БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04–576

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА НЁМ НЕЖИЛЫМИ СТРОЕНИЯМИ

АДРЕС ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ:
Земельный участок: Участок находится примерно в 450 м по направлению на север от ориентира р. Городенка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира, Московская область, Ступинский район, пос. Малино.
Нежилые строения: Московская область, Ступинский район, пос. Малино, Военный городок № 2044/6, №1,№2,№3.

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Социум Банк»

По состоянию на 30 июня 2016 года
Дата составления 30 июня 2016 года

ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» г. Москва,117071, ул. Ленинский проспект, дом32а
Страховые полисы № 433-016949/16, № 433-016945/16 Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах.
Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -2031/16

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....3
2.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ……...…....5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ……..……..…….…….....7
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ…….....10
5. ИСПОЛЬЗУЕМЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ……..……...11
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА…….....12
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ….……...……...14
8.ОБЩИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ, В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, В СТУПИНСКОМ РАЙОНЕ…….....16
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ…….…….21
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ …….…….…….…….23
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ…….....26
12.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА…….....31
13 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ..……..... .32
14. ПРИЛОЖЕНИЕ…… ….…....33

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Описание Объекта Оценки	
Адрес:	**Земельный участок:** Участок находится примерно в 450 м по направлению на север от ориентира р. Городенка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира, Московская область, Ступинский район, пос. Малино. **Нежилые строения**: Московская область, Ступинский район, пос. Малино, Военный городок № 2044/6, №1,№2,№3.
Населенный пункт	д. Малино
Степень ликвидности	Средняя
Общая площадь Объекта Земельного участка, м^2	160000
Общая площадь нежилого строения, м^2	№1 – 171,30, №2 – 251,10, № 3 – 1309,30
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта ,связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
Разрешенное использование	Для технических целей
Кадастровый номер	Земельный участок: 50:33:0030210:336 Нежилые строения: №1 – 50:33:0000000:18983, №2 - 50:33:0000000:18984, № 3 - 50:33:0000000:18985.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Правообладатель/ли, доля Имущественные права на Объект Оценки	Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-БАНК». Право Собственности
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-БАНК».
Существующие обременения права	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Основание оценки	Договор № 04-576 от 28 июня 2016 года.
Юридический адрес оценочной компании	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32а ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16, № 433-016945/16 от 21.03.2016 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах. », Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -2031/16
Применяемые стандарты оценки	Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №

	2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г. Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Использованная информация (Документы, предоставленные Заказчиком)	См. Раздел 4
Дата оценки	**30.06.2016**
Дата обследования Объекта Оценки	Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества **29.06. 2016**
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	**165 719 600**
Рыночная стоимость, руб.	**165 719 600**
Дата составления отчета	**30.06.2016**

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-БАНК». 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д.80, корп.16 Корреспондентский счет 30101810445250000409 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525409 , ОГРН 1037739058609.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Оценочная компания	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32а ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16, № 433-016945/16 от 21.03.2016 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах. », Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -2031/16

2.1. Квалификация оценщиков.

Все участники составления Отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки недвижимости, бизнеса, машин и оборудования.

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Гончаренко Сергей Викторович - Директор ООО «Балансовая Экспертиза», дипломированный оценщик диплом ПП № 278507 рег. № 495 выдан НОУ «Международная академия оценки и консалтинга» 15.04.2002. Действительный член Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков», реестровый номер 002068. Стаж оценочной деятельности 9 лет.

Войчишина Ирина Владимировна – Заместитель директора, дипломированный оценщик, диплом ПП № 609175, рег. № 1340, выдан НОУ «Международная академия оценки и консалтинга» 21.04.2006 г. Действительный член Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков», регистрационный номер в реестре 004103. Стаж оценочной деятельности 8 лет.

Уважаемая Светлана Вячеславовна!

В соответствии с Договором № 04-576 от 28 июня 2016 года эксперты ООО "Балансовая экспертиза" произвели оценку рыночной стоимости Объекта недвижимости, расположенного по адресу:

Земельный участок: Участок находится примерно в 450 м по направлению на север от ориентира р. Городенка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира, Московская область, Ступинский район, пос. Малино.

Нежилые строения: Московская область, Ступинский район, пос. Малино, Военный городок № 2044/6, №1,№2,№3.

Оценка Объекта произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства в оценочной деятельности, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка произведена по состоянию на 30 июня 2016 года.

Мы надеемся, что результат оценки будет использован в соответствии с целями, заявленными в настоящем отчете. Итоги оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

На основании информации, представленной Заказчиком, а также собственных расчетов, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого Объекта – Земельного участка, общей площадью 160000 м^2, с расположенными на нем нежилыми строениями, общей площадью 1731,70 м^2 по состоянию на 30 июня 2016 года, составляет:

165 719 600

(Сто шестьдесят пять миллионов семьсот девятнадцать тысяч шестьсот) рублей.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г. Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости Объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза» Гончаренко С.В.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица№3

