поставленные Губернатором Московской области А.Ю. Воробьевым в программе развития региона «Наше Подмосковье. Приоритеты развития».

Экономический оборот по крупным и средним предприятиям района за 2014 г. по сравнению с прошлым годом прирос на 8 % и составил более 41 млрд. руб. (по Московской области прирост – 11,5%).

Объем отгруженной продукции собственного производства увеличился за 2014 г. на 2,7 %, и сложился в размере около 32,6 млрд. руб. (по Московской области прирост – более 12%). При этом прирост отгруженной продукции происходит по крупным и средним предприятиям промышленного комплекса. По району промышленное производство возросло за 2014 г. почти на 2% до уровня в 18 млрд. руб. (по Московской области – на 11%).

Устойчивая динамика роста наблюдалась и на потребительском рынке. Розничный товарооборот увеличился по району за 2014 г. на 54% и достиг 6,4 млрд. руб. (по Московской области – на 23%).

Объем платных услуг за 2014 г. увеличился на 13,5% до 2,9 млрд. руб. (по Московской области – 3,8%).

Промышленность

Объем промышленного производства в 2014 г. составил порядка 18 млрд. руб. (темп роста – 102%). Наиболее высокие темпы роста по итогам года наблюдались в ряде обрабатывающих секторов промышленности: производстве электронного и оптического оборудования (прирост - 54%, доля в общем объеме промышленного производства – 3,4%), химической промышленности (прирост 6 %, доля в общем объеме промышленного производства – 6,2%). Незначительный прирост отгруженной продукции в действующих ценах сложился в производстве резиновых и пластмассовых изделий (всего 0,4%).

Основу промышленного производства района формируют исторически сложившиеся крупные и средние предприятия пищевой промышленности, на долю которых приходится около 62% в общем объеме отгруженной продукции. По итогам деятельности в 2014 г. по отрасли темп роста объема отгруженной продукции составил 92,5% по сравнению с достигнутым уровнем 2013 г. Снижение объемов производства вызвано повышением акцизов на алкогольную продукцию, усилением конкуренции на рынке по производству охлажденного мяса, мясных субпродуктов и полуфабрикатов, снижением потребительского спроса в связи с ростом уровня инфляции, составившей по итогам 2014 г. 11,4%, что выше на 4,9 п.п. (в 1,8 раза), чем годом ранее (6,5%). Это самый высокий показатель с 2009 г.

Хороших результатов производства в 2014 г. достигли следующие предприятия промышленного комплекса: ООО «РостАгроКомплекс» (производство молочной продукции), ООО «Фирма Мортадель» (производство колбасных изделий и деликатесов), ОАО «Позит» (производство электронного оборудования), ООО «Предприятие ВГТ» (производство лакокрасочной продукции), ЗАО «Импресс Арт» (издательская деятельность).

Весомый вклад в объем промышленного производства обеспечивают предприятия малого бизнеса. Стабильно работают следующие малые предприятия:

- ООО «Светоч» (производство сладостей);
- ООО «ТД Другой мир» (производство обуви);
- ООО «Фелинг Рус» (полиграфическая деятельность);
- ООО «Дикос» (производство пластмассовых изделий для упаковывания товаров);
- ООО «Бетон-Монолит» (производство товарного бетона);
- ООО «Концептум» (производство мебели);
- ООО «Фартер» (производство кухонной мебели).

Приоритетным инвестиционным проектом в промышленности является проект ООО «ЭКОН» по размещению комплекса глубокой переработки отходов производства и потребления с объемом инвестиций свыше 1,9 млрд. руб. в пос. Софрино в Рахмановской промзоне. Целью проекта является увеличение объема перерабатываемых отходов со 100 тысяч тонн в год до 450 тысяч тонн в год; решение вопроса утилизации отходов, не только в Пушкинском районе, но и в соседних районах; повышение процента перерабатываемых отходов с 15% до 80%; увеличение объема реализуемого вторичного сырья до 90 тысяч тонн в год; создание дополнительно 160 рабочих мест.

Вместе с тем негативные тенденции проявились в отраслях легкой (снижение в действующих ценах на 15%), издательской и полиграфической деятельности (снижение объема на 3%).

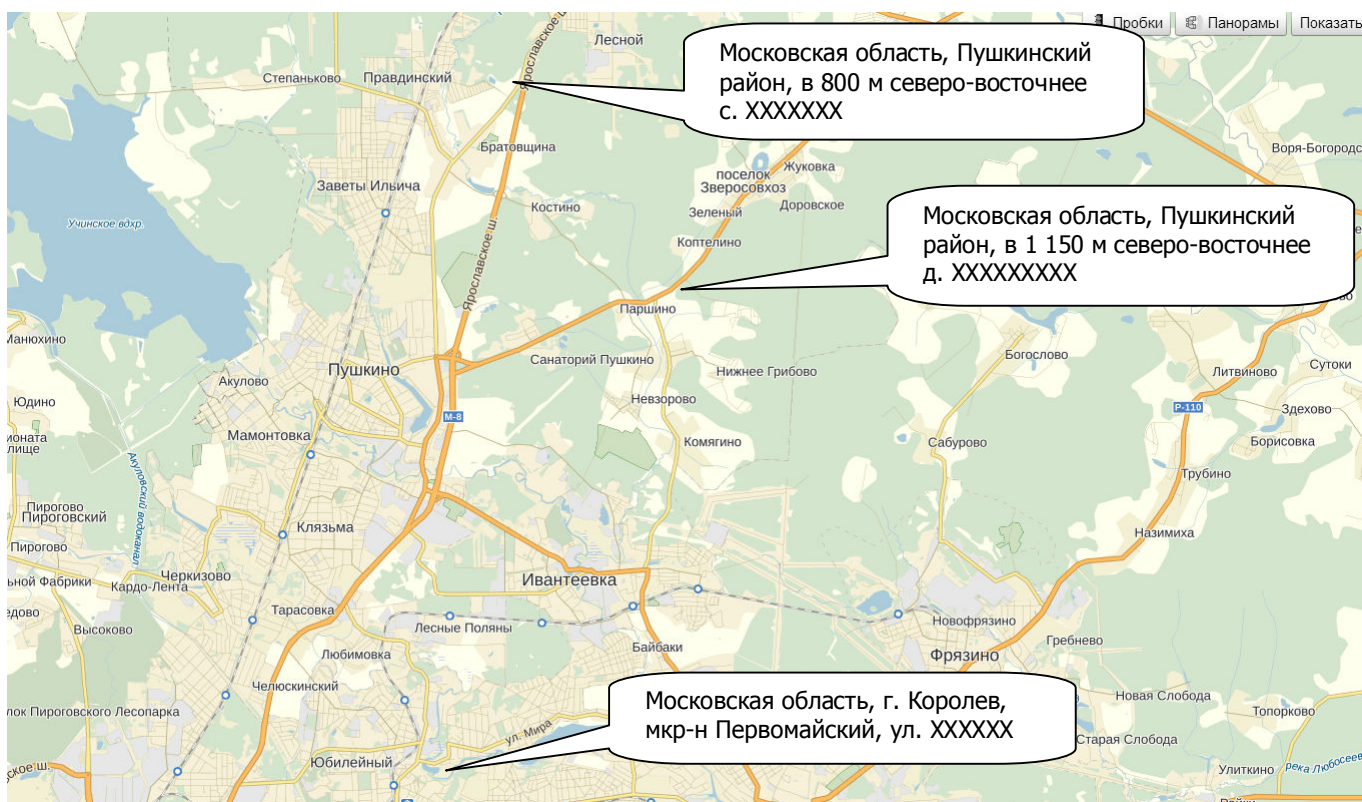
Основная задача в 2015 г., как обозначил в своем выступлении Губернатор Московской области А. Ю. Воробьев в ежегодном послании к жителям региона «Новая реальность. Новые возможности»,

закljučается «в поддержке уже работающих производств». Правительством Московской области определены

300 системообразующих предприятий, по которым проводится еженедельный мониторинг их экономического состояния, в т.ч. пять таких предприятий находится на территории Пушкинского района: ОАО «Позит», ООО «Предприятие «ВГТ», ЗАО «Зеленоградское», ООО «МК «Сторосс», ОАО «Пушкинский текстиль». Цель такого мониторинга заключается в оперативном принятии мер по стабилизации работы этих предприятий, оказанию содействия в привлечении оборотных и инвестиционных ресурсов с приемлемой стоимостью, в обеспечении дозагрузки производственных мощностей, в т.ч. за счёт государственного и муниципального заказа.