Объект Оценки	Земельный участок, площадью 160000 м^2 Нежилые строения: №1 – 171,30 м^2, №2 – 251 ,10 м^2, № 3 – 1309,30 м^2
Местоположение Объекта	**Земельный участок:** находится примерно в 450 м по направлению на север от ориентира р. Городенка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира, Московская область, Ступинский район, пос. Малино **Нежилые строения**: Московская область, Ступинский район, пос. Малино, Военный городок № 2044/6, №1,№2,№3
Субъект(ы) права	Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-БАНК». 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д.80, корп.16 Корреспондентский счет 30101810445250000409 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525409 , ОГРН 1037739058609.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-БАНК». 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д.80, корп.16 Корреспондентский счет 30101810445250000409 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525409 , ОГРН 1037739058609.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование стоимости	Получение уточненной информации о рыночной стоимости Объекта Оценки
Срок проведения оценки	28-30 июня 2016 года
Дата определения стоимости	30 июня 2016 года
Дата составления отчета	30 июня 2016 года
Статус настоящего документа	Полный повествовательный Отчет об оценке

На основании Договора № 04-576 от 28 июня 2016 года ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 160000 м^2 с расположенными на нем нежилыми строениями, общей площадью 1731,70 м^2

Описание и технические характеристики объекта оценки приведены в соответствующих разделах отчета.

.1. Заявление (сертификат) качества оценки

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

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся объектом оценки в настоящем отчете, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающимся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г. Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
6. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.
7. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам.

3.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5 .Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание документов на оцениваемое имущество, достоверность которых определяется со слов Заказчика.

Оценщик исходил из достоверности представленных документов на Объект оценки, для которого определяется рыночная(справедливая) стоимость.

Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в предоставленных документах.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №4

Адрес:	**Земельный участок:** Участок находится примерно в 450 м по направлению на север от ориентира р. Городенка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира, Московская область, Ступинский район, пос. Малино. **Нежилые строения**: Московская область, Ступинский район, пос. Малино, Военный городок № 2044/6, №1,№2,№3.
Населенный пункт	д. Малино
Степень ликвидности	Средняя
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта ,связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
Разрешенное использование	Для технических целей
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Кадастровый номер	Земельный участок: 50:33:0030210:336; Нежилые строения: №1 – 50:33:0000000:18983, №2 - 50:33:0000000:18984, № 3 - 50:33:0000000:18985.
Предоставленные документы	Копия Свидетельства о государственной регистрации права Запись регистрации № 50-50/033-50/033/004/2015-3170/2 от 24 декабря 2015 года. Копия Свидетельства о государственной регистрации права Запись регистрации № 50-50/033-50/033/004/2015-3171/2 от 24 декабря 2015 года Копия Свидетельства о государственной регистрации права Запись регистрации № 50-50/033-50/033/004/2015-3172/2 от 24 декабря 2015 года Копия Свидетельства о государственной регистрации права Запись регистрации № 50-50/033-50/033/004/2015-3173/2 от 24 декабря 2015 года.
Существующие ограничения права	Не зарегистрировано

5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., применяются следующие термины и определения:

1. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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.

2. Виды оцениваемой стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- *Ликвидационная стоимость объекта оценки* - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

3. Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

8. Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Процесс оценки

Процесс проведения оценки включает в себя следующие этапы:

1) заключение с Заказчиком договора об оценке;
2) установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3) анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5) согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6)составление и передача заказчику Отчета об оценке.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии со стандартами оценки, при определении того или иного вида стоимости Объекта оценки используется три основных подхода: затратный, доходный, сравнительный.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. При анализе результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная стоимость недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с последующим учетом его износа (Федеральный стандарт оценки « Цель оценки и виды стоимости».(ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства (приобретения) аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства (приобретения) аналогичного объекта с учетом прибыли предпринимателя, затем, вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является *принцип замещения*. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка, и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1) Определение *рыночной стоимости земельного участка* как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
2) Определение стоимости нового строительства улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке *на дату оценки*;
3) Определение *дополнительных затрат*, необходимых для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4) Определение подходящей для данного проекта величины *предпринимательской прибыли*;
5) Определение величины *общего накопленного износа улучшений*;
6) Определение *восстановительной стоимости улучшений* объекта оценки (2+3+4);
7) Определение *рыночной стоимости улучшений* путем вычитания величины накопленного износа из полученной величины их восстановительной стоимости (6-5);
8) Определение *рыночной стоимости объекта недвижимости* (7 + 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (Федеральный стандарт оценки « Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255). Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на *принципе замещения*. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектов оценки;

2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
3) Подбор подходящих *единиц измерения* и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным *элементам сравнения*, корректировка цены оцениваемого объекта;
5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или путем *дисконтирования денежных потоков*. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом является *метод дисконтирования денежных потоков*, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а также объектам, которые только будут приносить доход в будущем.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения дохода предпринимаются следующие шаги (для *метода прямой капитализации*):

1) Рассчитывается потенциальный валовый доход, который представляет собой суммарный валовый доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов;

2) Определяется действительный (эффективный) валовый доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов (недозагруз площадей) и недоборов арендных платежей;

3) Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резерв на замещение;

4) Рассчитывается чистый операционный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резерва на замещение;

5) Определяется *ставка капитализации*, как коэффициент, связывающий чистый операционный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже.