На сегодняшний день ОАО «Пушкинский текстиль», испытывающий трудности в начале года со сбытом, получил государственный заказ на производство шерстяных одеял для нужд Минобороны.

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: www.maps.yandex.ru

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Параметр	Характеристика		
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район, в 800 м северо-восточнее с. XXXXXXX	Московская область, Пушкинский район, в 1 150 м северо-восточнее д. XXXXXXXX	Московская область, г. Королев, мкр-н Первомайский, ул. XXXXXXX
Типичное использование окружающей земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Обеспеченность инфраструктурой	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Транспортная доступность	Объект оценки расположен на расстоянии 26 км от МКАД	Объект оценки расположен на расстоянии 24 км от МКАД	Объект оценки расположен на расстоянии 13 км от МКАД
Ближайшая железнодорожная станция	Ближайшая железнодорожная станция: станция «Зеленоградская» (3,5 км)	Ближайшая железнодорожная станция: станция «Пушкино» (8 км)	Ближайшая железнодорожная станция: станция «Болшево» (1,5 км)

Параметр	Характеристика		
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области. Уровень шума высокий	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области. Уровень шума высокий	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области. Уровень шума низкий
Социальная репутация	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	Средняя	Средняя	Средняя
Состояние прилегающей территории	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие деревьев	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Наличие освещения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие построек на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ограждений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Круглогодичный подъезд к земельному участку	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Заезд на земельный участок на легковом автомобиле	Присутствует	Присутствует	Присутствует

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно Договору №ОД-XXX/16 от «XX» XXXXXXX 2015 г., Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющее собой 3 земельных участка категории: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования. На момент осмотра оцениваемые земельные участки не используются по назначению.

Общая площадь земельных участков составляет 279 297 кв. м.

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика		
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Правообладатель	ООО «Компания»	ООО «Компания»	ООО «Компания»
Кадастровый (условный) номер	50:45:0020XXX:33	50:13:0060XXX:196	50:13:0050XXX:66
Площадь земельного участка, кв. м:	66 420	80 093	132 784
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от «25» января 2013 г.	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от «25» января 2013 г.	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от «25» января 2013 г.
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №XXXXXX от «05» апреля 2013 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровый паспорт земельного участка	№МО-14/ЗВ-11XXXX от «30» января 2014 г.	№МО-14/ЗВ-11XXXX от «30» января 2014 г.	№МО-14/ЗВ-11XXXX от «30» января 2014 г.
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенный вид использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование	Не используется	Не используется	Не используется
Информация об износе Объекта оценки:	Не подвержен износу	Не подвержен износу	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям	Не подвержен устареваниям	Не подвержен устареваниям

Показатель	Характеристика		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	Объект оценки не имеет элементов	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	Не установлены	Не установлены
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Возможность подключения к коммуникациям	Присутствует. Ближайшие населенные пункты к Объекту оценки имеют подключение к электрическим и газовым сетям	Присутствует. Ближайшие населенные пункты к Объекту оценки имеют подключение к электрическим и газовым сетям	Присутствует. Ближайшие населенные пункты к Объекту оценки имеют подключение к электрическим и газовым сетям

Источник: документы, предоставленные Заказчиком; данные визуального осмотра Объекта оценки, проведенного Исполнителем

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка №МО-14/3В-11XXXX от «30» января 2014 г., а также по результатам осмотра Объекта оценки выявлено, что через территорию земельного участка с кадастровым номером 50:13:0050XXX:66 проходит линия электропередач (ЛЭП).

Площадь охранной зоны ЛЭП была определена Исполнителем с помощью инструментов сервиса «ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА» официального интернет-портала Федеральной службы государственной регистрации и картографии (www.rosreestr.ru). По результатам замеров площадь охранной зоны ЛЭП составила 14 510 кв. м.

Расположение охранной зоны ЛЭП на местности и её площадь отражены на рисунке 3.3.

Рисунок 3.3. Расположение и площадь охранной зоны ЛЭП



Источник: www.maps.rosreestr.ru

3.6. Выводы из анализа характеристик Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения земель для сельскохозяйственного производства, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества Объекта оценки:

- хорошая транспортная доступность автомобильным транспортом;
- Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на земельные участки данного назначения;
- близкое расположение к лесной зоне.

Основные недостатки Объекта оценки:

- загруженность основных транспортных магистралей;
- удовлетворительная доступность общественным транспортом;
- удовлетворительная пешеходная доступность.

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени, при его текущем использовании.

Далее представлены фотографии Объекта оценки, осмотр был произведен «23» июля 2016 г.

3.7. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0050XXX:66



Фотография 3.2. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0050XXX:66



Фотография 3.3. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0050XXX:66



Фотография 3.4. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0050XXX:66



Фотография 3.5. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0050XXX:66



Фотография 3.6. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0050XXX:66



Фотография 3.7. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0060XXX:196



Фотография 3.8. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0060XXX:196



Фотография 3.9. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0060XXX:196



Фотография 3.10. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:13:0060XXX:196



Фотография 3.11. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:45:0020XXX:33



Фотография 3.12. Оцениваемый земельный участок с кадастровым (или условным) номером 50:45:0020XXX:33

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения⁴

При рассмотрении имущественного актива в качестве потенциального обеспечения (объекта залога) кредитной сделки для принятия решения кредитной организации необходимо иметь информацию о следующих характеристиках объекта залога.

1. Методология правового анализа предмета залога:

- приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога;
- легитимность юридического лица либо иного участника гражданского оборота выступать залогодателем на предмет залога; обременения (ограничения) на предмет залога.

2. Ликвидность предмета залога.

3. Прогноз изменения стоимости предмета залога во времени.

4. Определение размера издержек, сопряженных с процессом обращения взыскания на предмет залога.

5. Рыночная и ликвидационная стоимость предмета залога.

Настоящий раздел содержит методологические положения анализа указанных выше характеристик предмета залога (за исключением п.п. 3, 4, 5, которые раскрываются Исполнителем в других разделах Отчета).

4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога

Приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

К объектам оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основные положения о залоге в Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом №367-ФЗ от 21.12.2013 г.

Положения о залоге недвижимого имущества (ипотеки) регулируются Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ (от 16.07.1998 г., в ред. от 13.05.2008 г.).

⁴ Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол №5 от 18.09.2008); размещение: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=185&Id=2949>.

возникают с ранее учтенными земельными участками, правоустанавливающие документы на которые выдавались до вступления в силу Земельного кодекса РФ.

В целях минимизации подобных рисков рекомендуется, помимо запроса основных правоустанавливающих документов на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права собственности, кадастровый паспорт и пр.), запрашивать также новую топографическую съемку земельного участка с согласованием соответствующих коммунальных служб. Указанный документ сможет наглядно отразить наличие либо отсутствие подобных ограничений и обременений как на изучаемом земельном участке, так и на близ расположенных, что будет являться дополнительной гарантией приемлемости имущественного актива в качестве потенциального предмета залога.

4.3. Методология анализа ликвидности имущества⁵

Общие положения

Ликвидность — легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.⁶

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.⁷

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.⁸

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.⁹

Факторы, влияющие на ликвидность

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

⁵ Данный раздел составлен на основании следующих источников:

«Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г. стр. 46 - 50, 104 - 111;

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол №5 от 18.09.2008).

⁶ Источник: http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapo0.

⁷ Пример. Найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

⁸ Примечание. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие «ликвидности» с понятием «ликвидационной стоимости» — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

⁹ Пример. Торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА¹¹

5.1. Макроэкономический обзор

5.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за 1 полугодие 2015 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 5.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2014 год				2015 год	
	июнь	янв. - июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹²⁾	янв. - июнь
ВВП ¹²	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ¹³	100,6	104,8	100,4	100,2		108,5
Индекс промышленного производства ¹⁴	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства ¹⁵	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3 ¹⁸⁾	96,7 ¹⁸⁾	92,4 ¹⁶⁾	92,9 ¹⁶⁾	-0,5	94,6 ¹⁶⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,9 ¹⁸⁾	94,3 ¹⁸⁾	89,7	90,0	-0,6	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1 ¹⁸⁾	129,8 ¹⁸⁾	100,0	92,4		115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁷	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8 ¹⁶⁾	0,0	91,5 ¹⁶⁾
Среднемесячная номинальная заработная плата, рублей	33 726	31 509	34 380	35 930 ¹⁶⁾		33 220 ¹⁶⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	5,7	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению ¹⁸	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3 ¹²⁾		182,5 ¹²⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5 ¹²⁾		94,0 ¹²⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4		57,0