6) Для *метода дисконтированных денежных потоков* стоимость оцениваемого объекта рассчитывается путем дисконтирования чистого операционного дохода, определенного для ряда лет прогнозного периода (обычно 5 лет) с применением ставки дисконтирования.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок - согласование - приводит к установлению итоговой величины оцениваемой стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Стандартов.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проведено единственно возможным, в данном случае, **сравнительным подходом.**

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.
Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

Основным принципом, на котором основывается **затратный подход** к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.
Подход к оценке по затратам базируется на определении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Оценка износа.
Износ - это результат ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания.
Физический износ выражается в старении, изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Устаревание делится на два вида: функциональное и экономическое.
Функциональный износ может быть вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы, назначение и т.п. Он обусловлен внутренними свойствами объекта.
Экономический износ вызывается внешними по отношению к объекту факторами.
Физический износ.
Физический износ - это уменьшение стоимости вследствие старения и изнашивания. Это уменьшение стоимости может классифицироваться как устранимое и неустранимое.
Физический износ устранимый.
Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называется отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.
Физический износ неустранимый
В основе определения неустранимого физического износа понимается экономическая нецелесообразность восстановления объекта до состояния его нормальной эксплуатации.

Функциональное устаревание.
Понятие функционального износа определяется как снижение функциональной эффективности объекта.
Этот вид износа отражает снижение стоимости в результате таких факторов, как: непривлекательный вид, плохая или неэффективная планировка и дизайн, а также законодательная невозможность использования с наилучшей выгодой. Функциональный износ может быть устранимым или неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта, перепланировки, перепрофилирования меньше или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности или стоимости. Функциональный износ считается неустранимым, когда стоимость затрат превышает величину прибавляемой полезности или стоимости.
Внешний износ
Внешнее устаревание или износ внешнего воздействия определяется как: снижение желательности или срока полезности в результате факторов, внешних по отношению к объекту, таких как экономическое развитие или изменение окружающей среды, которые оказывают влияние на соотношение спроса и предложения на рынке. Традиционно внешний износ принято считать неустранимым
На оцениваемом земельном участке расположены 3 нежилых строения. Строения находятся в неудовлетворительном состоянии, непригодном для эксплуатации и не подлежащие восстановлению.
Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек.
Это является основанием того, что при оценке **затратный подход оценщиками не применяется.**

8. ОБЩИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ, В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, В СТУПИНСКОМ РАЙОНЕ.

Ступинский район расположен в восточной части Смоленско-Московской возвышенности, имеет площадь 1 700 кв. км. В его составе: город Ступино, 3 поселка городского типа (Михнево, Малино, Жилево), 17 сельских округов и около 250 сельских населенных пунктов. Население района — 118 тыс. человек, в том числе в городских условиях проживают 68 тыс. человек.
Район граничит с Домодедовским, Раменским, Воскресенским, Коломенским, Озерским, Чеховским, Серпуховским и Каширским районами Московской области.
Основные реки района — Ока, Каширка, Лопасня, Городенка.
Город имеет удачное расположение с точки зрения транспортного сообщения (в 3 км от новой автомагистрали М-4 "Дон"). Станция "Ступино" находится на железнодорожной ветке Павелецкого направления Московской железной дороги, в 99 км от Павелецкого вокзала г. Москвы.
Ступинский муниципальный район является территорией устойчивого социально-экономического развития. Благодаря удачному сочетанию промышленного подъема отечественных товаропроизводителей и привлечению инвестиций в 90-е годы, в Ступинском районе создана благоприятная среда проживания, по многим показателям приближающаяся к европейским стандартам.

Ступинский муниципальный район является территорией устойчивого социально-экономического развития. Благодаря удачному сочетанию промышленного подъема отечественных товаропроизводителей и привлечению инвестиций, в Ступинском районе создана благоприятная среда проживания, по многим показателям приближающаяся к европейским стандартам.

В районе достигнуты устойчивые темпы экономического роста, что позволяет Ступинскому муниципальному району оставаться лидером по объему промышленного производства в Московской области, развивать сферу торговли, услуг, банковскую систему, социальную инфраструктуру. На территории района реализуются программы научно-технического и инновационного развития, создан благоприятный инвестиционный климат для предпринимательской деятельности, созданы экономические условия для интенсивного развития социальной сферы района. Ведущей отраслью экономики района является промышленность, которая представлена 33 крупными и средними предприятиями металлургического и машиностроительного комплекса, пищевой и перерабатывающей отрасли, стройиндустрии.

Привлечение инвестиций – одно из основных направлений деятельности, стимулирующее социально-экономическое развитие района, поскольку инвестиции позволяют создавать новые производства или модернизировать действующие, создать новые рабочие места, сделать более привлекательной социальную среду проживания, развивать инженерную инфраструктуру района. Ступинский район является лидером по объему привлеченных иностранных инвестиций, которые составляют 2 млрд. долларов США.

Увеличение доходов населения, полная и своевременная выплата заработной платы, пенсий и социальных выплат стало важнейшим результатом динамичного развития реального сектора экономики, отражающим повышение уровня благосостояния жителей. Средняя заработная плата в районе за 2015 г. составила 40 тыс. руб. Занято в экономике 52 тыс. чел. В 2015г. трудоустроено 1834 чел. Уровень безработицы сохранился на уровне прошлого года и составил 0,5%. В то же время имеется 452 вакансии, из них 268 – по рабочим профессиям. В районе ведут работу 2,8 тыс. юридических лиц и 2,6 тыс. индивидуальных предпринимателей. В агропромышленном комплексе района работают 13 средних и крупных сельскохозяйственных предприятий. Также производят сельскохозяйственную продукцию 25 фермерских хозяйств. Основным видом продукции сельскохозяйственных предприятий района является молоко. Ступинский муниципальный район в рейтинге по Московской области по валовому производству молока по итогам 2014 года занял 2 место.