Источник: данные Минэкономразвития России

5.1.2. Динамика ВВП

Росстат дал оценку ВВП, рассчитанного методом использования доходов за I квартал 2015 г. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизился на 2,2%. В ВВП за I квартал 2015 г. учтено изменение границ экономической территории Российской Федерации в связи с включением Крымского федерального округа.

¹¹ Анализ подготовлен на основании интернет-сайтов: www.rway-online.ru, www.zemer.ru, www.gdeetotdom.ru, orsn.rambler.ru, www.moszem.ru, www.knightfrank.ru, www.sdelkino.ru, www.irn.ru.

¹² Оценка Минэкономразвития России.

¹³ Май, июнь – в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

¹⁴ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

¹⁵ С учетом поправки на неформальную деятельность.

¹⁶ Оценка Росстата

¹⁷ Предварительные данные

¹⁸ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

Степень развитости инфраструктуры

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:²¹

- транспортные подъездные пути – 15-20%;
- электроэнергия – 15-25%;
- газоснабжение – 15-25%;

остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

5.5. Рынок земельных участков Московской области

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в IV квартале 2014 г. он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на IV квартал 2014 года, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в конце года:

- Спрос упал на 7%, по сравнению с 1 кварталом 2014 г.
- Цена снизилась на 5-10% в среднем.

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010 г. - 2012 г. годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникновение на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

5.5.1. Предложение

5.5.1.1. Структура новых проектов

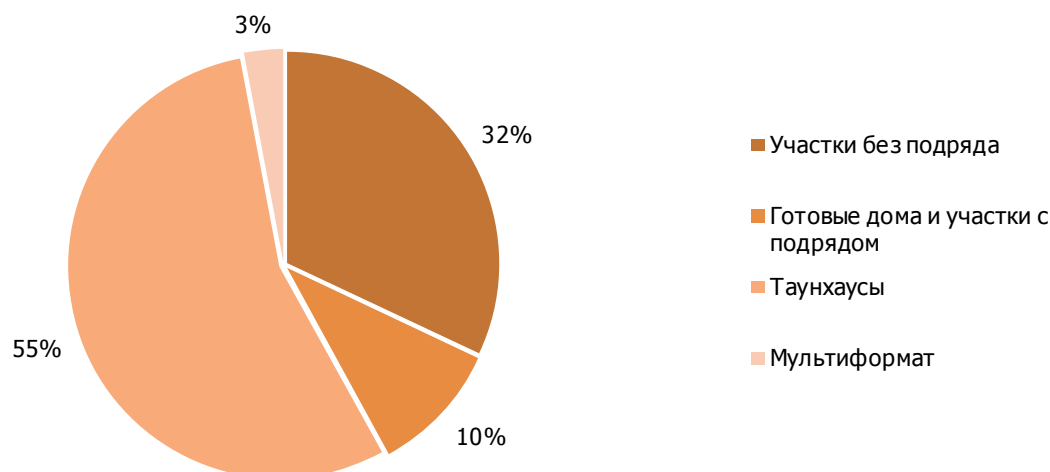
В 2014 года загородный рынок Подмосковья пополнился 8 проектами всех классов и форматов (включая новые очереди существующих проектов). Активность девелоперов резко пошла на спад, что в большей степени обусловлено нестабильной макроэкономической ситуацией и, как следствие, ослаблением рубля.

В структуре новых поселков лишь 33% приходится на проекты, представленные участками без подряда, тогда как 56% - форматом таунхауса: в одном формате (3 проекта), или вместе с квадрохаусами,

²¹ Проект «KUPIZEMLI.RU». Статья «Сегментирование земельного рынка Подмосковья (<http://www.rview.ru/segment.html>).