Район хорошо обеспечен железнодорожным и автомобильным транспортом. Протяженность дорог составляет 1542 км, из них 570,5 км – федеральных и областных, 971,5 км – местного значения.Сфера торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения Ступинского муниципального

района по состоянию на 01.01.2015г. включает в себя 836 объекта розничной торговли, 102 объекта общественного питания, 200 объектов бытового обслуживания. Обеспеченность населения Ступинского муниципального района площадью торговых объектов в расчете на 1000 жителей составляет 876 кв. м

ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИКИ РФ

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики **ВВП** с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и вавгусте, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптоваяи розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3 процента. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и олиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых продуктов, включаянапитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2%.

МИРОВАЯ ЭКОНОМИКА

Обзор общей ситуации:

Наблюдаемое снижение темпов роста в больших странах с формирующимся рынком сократит мировой рост до самого низкого уровня с момента глубокой рецессии 2009 года, предупредила глава Международного валютного фонда.

Кристин Лагард, управляющий директор МВФ, заявила, что в новых прогнозах предполагается меньший рост мировой экономики, чем 3,4%, зафиксированные в 2014 году, поскольку мировая экономика зашла в тупик шесть лет назад.

Выступая в Вашингтоне, Лагард заявила, что "глобальный рост, вероятно, будет слабее, чем в прошлом году, а скромное ускорение ожидается в 2016 году". Лагард отметила, что она "обеспокоена состоянием мировых дел", подчеркнув кризис с беженцами в Европе.

"Перспектива повышения процентных ставок в США и спад в Китае способствуют неопределенности и высокой волатильности рынка. Наблюдалось резкое замедление роста мировой торговли", - сказала она. "А быстрое падение цен на сырьевые товары ставит новые проблемы перед экономиками с сырьевой зависимостью".
Хорошей новостью стало скромное увеличение темпов роста в развитых странах, сказала Лагард, но это компенсировалось пятым подряд годом сокращения темпов роста в развивающемся мире.
"Индия остается ярким пятном. Китай замедляется, как это сбалансирует от экспортно-ориентированного роста. В таких странах, как Россия и Бразилия сталкиваются с серьезными экономическими трудностями. Рост латиноамериканских стран, в целом, по- прежнему резко замедляется".
Лагард заявила, что финансовая стабильность пока еще не наступила, несмотря на прогресс в последние годы, чтобы сделать систему более безопасной. "Если мы сложим все это вместе, мы увидим, что рост мировой экономики разочаровывает и неравномерен", - отметила она. "Кроме того, среднесрочные перспективы роста стали слабее. «Новый посредственный», о которой предупреждала Лагард ровно год назад - риск низкого роста в течение длительного времени - вырисовывается все отчетливее.
"Почему? Потому что потенциал роста сдерживается низкой производительностью, старением населения, и наследием мирового финансового кризиса. Высокая долговая нагрузка, низкий уровень инвестиций и слабые банки продолжают висеть бременем на некоторых развитых странах, особенно в Европе, а многие развивающиеся экономики по- прежнему сталкиваются с коррекцией, после посткризисного роста и инвестиционного бума".
Лагард предупредила, что замедление в Китае будет иметь прямые последствия для стран, которые в значительной степени зависят от китайского спроса на их сырье. Она отметила, что существует большая вероятность длительного периода низких цен на сырьевые товары, что особенно болезненно скажется на крупных экспортерах сырьевых товаров.
Призывая к "модернизации" политики для решения проблем, управляющий директор МВФ сказала, что большинству стран с развитой экономикой, за исключением "США и, возможно, Великобритании", нужно будет продолжать предоставлять экономические стимулы для сохранения текущих темпов развития.
Она призвала Еврозону к решению проблем в сфере кредитования, которые являются наследием финансового кризиса. При решении данных проблем, банки смогут увеличить кредитование компаний и домашних хозяйств. Это позволит увеличить количество денег в экономике, улучшить прогноз и укрепить доверие на рынке".
Политики в странах с развивающейся экономикой должны лучше следить за валютными рисками и обеспечить устойчивость банков, которая была нарушена в результате наращивания корпоративного левереджа и внешнего долга.
"На глобальном уровне, существует насущная необходимость завершения и реализации реформ, с особым упором на повышение прозрачности и контроля со стороны государств за организациями, не являющимися банками, или теневыми банками. И у нас еще есть еще один важный момент впереди - рамки разрешения для системных, глобально активных финансовых учреждений остаются недостаточными».