квартирами или коттеджами. В IV квартале предложение по формату таунхаусов перевалило за 50% в общей структуре новых проектов, и формат окончательно закрепился в лидерах среди новых проектов. 2014 год делает формат таунхаусов вторым трендом, который с каждым месяцем отвоевывает все большие позиции у УБП на рынке загородной недвижимости. Новые мультиформатные проекты в IV квартале на рынок не выходили. В любом случае, тренд 2013 года и I и II кварталов 2014 продолжается и в IV квартале 2014: проекты с участками без подряда продолжают пополнять рынок загородной недвижимости Московского региона, хотя темпы прироста значительно снизились.

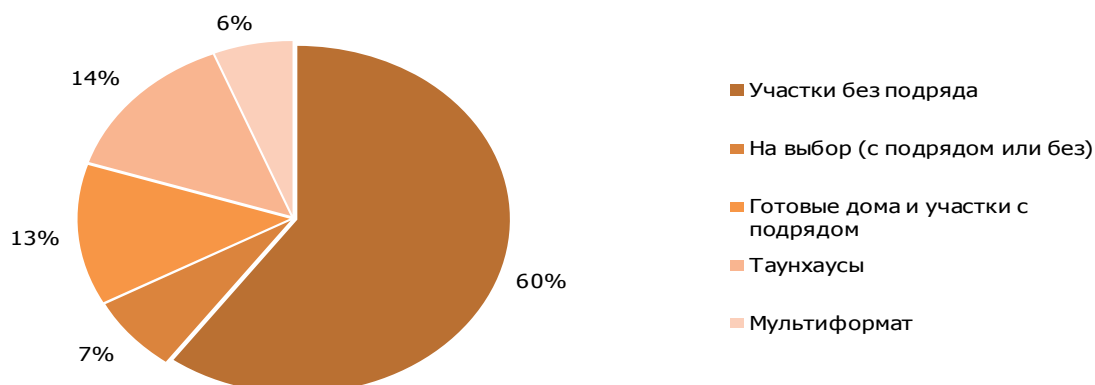
Диаграмма 5.3 Новые проекты 2014 г., структура предложения



Источник: Анализ девелоперской групп «ОПИН» www.opin.ru

С учетом новых проектов IV квартала, структура всего первичного рынка загородной недвижимости Московского региона в конце сентября 2014 года выглядит следующим образом: 60% поселков представлены форматом участков без подряда (УБП). Тенденция появления участков без подряда как продукта в поселках высокого ценового уровня, ранее ограниченных обязательным подрядом, продолжается. Уже сейчас можно говорить о том, что эта тенденция трансформировалась у девелоперов в гибкий подход — подряд становится дополнительной опцией и уже сейчас приобретает форму необязательного, хотя некоторые ограничения на материалы строительства (например, дома только из кирпича) и архитектурный вид будут присутствовать. Готовые дома или участки с подрядом предлагаются лишь в 13% поселков. Около 14% от общего количества проектов первичного рынка представлены таунхаусами. Мультиформатных проектов, представленных тремя и более форматами жилой недвижимости, на первичном рынке насчитывается также около 6% от общего числа поселков. Еще в 7% поселков можно выбрать между форматом участка без подряда и с подрядом.

Диаграмма 5.4 Загородные поселки Подмоскovie на стадии продаж. Распределение по форматам в 2014 г.



РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СРОО «ЭС».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение **оценки имущества**, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- в) составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
- г) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
- д) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ж) составление Отчета об оценке.

7.2. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП СРОО «ЭС».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральном стандарте оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.2007 г. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2):

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

«...расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

7.3. Общие понятия оценки

В настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7.4. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход, называемый также рыночным, и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
- приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

7.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

В соответствии с п. 20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Методы определения рыночной стоимости права на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ.²²

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Как правило, при **оценке рыночной стоимости земельных участков** используются два подхода.

Сравнительный подход

- Метод сравнения продаж (применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков).
- Метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков).
- Метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход

- Метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка²³).

²² Распоряжение N 568-р от 06.03.2002 г. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

Распоряжение № 1102-р от 10.04.2003 г. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков.

²³ Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю (источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/14853>). Земельная рента – доход от использования земли, не связанный непосредственным образом с производственной деятельностью собственника земли, а получаемый им за предоставление земли как природного ресурса; часть прибыли от использования земли хозяйствующими на ней субъектами, которую получает собственник

- техническое и инженерное оснащение;
- местоположение;
- направление;
- удаленность от МКАД.

Использование других аналогов привело бы к применению значительных корректировок на местоположение, направление, что тем самым приводит к искажению рыночной стоимости.

7.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения — это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

Результаты реализации **1-го и 2-го этапов** представлены в таблицах 7.9-7.11, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов.

7.7.3. Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав

Оформленные имущественные права на Объект оценки, также, как и на объекты-аналоги — право собственности. Поэтому, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А. в «Справочнике оценщика недвижимости». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 53 городов России.

Таблица 7.2. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	2%	20%	174	79%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	0%	15%	152	75%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	1%	20%	164	75%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	1%	25%	161	75%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	5%	30%	161	75%

Источник: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. — Нижний Новгород, 2012 г.

В связи с тем, что с момента выпуска Справочника до периода оценки, прошло некоторое время, Исполнитель проанализировал условия изменения индекса цен земельных участков и пришел к выводу, что стоимостные показатели за данный период не подверглись сильным колебаниям. Новых, значительно

7.7.4. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации **3-го и 4-го этапов**, внесение корректировок и расчет рыночной стоимости Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

98 004 835 (Девяносто восемь миллионов четыре тысячи восемьсот тридцать пять) руб.,

в том числе:

- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:45:0020XXX:33:
32 612 220 (Тридцать два миллиона шестьсот двенадцать тысяч двести двадцать) руб.;
- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:13:0060XXX:196:
28 755 890 (Двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч восемьсот девяносто) руб.;
- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:13:0050XXX:66:
36 636 725 (Тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) руб.

Таблица 7.9. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 66 420 кв. м с кадастровым номером 50:45:0020XXX:33 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Авито", www.avito.ru , АН "GEO DEVELOPMENT", агент Елизавета, т. + 7 (985) 220-22-83	Агентство недвижимости GEO DEVELOPMENT, www.geodevelopment.ru , т. + 7 (495) 788-80-90	Агентство недвижимости GEO DEVELOPMENT, www.geodevelopment.ru , т. + 7 (495) 788-80-90	Агентство недвижимости GEO DEVELOPMENT, www.geodevelopment.ru , т. + 7 (495) 788-80-90
4	Ссылка		http://www.avito.ru/pushkino/zemelnye-uchastki/uchastok_56.9_ga_snt_dnp_86_398283	http://www.geodevelopment.ru/catalog/semenovskoe_6548/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe_3832/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/nagornoe_3786/
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.		16 422 682	252 787 500	84 672 000	8 208 000
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	456	338	378	432
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
11	Местоположение	Московская область, г. Королев, мкр-н Первомайский, ул. Кирова	Московская область, Пушкинский район, в районе д. Бортнево	Московская область, Пушкинский район, с. Семеновское	Московская область, Пушкинский район, д. Никольское	Московская область, Пушкинский район, д. Нагорное
12	Удаленность от МКАД, км	13	30	35	40	32
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Общая площадь, кв.м	66 420,0	36 000,0	749 000,0	224 000,0	19 000,0
15	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
16	Близость к водоемам/рекам	Имеет в составе береговую линию реки	На значительном удалении от рек и крупных водоемов	На значительном удалении от рек и крупных водоемов	На значительном удалении от рек и крупных водоемов	На значительном удалении от рек и крупных водоемов
17	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
18	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
19	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
20	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	510	493	501	459
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		26,3%	48,8%	35,3%	32,6%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной		3,80	2,05	2,83	3,07
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		32,32%	17,44%	24,10%	26,14%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м					491
	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м					66 420,0
	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.					32 612 220

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объектов оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

8.2. Согласование результатов

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

8.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице 8.1.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

98 004 835 (Девяносто восемь миллионов четыре тысячи восемьсот тридцать пять) руб.,

в том числе:

- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:45:0020XXX:33:
32 612 220 (Тридцать два миллиона шестьсот двенадцать тысяч двести двадцать) руб.;
- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:13:0060XXX:196:
28 755 890 (Двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч восемьсот девяносто) руб.;
- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:13:0050XXX:66:
36 636 725 (Тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) руб.