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земельных участков Московской области последние несколько лет был довольно стабильным. До конца 2014 - начала 2015 годов не наблюдалось принципиальных изменений в соотношении спроса и предложения, а также средних ценах. Однако была заметна динамика по отдельным сегментам. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.
Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га - на лесные угодья, 1 700 000 - на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и тому подобное.
По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке Подмосковья можно

выделить следующие сегменты в зависимости от:
1. Категории земель:
• земли сельскохозяйственного назначения;
• земли поселений;
• земли промышленности и иного назначения;
• земли особо охраняемых территорий;
• земли лесного фонда;
• земли водного фонда;
• земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
• под индивидуальное жилищное строительство;
• под коттеджное строительство;
• под загородные дома и резиденции;
• под садово-огородническое хозяйство;
• под фермерское хозяйство;
• под административно-производственные цели;
• прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
• собственность;
• аренда;
• постоянное бессрочное пользование;
• владение.
4. Престижности направления:
• наиболее престижные – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
• престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
• второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
• наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
5. Расстояния от МКАД:
• < 15 км;
• 15-25 км;
• 25-50 км;
• > 50 км.
6. Местоположения и окружения:
• в непосредственной близости от водного объекта;
• в непосредственной близости лесного массива;
• в непосредственной близости от промышленного предприятия;
• другое окружение.
7. Размера земельного участка:
• мелкие участки до 0,5 га;
• средние участки 0,5 – 5 га;
• большие участки 5 – 20 га;
• крупные участки свыше 50 га.
8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
• газоснабжение;
• электроснабжение;
• теплоснабжение;
• водоснабжение;
• канализацияНа продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

В зависимости от характера пользования:
• 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям,
• 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства,
• 6% — под коммерческие объекты, 2% — под многоэтажное строительство,

• 0,6% — под рекреационные объекты.

При этом большая часть участков, продаваемых под ИЖС, находятся по Новорижскому и Симферопольскому шоссе, на которые приходится 18 и 14% процентов от всех предложений. Остальные направления расположенные в порядке убывания - Минское,Дмитровское, Киевское, Ленинградское, Горьковское. В хвосте этого списка находятся Калужское и Пятницкое шоссе.

В последнее время стремительно возрастает спрос на участки площадью порядка 10 соток, которые ранее не были востребованы, так как считались слишком маленькими для индивидуального строительства. Связано это с тем, что востребованность участков на сегодняшний день в значительной степени превалирует над предложением.

Среди факторов ценообразования на первый план сегодня стремительно выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуется земли, расположенные в городах области или около них. Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация в 2015 изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории.

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует неоправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 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 2015 год, 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 первой половине года:

• Спрос упал на 7%, по сравнению с 2014.

• 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 2010-2012 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.

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

• Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.

• Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.

• Непосредственно в Подмосковье проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок. Если говорить про оптовый земельный рынок — крупные участки, интересные для ведения бизнеса, то в настоящее время востребованы три сегмента: участки под многоэтажное и малоэтажное жилищное строительство, промышленные земли для размещения производств и складских комплексов, а также участки под торгово- развлекательные комплексы. Причем особый интерес покупатели проявляют к южным и северным направлениям. Запад сегодня не особенно популярен: подходящих мест здесь осталось немного. В районе Красногорска, Одинцово все земельные участки под многоэтажное строительство раскуплены.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:
«…13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

Критерии анализа наиболее эффективного использования. Вариант **Физическая возможность использования**, т.е. соответствие ресурсному потенциалу - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Законодательно разрешенное использование, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Финансовая осуществимость, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;

- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность, т.е. имеющая наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Понятие ***наиболее эффективного использования*** (далее - НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем непременными являются условия физической возможности, должного юридического обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие НЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки *рыночной стоимости* недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой обязательную посылку для дальнейшей стоимостной оценки.
НЭИ должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.
При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались *четыре основных критерия анализа*:
Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью его использования на рассматриваемом участке.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Финансовая целесообразность – физически возможный и допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

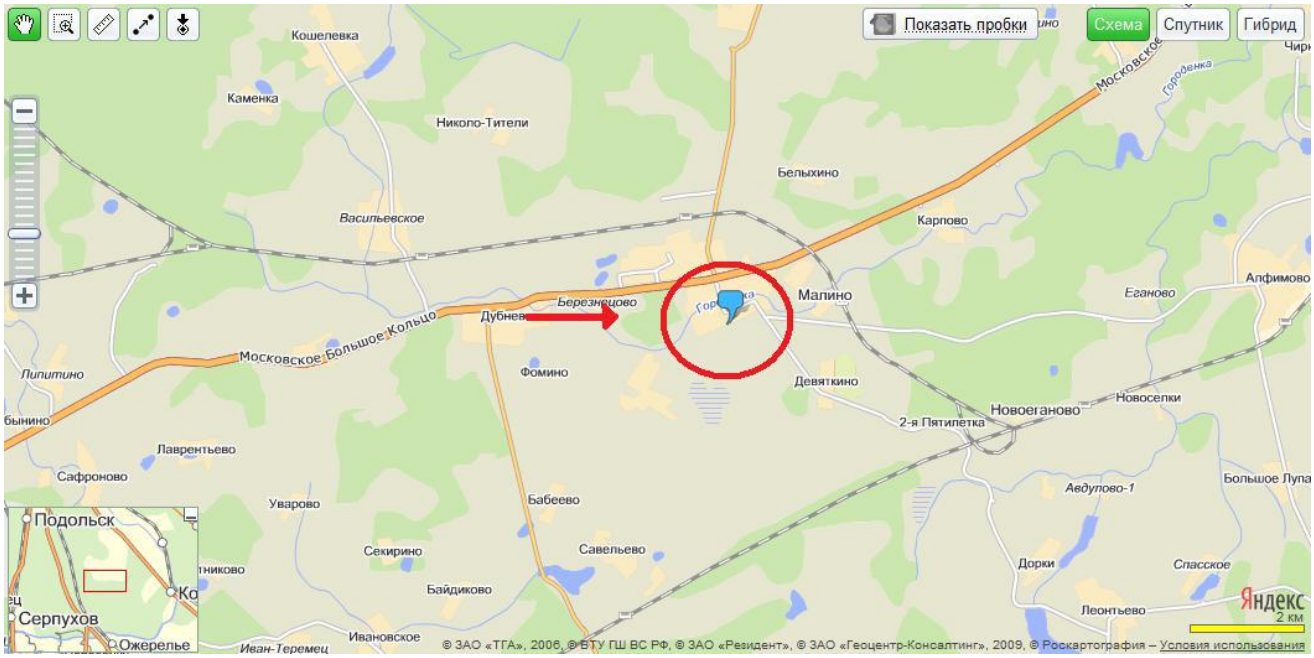
Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, НЭИ недвижимого имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным (осуществимым с финансовой точки зрения) и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Подлежащий оценке Объект - располагается в районе с развитой инфраструктурой. Текущее использование земельного участка определяется на основании правовых актов в рамках разрешенного использования земли и в соответствии с ее целевым назначением. Разрешенным видом использования земельного участка является строительство и эксплуатация объекта производственного назначения.
Вывод: на основании сказанного Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка как свободного является строительство объекта, производственно-складского назначения, а наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка как застроенного – снос существующих строений, как не пригодных к эксплуатации, капитальный ремонт которых экономически не целесообразен (в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» стоимость капитального ремонта ветхих строений составляет до 120% от восстановительной стоимости) с последующим строительством.

10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Московской области, в Ступинском районе около поселка Малино. Участок находится примерно в 450 м по направлению на север от ориентира р. Городенка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Ступинский район, пос. Малино.



Объект оценки – земельный участок, общей площадью 160000 м^2 с расположенными на нём нежилыми строениями (литера Б, литера Б1, литера Б2) общей площадью 1731,7 м^2
Земельный участок и строения на праве собственности принадлежат ООО «СОЦИУМ-БАНК».
Земельный участок.
Кадастровый номер 50:33:0030210:336, кадастровая стоимость - 118 873 600.00 рублей.
Категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта...
Вид разрешённого использования – для технических целей.
Подведённые коммуникации – отсутствуют. По сведениям, предоставленным Заказчиком имеется разрешение на присоединение к газовым сетям, имеется возможность выделения до 4МВа электроэнергии, имеется возможность присоединения к городским сетям водопровода и канализации.
В копии свидетельства о государственной регистрации права обременений не зарегистрировано.

Строение Литера Б.
Объект оценки – нежилое производственное кирпичное одно этажное здание общей площадью 171,3 м^2. В настоящее время не используется, коммуникации отключены, к эксплуатации не пригодно.
Строительный объем здания -904 м^3
Оцениваемые помещения в настоящее время не используются.
В копии свидетельства о государственной регистрации права обременений не зарегистрировано.

Строение Литера Б1.
Объект оценки – нежилое производственное кирпичное одно этажное здание общей площадью 251,1 м^2. В настоящее время не используется, коммуникации отключены, к эксплуатации не пригодно.
Строительный объем здания -903 м^3
Оцениваемые помещения в настоящее время не используются и к эксплуатации не пригодно.
В копии свидетельства о государственной регистрации права обременений не зарегистрировано.

Строение Литера Б2.

Объект оценки – нежилое производственное кирпичное одно этажное здание общей площадью 1308,3 м^2. В настоящее время не используется, коммуникации отключены, к эксплуатации не пригодно.

Строительный объем здания -3786 м^3

В копии свидетельства о государственной регистрации права обременений не Зарегистрировано.

11.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При определении стоимости земельного участка, находящегося в собственности, Оценщик использовал следующие части действующего Земельного кодекса РФ:

Статья 65 Земельного Кодекса РФ. Платность использования земли.
1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.
2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.
Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.
Кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения.
Нормативная стоимость земли – показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (используется при передаче земли в собственность, установлении долевой собственности на землю, передаче по наследству и под залог банковского кредита.) (Постановление Правительства РФ от 15 03.1997 г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли»).
4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.
Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ установлено, что в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в данной статье, применяется нормативная цена земли.
5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.
Статья 66 Земельного Кодекса РФ. Оценка земли
1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.
2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.
3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.
№ 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности»:
рыночная стоимость земли определяется во всех случаях, кроме определения цены земли при приватизации собственниками зданий, строений, сооружений в соотв. со ст.36 ЗК РФ.
На основании ст.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», для такого случая субъектом РФ устанавливается цена земли в поселениях с численностью:

- свыше 3 млн. человек – от 5 до 30 кратного размера ставки земельного налога за ед. площади земельного участка;
- от 500 тыс. до 3 млн. человек – от 5 до 17 кратного;
- до 500 тыс. человек – от 3 до 10 кратного размера ставки земельного налога.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Для проведения процедуры сравнения земельного участка, рассматриваемыми в настоящем Отчете, были подобраны 4 земельных участка, выставленных для продажи на открытом рынке в Московской области в Ступинском районе. Предполагается, что при отсутствии достаточно достоверных данных по проведенным сделкам купли – продажи вследствие конфиденциальности информации, такая информация при проведении соответствующих корректировок позволяет определить стоимость оцениваемого земельного участка.

1. Московская область, 50 км от МКАД, Каширское шоссе, Михнево, Д. Константиновское, большая промзона, активно застраивается. Все документы в наличии. Отличный асфальтированный подъезд, коммуникации заводить самим (электричество, газ), по границе..Участок на первой линии от хорошей асфальтированной дороги. Цена: 7 000 000 рублей (70 000 руб. за сотку.) www.dmir.ru. Телефон: 8 916 408 84 08/.
2. Московская область, Барыбино, 42 км от МКАД. Земельный участок промышленного назначения 3 Га для размещения промышленных объектов с санитарно-защитными зонами до 700 м в новом индустриальном парке в вдоль федеральной автомобильной трассы м-4 Дон и Каширского шоссе. Ж/д станция Барыбино Павелецкого направления мжд находится в 4 км. Под склады, промышленные площадки, объекты инженерной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, зоны придорожного сервиса, магазины, кафе, мини-отели, производство, распределительные центры, низкотемпературные склады, склады со специальными условиями хранения.
- Подключение к инженерной инфраструктуре, все центральные коммуникации.
- Услуги технического заказчика и технического надзора.
- Строительство объектов «под ключ» по заданию заказчика. Цена: 36 000 000 рублей. (120 000 руб. за сотку) Компания «Наш Дом». www.dmir.ru. Телефон: +7 916 037 10 60.
3. Московская область, Ступинский район, 77 км от МКАД, в районе Шматово, Верзилово, Петрово и Колычево. Участок промышленного назначения 30 Га. Для создания промышленного производства предлагаются земельные участки с подведенной инфраструктурой.
К участку подведено – электричество, - магистральный газ, - канализация, - водопровод, - освещаемая асфальтированная дорога , - охраняемая территория.
Цена: 860 520 000 рублей. (286 840 руб./сотка.). ». www.dmir.ru. Телефон: +7 915 112 37 56, +7 495 411 35 43.
4. Московская область, д. Шебочеево,40 км от МКАД. Продается участок 6,86 Га промышленного назначение (участок по генплану под промышленно-складские объекты).Электричество и газ по границе. Цена: 54 880 000 рублей (80 000 рублей/сотка.). www.dmir.ru. Телефон: 8 985 614 35 56.

Таблица корректировок

Таблица № 5.

Участок	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	1 600	100	300	3 000	686
Цена предложения, руб.		7 000 000	36 000 000	860 520 000	54 880 000
Цена за 100 м^2, руб.		70 000	120 000	286 840	80 000
Дата предложения (рыночные условия)		29.06.16	29.06.16	29.06.16	29.06.16
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб.		70 000	120 000	286 840	80 000
Вид права приобретения земельных участков	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка на права приобретения		0	0	0	0
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб.		70 000	120 000	286 840	80 000
Местоположение, расстояние до МКАД (км)	80	50	42	77	40
Корректировка на		-3%	-3%	0	-3%

местоположение					
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб..		67 900	116 400	286 840	77 600
Корректировка на условия предложения, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб..		64 505	110 580	272 498	73 720
Размер участка, соток	1 600	100	300	3 000	686
Корректировка на размер участка		-30%	-30%	+10%	-30%
Цена после корректировки, руб.		45 154	77 406	300 124	51 604
Категория земель	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		45 154	77 406	300 124	51 604
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		45 154	77 406	300 124	51 604
Наличие подъездных путей	Асфальтированная дорога до участка	Асфальтированная дорога до участка	Асфальтированная дорога до участка	Асфальтированная освещаемая дорога до участка	Асфальтированная дорога до участка
Корректировка на наличие подъездных путей		0	0	-2%	0
Цена после корректировки, руб.		45 154	77 406	294 121	51 604
Наличие коммуникаций	По границе электричество, газ, водопровод	По границе электричество, газ	По границе водопровод, электричество, газ	Все заведены на участок, канализация, охраняемая территория	По границе электричество, газ
Корректировка на наличие коммуникаций		+5%	0	-20%	+5%
Цена после корректировки, руб.		47 412	77 406	235 297	54 184
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена за 100 м^2, руб.	**103 574,75**				

За единицу сравнения оцениваемого земельного участка и объектов – аналогов принята цена выставления для продажи за 1 сотку (100 м^2), что позволяет с большей достоверностью проследить влияние различий предлагаемых к продаже участков на их цену.

Корректировка на дату предложения

Для рынка коммерческой недвижимости этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком смысле на динамику сделок продажи на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень удельной стоимости объекта недвижимости. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения к продаже объекта-аналога, цену предложения объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка коммерческой недвижимости за данный период. В данном случае аналоги представлены предложениями мая-июня 2016 года, поправка не вводилась.

Корректировки на рыночные условия

являются наиболее важными корректировками и проводятся в первую очередь. При этом учитывается дата проведения сделки по купле-продаже, права на владение участком, категория и назначение земель, чистота проведения сделки.
В качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки, предлагаемые к продаже на открытом рынке на дату проведения оценки, находящиеся в собственности физических лиц и агентств недвижимости, рекламируемые в открытых средствах массовой информации (Интернет-сайты агентств недвижимости за май-июнь 2016 года), вследствие чего корректировки на дату и права владения участками не проводились.

Корректировка на условия предложения

Среднестатистически считается, что стоимость предложения объектов отличается от стоимости в продаже на 1…15 % (скидка на торги, прибыль агентства недвижимости, ситуацию на рынке недвижимости), поэтому вводится поправка в размере 5 % (среднее значение, для данного состояния рынка и данного Объекта).

Корректировка на местоположение

Это процентные корректировки. Местоположение является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. Местоположение участка характеризуется такими составляющими как регион, направление/ шоссе, населенный пункт, ближайшее окружение, возможный круглогодичный подъезд. Корректировки проводятся по отношению к Объектам, находящимся от МКАД на более близком расстоянии.

Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, более мелкие земельные участки имеют более высокую удельную стоимость (руб./м^2). Поправка на размер земельных участков для целей настоящей оценки вводилась в соответствии с данными, приведёнными в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области»
Поправка учитывает разницу в площади оцениваемого объекта и объектов – аналогов. Поправку вводить целесообразно, когда площадь земельных участков различается в 1,19 – 2,08 раза и более.

Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов

Таблица 13

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	1 – 1 000	1 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 20 000	20 001 – 50 000	50 001 – 100 000	100 001 – 500 000	500 001 – 1 000 000
1 - 1 000	0%	-11%	-17%	-21%	-26%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 5 000	12%	0%	-6%	-11%	-17%	-22%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	20%	7%	0%	-5%	-11%	-17%	-27%	< -30%
10 001 - 20 000	27%	13%	5%	0%	-7%	-13%	-23%	< -30%
20 001 - 50 000	> 30%	21%	13%	7%	0%	-6%	-18%	-26%
50 001 - 100 000	> 30%	29%	21%	14%	7%	0%	-12%	-21%
100 001 - 500 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	22%	14%	0%	-9%
500 001 - 1 000 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	26%	10%	0%

Корректировка на рельеф участка

Рельеф участка также является одним из ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость. Так стоимость земельных участков пологих , до.1:10, ниже стоимости участков с ровной, горизонтальной поверхностью на 2%, а более 1: 10- на 5 %.

Корректировка на наличие подъездных путей

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтированной дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем в том случае, если подъезд осуществляется по грунтовой дороге или отсутствует совсем.
Подъезд по грунтовой дороге снижает стоимость земельного участка относительно стоимости земельного участка, подъезд к которому осуществляется по асфальтированной дороге на 5%, а в случае, если подъездной дороги нет, то на 10%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие электроснабжения определена с использованием данных о ценах предложения земельных участков из открытых источников рынка недвижимости. К участкам, обеспеченным электроснабжением, причисляются участки в описании которых указано наличие центральных коммуникаций, возможность их подведения, наличие технических условий или наличие железнодорожного подъездного пути. .К участкам, не обеспеченным электроснабжением причисляются свободные от застройки участки, в описании которых отсутствовали прямые или косвенные признаки наличия электроснабжения. Корректировка составляет 10 %.
Корректировка на наличие газоснабжения составляет 10-15%.

Корректировка на назначение

Корректировки не проводятся, т.к. все земельные участки имеют статус земель промышленного назначения.

В результате проведенных расчетов стоимость 100 м^{2}для оцениваемого земельного участка составляет: 103 574,75 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка размером 160 000 м^2

Находящегося примерно в 450 м по направлению на север от ориентира р. Городенка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира, Московская область, Ступинский район, пос. Малино.***Расположенного примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, составляет:***

165 719 600

(Сто шестьдесят пять миллионов семьсот девятнадцать тысяч шестьсот) рублей.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

.

Результаты обобщения суммированы в таблице 4:

Таблица №4.

Согласование			
Подход	**Затратный**	**Доходный**	**Сравнительный**
	Не проводился	Не проводился	Проводился
Вес подхода, %	0	0	1
Обобщенная величина стоимости , руб.	**165 719 600**		
ИТОГО:	**165 719 600**		

Таким образом:

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату проведения оценки составляет:

165 719 600

(Сто шестьдесят пять миллионов семьсот девятнадцать тысяч шестьсот) рублей.

Директор ООО « Балансовая Экспертиза»
Специалист по оценке Гончаренко С.В.

Специалист по оценке Войчишина И.В.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". (в последней редакции.)
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».(ФСО №1). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 256.
4. Федеральный стандарт оценки « Цель оценки и виды стоимости».(ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255.
5. Федеральный стандарт оценки « Требования к отчету об оценке».(ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 254
6. Свод Стандартов Оценки РОО. 2010 год.
7. Международные стандарты оценки” 2007 год.
8. Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов. Издательство литературы по строительству..
9. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 2005 г.
10. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 2004 г.
11. Т.Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов « Оценка недвижимости» учебное пособие, КноРус, 2011 г.
12. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
13. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
16. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2004.

14.ПРИЛОЖЕНИЕ

«КОПИЯ ВЕРНА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С.А.

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«9» июля 2007 г. за № 0003

Директор Федеральной регистрационной службы _____ **(подпись)** *С.В. Васильев* **(инициалы, фамилия)**

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)