Таблица 8.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок	66 420	50:45:0020XXX:33	32 612 220
2	Земельный участок	80 093	50:13:0060XXX:196	28 755 890
3	Земельный участок	132 784	50:13:0050XXX:66	36 636 725
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки		279 297		98 004 835

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость имущества — стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже, может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами²⁴ определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв}$$

где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

K_{ликв} – коэффициент ликвидности предмета залога.

9.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times K_{пр}$$

где:

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

РС – рыночная стоимость предмета залога;

K_{пр} – коэффициент исключения затрат, возникающих при реализации предмета залога.

Исключение затрат, связанных с реализацией предмета залога

Данная группа затрат напрямую связана с процессом реализации предмета залога и включает в себя такие затраты, как:

- вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога;

²⁴ Международный стандарт оценки (МСО 2007) шестое издание «МСО 2. Базы оценки отличные от рыночной стоимости». Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 2007 г.

Л – премия за низкую ликвидность объекта,
М – премия за инвестиционный менеджмент.

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Исполнителем было использовано среднее значение эффективной доходности к погашению государственных облигаций Российской Федерации (по траншу России, ОФЗ-46020), составляет **10,55%**²⁶ в номинальном валютном выражении.

Диапазон указанных премий за риски определялся согласно рекомендациям, опубликованным в бюллетене Business Valuation News («Новости **оценки бизнеса**») для расчета премий за риск кумулятивным методом при оценке бизнеса. Данная методика предусматривает 6 премий за конкретные виды риска плюс премия за прочие риски. Диапазон премий – от 0 до 5%. Учитывая тот факт, что методика кумулятивного подхода при оценке недвижимости использует только 3 надбавки, нами был принят диапазон премий от 0 до 10%.

Оценщики приняли решение ввести премию за риск вложений в данный актив (жилая недвижимость) на уровне **1,50%**, так как он в настоящих российских условиях является довольно надежным инструментом инвестирования.

Премия за низкую ликвидность рассчитывалась исходя из срока экспозиции, равного **6 месяцам**, по следующей формуле:

безрисковая ставка x срок экспозиции (месяцев)/12 = 10,55% x 6/12 = 5,28%

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. В данном случае она находится, по мнению Исполнителя, на уровне **1,00%**. Данная величина премии за инвестиционный менеджмент, отражает уровень сложности управления данным объектом оценки.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (R) равна:

$$O_n = 10,55\% + 1,50\% + 5,28\% + 1,00\% = 18,33\%.$$

Таким образом, общий коэффициент ликвидности предмета залога, полученный в результате расчетов, приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 9.1. Расчет ликвидационной стоимости

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	98 004 835
Затраты на реализацию, %	10%
Разумный срок экспозиции, мес.	6
Срок вынужденной продажи, мес.	2
Поправка на ликвидность	0,8750
Коэффициент ликвидности предмета залога	0,7875
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	77 179 368

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет:

77 179 368 (Семьдесят семь миллионов сто семьдесят девять тысяч триста шестьдесят восемь) руб.

²⁶ Источник информации – Информационный ресурс CBONDS (www.cbonds.ru) на дату оценки.

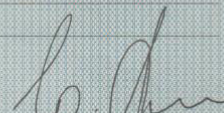
Таблица 9.2. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости, руб.
1	Земельный участок	66 420	32 612 220	25 682 310
2	Земельный участок	80 093	28 755 890	22 645 428
3	Земельный участок	132 784	36 636 725	28 851 631
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки			98 004 835	77 179 368

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ОД-XXX/16 ОТ XX.XX.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество Лукинская Ольга Юрьевна	
Дата рождения 02 октября 1989 года	
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году	г. Москва
Вступительные испытания Поступил (а) в прошла 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма) Завершил (а) обучение в 2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма)	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № КЕ 40723
Направление /специальность Специализация Финансы и кредит	2225 (регистрационный номер)
Курсовые работы: Оценка собственности	30 мая 2012 года (дата выдачи)
Бюджетирование: организация, методы, процедуры, хорошо Земельный рынок: понятие, особенности функционирования и перспективы развития, отлично Методология доходного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, отлично	Решением Государственной аттестационной комиссии
Практика:	от 30 мая 2012 года
Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Итоговые государственные экзамены:	
Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения", 12 недель, отлично	Ректор  Декан  Секретарь 
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО