

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Центр профессиональной оценки»

\_\_\_\_\_ А.А. Кушель  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.

## Отчет № 09-О

об определении рыночной стоимости недвижимого  
имущества, принадлежащего ЗАО «ПАССИМ»

по состоянию на 19 февраля 2018 года

Москва - 2018

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>7</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
1.3. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	10
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ .....	11
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	11
1.7. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	11
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	13
1.8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	13
1.8.2. Информация об экономическом развитии страны и отрасли.....	13
1.8.3. Законодательство и нормативные акты.....	13
1.8.4. Монографии, методологические материалы и другие источники информации .....	14
1.9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	14
<b>2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>15</b>
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ .....	15
2.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	22
2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
<b>3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>38</b>
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
3.2. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	39
3.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ)</b> .....	<b>52</b>
<b>5. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ</b> .....	<b>55</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	<b>56</b>

## Основные факты и выводы

### Резюме Отчета № 09-О об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «ПАССИМ», по состоянию на 19 февраля 2018г.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 23 от 19 февраля 2018г. к Договору на оказание услуг по проведению оценки № ОЦ-7/16 от 16 ноября 2016г., специалисты ООО «Центр профессиональной оценки» провели расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «ПАССИМ», по состоянию на 19 февраля 2018г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ в действующей редакции, Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, от 25 сентября 2014 года № 611), а также иных нормативно-правовых актов федеральных органов государственной власти РФ.

Данное резюме является неотъемлемой частью Отчета и подтверждает основные факты и выводы, сделанные в Отчете об оценке.

*Цель оценки* – определение рыночной стоимости объектов оценки.

*Задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки)* – для целей принятия управленческих решений.

*Ограничения и пределы применения полученного результата:*

- Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и задач оценки, указанных в Отчете. Пределами применения полученного результата является применение для целей принятия управленческих решений.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

*Дата оценки* – 19 февраля 2018г.

#### 1. Информация об объекте оценки

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ЗАО «ПАССИМ» (полный перечень оцениваемых объектов представлен в разделе 2.3 настоящего Отчета).

Объекты оценки представлены земельными участками и объектами незавершенного строительства, расположенными по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Бузланово.

#### Краткое описание объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Количество, ед.	Общая площадь, кв. м
1	Земельные участки	65	176 845
2	Объекты незавершенного строительства	6	2 019,4

*Источник: информация Заказчика*

Подробное описание объектов оценки приведено в разделе 2.3 настоящего Отчета.

#### 2. Методология оценки (применяемые методы) и основные предположения, сделанные при оценке объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объектов оценки применялся сравнительный подход. Обоснован отказ от применения доходного и затратного подходов. Исходя из анализа наиболее эффективного использования объекта оценки (анализ представлен в разделе 3.1 настоящего Отчета) определение рыночной стоимости имущества, в зависимости от группы, к которой она относится, осуществлялось следующими методами:

– Определение рыночной стоимости земельных участков проводилось методом сравнения продаж. При определении рыночной стоимости земельных участков, на территории которых расположены объекты незавершенного строительства, Оценщиком применялись элементы затратного подхода (для целей определения затрат, необходимых для демонтажа объектов незавершенного строительства).

– Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства осуществлялось на основе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, согласно которому наиболее эффективным использованием объектов оценки является демонтаж объектов незавершенного строительства (анализ представлен в разделе 3.1 настоящего Отчета).

*Свод результатов по подходам, руб.*

Объекты оценки	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Земельные участки	Не применялся	Не применялся	705 964 000
Объекты незавершенного строительства	Не применялся	Не применялся	0

*Источник: расчеты Оценщика*

### 3. Согласование результатов оценки

В качестве итогового значения рыночной стоимости объектов оценки приняты результаты, полученные в рамках сравнительного подхода.

*Сводные результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки.*

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельные участки	705 964 000
Объекты незавершенного строительства	0
<b>Итого:</b>	<b>705 964 000</b>

\* НДС не облагается

*Источник: расчеты Оценщика*

*Итоговая рыночная стоимость объектов оценки*

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Обременения	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 312 кв.м.	3 312	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 275 012
2	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 059 кв.м.	1 059	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 244 637
3	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 102 кв.м.	3 102	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 433 299
4	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 737 кв.м.	3 737	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 978 478
5	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 243 кв.м.	243	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	973 982
6	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 966 кв.м.	966	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	8 871 878
7	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 291 кв.м.	291	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 166 373
8	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 057 кв.м.	3 057	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 252 932
9	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 988 кв.м.	4 988	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	19 992 681
10	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 898 кв.м.	1 898	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	7 607 480
11	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 826 кв.м.	1 826	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	7 318 892
12	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 865 кв.м.	3 865	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	15 491 522
13	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 981 кв.м.	3 981	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	15 956 468
14	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 848 кв.м.	2 848	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 415 227
15	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 266 кв.м.	1 266	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 074 325
16	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 798 кв.м.	2 798	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 214 820
17	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 382 кв.м.	4 382	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	17 563 738
18	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 173 кв.м.	4 173	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	16 726 034

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Обременения	Итоговая рыночная стоимость, руб.
19	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 388 кв.м.	4 388	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	17 587 787
20	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 754 кв.м.	754	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 022 149
21	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 630 кв.м.	4 630	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	18 557 761
22	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 421 кв.м.	1 421	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 695 589
23	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 886 кв.м.	886	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 551 226
24	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 436 кв.м.	3 436	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 772 023
25	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 492 кв.м.	3 492	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 996 480
26	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 000 кв.м.	3 000	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 024 467
27	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 888 кв.м.	3 888	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	15 583 709
28	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 465 кв.м.	1 465	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 871 948
29	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 874 кв.м.	2 874	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 519 439
30	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 502 кв.м.	2 502	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	10 028 406
31	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 667 кв.м.	3 667	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 697 907
32	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 404 кв.м.	1 404	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 627 451
33	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 479 кв.м.	4 479	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	17 952 529
34	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 457 кв.м.	3 457	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 856 194
35	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 171 кв.м.	3 171	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 709 862
36	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 039 кв.м.	3 039	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 180 785
37	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 658 кв.м.	4 658	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	18 669 989
38	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 171 кв.м.	4 171	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	16 718 017
39	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 392 кв.м.	2 392	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	9 587 508
40	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 529 кв.м.	1 529	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	6 128 470
41	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 620 кв.м.	4 620	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	18 517 679
42	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 154 кв.м.	1 154	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 625 412
43	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 144 кв.м.	2 144	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	8 593 486
44	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 285 кв.м.	3 285	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 166 791
45	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 905 кв.м.	2 905	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 643 692
46	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 061 кв.м.	4 061	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	16 277 120
47	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 017 кв.м.	3 017	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 092 606
48	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 530 кв.м.	3 530	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 148 790
49	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 023 кв.м.	2 023	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	8 108 499
50	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 107 кв.м.	3 107	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 453 340
51	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 170 кв.м.	3 170	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 705 854
52	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 549 кв.м.	3 549	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 224 945
53	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 985 кв.м.	2 985	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 964 345
54	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 612 кв.м.	3 612	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 477 458
55	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 060 кв.м.	3 060	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 264 956
56	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 225 кв.м.	1 225	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 909 991
57	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 033 кв.м.	1 033	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 140 425
58	Земельный участок Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 425 131

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Обременения	Итоговая рыночная стоимость, руб.
59	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 644 067
60	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1500 кв.м.	1 500	Арест**	5 425 131
61	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 644 067
62	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 425 131
63	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 335 кв.м.	1 335	Арест**	4 990 446
64	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 430 кв.м.	3 430	Арест**	13 747 974
65	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 605 кв.м.	3 605	Арест**	14 449 401
<b>Итого земельные участки</b>				<b>705 964 000*</b>
1	Объект незавершенного строительства	348,8	-	0
2	Объект незавершенного строительства	358,0	-	0
3	Объект незавершенного строительства	348,8	-	0
4	Объект незавершенного строительства	358,0	-	0
5	Объект незавершенного строительства	348,8	-	0
6	Объект незавершенного строительства	257,0	-	0
<b>Итого объекты незавершенного строительства</b>				<b>0</b>

\* НДС не облагается

\*\* Имущество не находится в залоге, обременение связано со статусом собственника (в стадии банкротства)

*Источник: расчеты Оценщика*

С учетом анализа результатов, полученных на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации, можно сделать заключение о том, что по состоянию на дату оценки (19.02.2018г.) рыночная стоимость объекта оценки составила с округлением **705 964 000 (Семьсот пять миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей** (НДС не облагается).

## 1. Вводная часть

### 1.1. Задание на оценку

**Объект оценки:**

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ЗАО «ПАССИМ» (полный перечень оцениваемых объектов представлен в разделе 2.3 настоящего Отчета).

Объекты оценки представлены земельными участками и объектами незавершенного строительства, расположенными по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Бузланово.

*Краткое описание объектов оценки*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Количество, ед.	Общая площадь, кв. м
1	Земельные участки	65	176 845
2	Объекты незавершенного строительства	6	2 019,4

*Источник: информация Заказчика*

Подробное описание объектов оценки приведено в разделе 2.3 настоящего Отчета.

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки** – право собственности.

**Собственник объекта оценки** – Закрытое акционерное общество «ПАССИМ» (ЗАО «ПАССИМ»).

ИНН 7710439684.

ОГРН 1027710012802, дата присвоения 04.10.2002г.

Место нахождения: 123056, г. Москва, переулок Красина, д. 16 стр. 10.

**Балансовая стоимость объекта оценки** – балансовая стоимость объектов недвижимости отсутствует.

**Обременения объекта оценки** – объекты оценки рассматриваются свободными от обременений. Сведения об обременениях указаны в разделе 2.3 настоящего Отчета.

**Дата осмотра объекта оценки** – 16.03.2018г.

**Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки)** – 19 февраля 2018г.

**Номер Отчета** – № 09-О.

**Дата составления Отчета** – 20.03.2018г.

**Основание для проведения оценки** – Дополнительное соглашение № 23 от 19 февраля 2018г. к Договору № ОЦ-7/16 от 16 ноября 2016г.

**Вид стоимости** – рыночная стоимость.

**Цель оценки** – определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки)** – для принятия управленческих решений.

**Итоговый результат стоимости** каждого объекта оценки определяется единой величиной.

**Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и задач оценки, указанных в Отчете. Пределами применения полученного результата является применение для целей принятия управленческих решений.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

**Допущения, на которых основана оценка,** приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета.

## 1.2. Сведения о Заказчике и об Оценщике

**Сведения о Заказчике:**

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ ДЦ.

Сокращенное наименование на русском языке: ООО ВТБ ДЦ.

ОГРН: 5117746058733. Дата присвоения: 26.12.2011г.

Место нахождения Общества: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 39, стр. 80.

**Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор):**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки».

Место нахождения: 125190, г. Москва, Ленинградский пр., д.80, к.66.

Почтовый адрес: 125315, г. Москва, ул. Балтийская, д.15, а/я 80.

Тел./факс (495) 727-09-50/51.

E-mail: pvc@ocenka.su

ОГРН 5147746187265. Дата присвоения: 06.10.2014г.

Гражданская ответственность юридического лица застрахована в САО «ВСК». Страховой полис: №1700SB4004065 от 12.12.2017г. сроком действия с 01.01.2018 по 31.12.2018г. Страховая сумма 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.

**Сведения об Оценщике:**

**Раева Екатерина Ивановна**

Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а), включена в реестр оценщиков 21.03.2013г. за регистрационным номером 3590.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ ДПО «Институт профессиональной оценки», ПП-I № 478013, выдан 29.04.2009г.



Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70024/7 от 09.03.2017г. с ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 18.03.2017г. по 17.03.2018г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70021/8 от 05.03.2018г. с АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 18.03.2018г. по 17.03.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.

Место нахождения Оценщика соответствует месту нахождения Исполнителя. Почтовый адрес Оценщика соответствует почтовому адресу Исполнителя.

E-mail: e.raeva@ocenka.su.

Тел. (495) 727-09-50.

Основание для проведения Оценщиком оценки - Трудовой договор № 40 от 02 марта 2007 года.

#### **Тихонова Наталия Львовна**

Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а), включена в реестр оценщиков 08.09.2015г. за регистрационным номером 3804.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ ДПО «Институт профессионального образования» № 240009253, выдан 31.03.2014г.

Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70057/7 с ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 10.08.2017г. по 09.08.2018г. включительно. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности – 4 года.

Место нахождения Оценщика соответствует месту нахождения Исполнителя. Почтовый адрес Оценщика соответствует почтовому адресу Исполнителя.

E-mail: tikhonova@ocenka.su.

Тел. (495) 727-09-50.

Основание для проведения Оценщиком оценки – Трудовой договор № 75 от 17 апреля 2012г.

#### **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах:**

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

### **1.3. Сертификация оценки**

Настоящим удостоверяем, что

1.3.1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

1.3.2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

1.3.3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате

использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

1.3.4. Исполнитель и Оценщик являются независимыми лицами в соответствии с положениями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия**

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

1.4.1. Настоящий Отчет об оценке рассматривается как цельный, логически законченный документ. Приложения являются его неотъемлемыми частями. Оценщик не несет ответственности за возможное искаженное толкование отдельных цифр, фактов, цитат и частей настоящего Отчета, вырванных из контекста.

1.4.2. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.

1.4.3. Задачей Оценщика было определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений. Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в Отчете об оценке.

1.4.4. При проведении оценки Оценщик основывался исключительно на информации, предоставленной Заказчиком, а также на информации, полученной из общедоступных источников (СМИ, информационные системы и т.п.). Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому ссылается на источник информации.

1.4.5. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

1.4.6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.

1.4.7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

1.4.8. Объекты оценки, представленные земельными участками с расположенными на их территории объектами незавершенного строительства, рассматривались как единый объект недвижимости.

1.4.9. Заказчик принимает условия освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими сторонами данного Отчета, кроме случаев, когда в судебном порядке определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.

1.4.10. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным

изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки.

1.4.11. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

1.4.12. Результаты пересчета математических вычислений, приведенных в таблицах Отчета, могут незначительно отличаться от полученных Оценщиком результатов, по причине округлений.

1.4.13. Копии документов, не представленные в Приложении 2, могут быть предоставлены Оценщиком по первому требованию лицу, уполномоченному на ознакомление с настоящим Отчетом об оценке (при согласовании с Заказчиком).

1.4.14. По данным Заказчика инженерные коммуникации на оцениваемых земельных участках отсутствуют. Данное допущение было подтверждено конкурсным управляющим в ходе осмотра объектов оценки.

1.4.15. Объекты оценки, в соответствии с Заданием на оценку, в данном Отчете рассматриваются свободными от обременений.

## 1.5. Применяемый вид стоимости

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 1.6. Применяемые стандарты оценки

Оценка была выполнена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года в действующей редакции, с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, от 25 сентября 2014 года № 611 стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

## 1.7. Терминология, используемая при определении рыночной стоимости

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость** – 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.

**Кадастровая стоимость** – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Подходы к оценке:**

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

**сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

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

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

## **1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- 1) внешняя информация – информация о ситуации на рынке, полученная от информационных агентств и различных субъектов рынка;
- 2) внутренняя информация – информация, полученная непосредственно от Заказчика об оцениваемом предприятии.

Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

### *1.8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки*

1. Копии выписок от 03.07.2017г. из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости;
2. Копии кадастровых паспортов на земельные участки, находящиеся в залоге Банка ВТБ (ПАО);
3. Копии разрешений на строительство индивидуальных жилых домов (объектов незавершенного строительства) на земельных участках, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Бузланово;
4. Копии инвентарных описей объектов недвижимости.

Копии документов, не представленных в Приложении 2, могут быть предоставлены Оценщиком по первому требованию лицу, уполномоченному на ознакомление с Отчетом (по согласованию с Заказчиком).

### *1.8.2. Информация об экономическом развитии страны и отрасли*

При анализе макроэкономической ситуации в стране и в отрасли использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (МЭР РФ).
- Официальная статистическая информация Федеральной службы государственной статистики.
- Сайт Банка России.
- Сайты Интернет: [content.knightfrank.com](http://content.knightfrank.com), [cian.ru](http://cian.ru), [afy.ru](http://afy.ru) и др.

### *1.8.3. Законодательство и нормативные акты*

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, от 25 сентября 2014 года № 611.

#### *1.8.4. Монографии, методологические материалы и другие источники информации*

1. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости». М., Маросейка, 2008г.;
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», М., «Интерреклама», 2003г.;
3. «Оценка бизнеса» под ред. проф. Грязновой А.Г., проф. Федотовой М.А., М., Финансы и статистика, 1998г.;
4. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В., М., Инфра-М, 1997г.;
5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», СПбГУ, СПб, 1997г.;
6. Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков»: учебное пособие под ред. проф. Федотовой М.А., М.: КНОРУС, 2008г.;

#### **1.9. Этапы проведения оценки**

- а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## 2. Общая часть

### 2.1. Общая характеристика экономики

Существенное влияние на проведение расчетов по оценке могут оказать результаты макроэкономического анализа. Очевидно, что достоверное прогнозирование внешних рисков, определение перспектив движения доходобразующих параметров объекта оценки, определение ставки дисконта и другие аспекты оценки рыночной стоимости невозможны без учета влияния таких макроэкономических факторов, как экономико-политическая ситуация в стране, денежно-кредитная политика, ситуация на внутренних и внешних финансовых рынках, состояние инвестиционного климата и динамика инвестиций в реальный сектор экономики (в том числе иностранных).

#### Макроэкономический обзор Российской Федерации за 2009-2017гг.

##### Основные показатели развития экономики РФ за 2009-2017гг.

Показатель	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
ВВП, млрд. руб.	38 797,2	45 166,0	55 798,7	61 810,8	66 193,7	77 893,1	80 804,3	86 043,6	92 081,9
ВВП (в постоянных ценах), в % к предыдущему периоду	92,2	104,3	104,3	103,4	101,3	100,7	96,2	99,8	101,5
Индекс промышленного производства нарастающим итогом с начала года, %	90,7	108,2	104,7	102,6	100,4	101,7	96,6	101,1	101,0
Индекс потребительских цен (на конец периода), %	111,7	106,9	108,4	105,1	106,5	111,4	112,9	107,1	103,7
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	7 930,3	9 151,4	10 776,8	12 568,8	13 255,5	13 460,5	14 555,9	14 639,8	-
Инвестиции в основной капитал, % к предыдущему периоду	83,8	106,0	108,3	106,6	99,8	98,5	91,6	99,1	-
Реальные располагаемые денежные доходы, % к предыдущему периоду	102,1	105,1	100,4	104,6	104,0	99,3	96,0	94,1	98,3
Номинальный курс доллара США к рублю на конец периода	30,2	30,5	32,2	30,4	32,7	56,3	72,9	60,7	57,6
Номинальный курс евро к рублю на конец периода	43,4	40,3	41,7	40,2	45,0	68,3	79,7	63,8	68,9
Средний номинальный курс доллара США к рублю за период	31,7	30,4	29,4	31,1	31,8	38,0	60,7	66,9	58,3
Средний номинальный курс евро к рублю за период	44,1	40,3	40,9	39,9	42,3	50,5	67,4	74,1	65,8

Источник: МЭР РФ, Росстат, Банк России

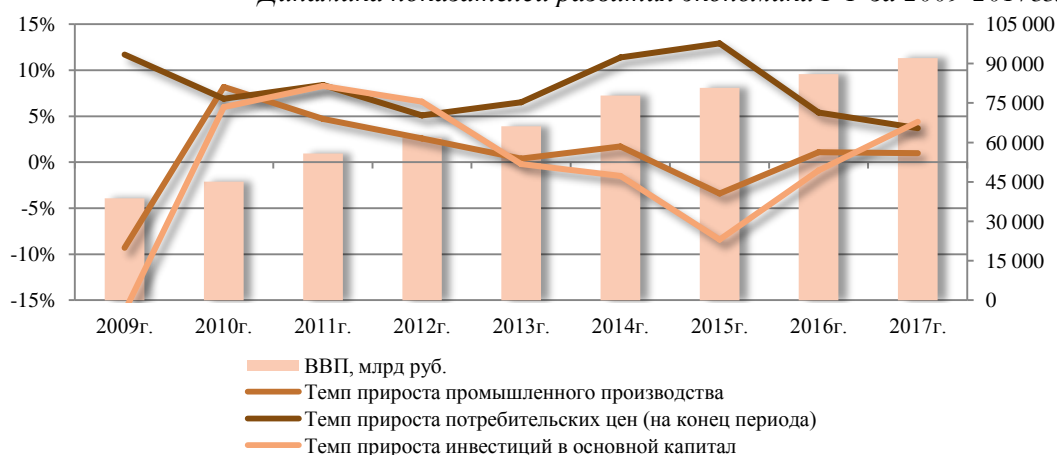
Мировой финансовый кризис, мировой кризис ликвидности, резкое падение цен на нефть, отток иностранного капитала из РФ обусловили падение объемов ВВП, промышленного производства, инвестиций в основной капитал РФ в 2009г. В 2010-2011гг. экономика РФ находилась в фазе восстановления после кризиса 2008-2009гг., однако темпы роста были ниже докризисного уровня. В 2012г. темпы роста экономики РФ замедлились из-за спада в сельском хозяйстве, вызванного засухой, государственном секторе, сфере ЖКХ и добывающем секторе. Кроме того, в 2012г. вдвое снизился вклад обрабатывающей промышленности в рост ВВП.

Несмотря на наметившиеся положительные тенденции в мировой экономике в 2010г., на протяжении 2011-2013гг. темпы роста мировой экономики замедлились. Развитие экономики РФ в 2009-2013гг. происходило однонаправленно динамике развития мировой экономики. В 2014г. началось ухудшение макроэкономической ситуации из-за снижения цен на нефть, падения курса рубля и санкционных мер, применяемых к экономике России, в то время как мировая экономика продолжала расти.

В 2015г. снижение ВВП составило 3,7%, относительно показателя за 2014г. Вместе с тем в декабре 2015г. наблюдалась замедление экономического спада с устранением сезонности. В 2016г. продолжилось последовательное замедление экономического спада. По оценке Минэкономразвития России за 2016г. снижение ВВП (в постоянных ценах) составило 0,2% по сравнению 2015г.

Основными факторами замедления падения ВВП по итогам 2016г. являются позитивная динамика промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедление спада в строительстве.

Динамика показателей развития экономики РФ за 2009-2017гг.



Источник: составлено Оценщиком

В 2017г. происходило последовательное восстановление экономического роста. По оценке Минэкономразвития России за январь-декабрь 2017г. ВВП увеличился на 1,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016г. и составил 92 081,9 млрд руб.

Основным фактором роста ВВП по итогам 2017г. является позитивная динамика в таких отраслях, как промышленное производство, торговля оптовая и розничная, а также сельское хозяйство.

### Промышленность

Индекс промышленного производства за 2017г. вырос на 1,0%. Рост добычи полезных ископаемых в 2017г. составил 2,0%. Показатель обрабатывающих производств увеличился на 0,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» вырос на 0,1% за 2017г., индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» снизился на 2,8%.

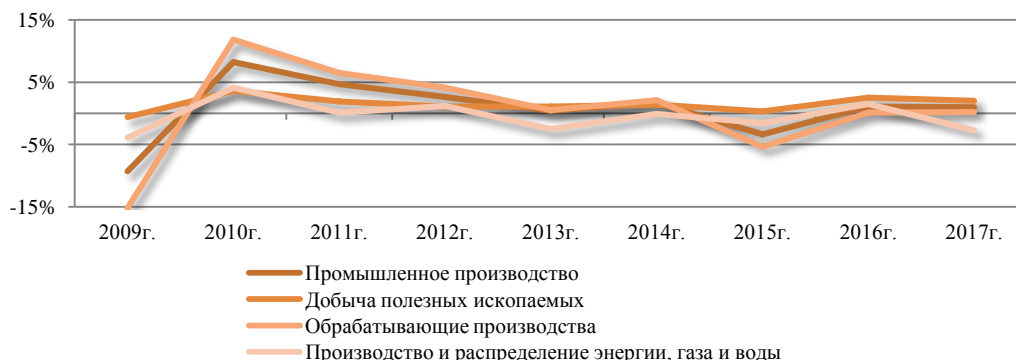
Динамика промышленного производства РФ за 2009-2017гг.

Показатель	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
Промышленное производство	-9,3%	8,2%	4,7%	2,6%	0,4%	1,7%	-3,4%	1,1%	1,0%
<i>в т.ч.</i>									
добыча полезных ископаемых	-0,6%	3,6%	1,9%	1,1%	1,1%	1,4%	0,3%	2,5%	2,0%
обрабатывающие производства	-15,2%	11,8%	6,5%	4,1%	0,5%	2,1%	-5,4%	0,1%	0,2%
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха									0,1%
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-3,9%	4,1%	0,1%	1,2%	-2,5%	-0,1%	-1,6%	1,5%	-2,8%

Источник: МЭР РФ, Росстат



Динамика промышленного производства РФ в 2009-2017гг., годовые темпы прироста



Источник: МЭР РФ, Росстат, составлено Оценщиком

Нефтяной сектор

После значительного прироста мировых цен на нефть марки Urals в 2010-2011гг., в 2012г. рост существенно замедлился, и с 2012г. до 2017г. цена нефти снижалась.

Динамика мировых цен на нефть марки Urals за 2009-2017гг.

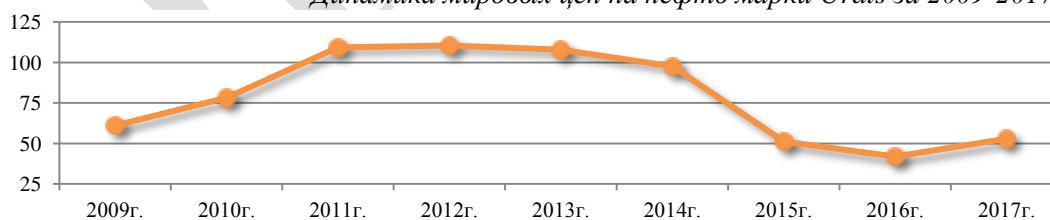
Показатель	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	61,1	78,2	109,3	110,5	107,88	97,6	51,2	41,9	53,0
Цены на нефть Urals (мировые), % к предыдущему периоду	-35,3%	28,0%	39,8%	1,1%	-2,4%	-9,5%	-47,5%	-18,2%	26,6 <sup>1</sup> %

Источник: МЭР РФ, составлено Оценщиком

В 2014г. цена на нефть Urals снизилась по сравнению с 2013г. на 9,5% до 97,6 долл. США за баррель. В 2015г. снижение продолжилось – цена на нефть Urals снизилась по сравнению с 2014 годом на 47,5% до 51,2 долл. США за баррель. В 2016г. также отмечалось продолжение падения цены на нефть – до 41,7 долл. США за баррель (-18,6% относительно 2015г.).

По итогам 2017г. средняя цена на нефть выросла на 26,6%, относительно показателя 2016г., и составила 53,03 долл. США за баррель.

Динамика мировых цен на нефть марки Urals за 2009-2017гг.



Источник: МЭР РФ, Росстат, составлено Оценщиком

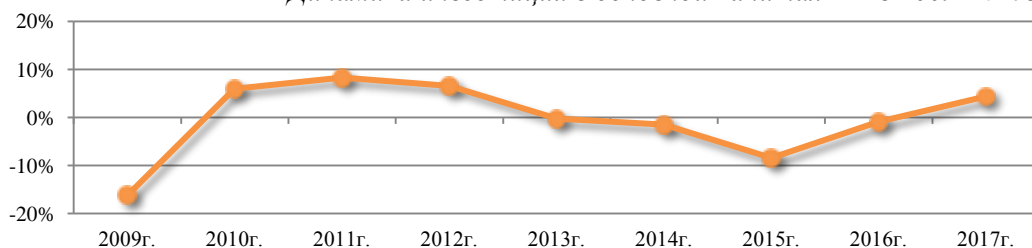
Инвестиции

По данным Росстата, по итогам 2016г. объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций сократился на 0,9%.

За январь-декабрь 2017г. объем инвестиций в основной капитал составил 15 966,8 млрд руб., инвестиции в основной капитал выросли на 4,4%. Основным фактором роста инвестиций крупных и средних предприятий в 2017 году был нефтегазовый сектор. С 2016 года сохраняется положительная динамика инвестиций.

<sup>1</sup> <http://tass.ru/ekonomika/4861722>

*Динамика инвестиций в основной капитал РФ в 2009-2017гг.*

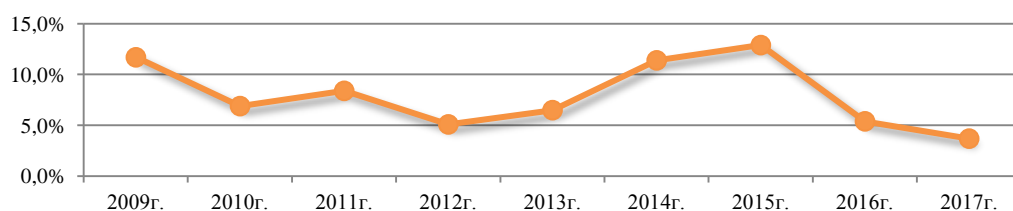


*Источник: МЭР РФ, Росстат, составлено Оценщиком*

### *Цены*

Индекс потребительских цен за январь-декабрь 2017г. увеличился на 3,7%. Продовольственные товары в 2017 году подорожали на 1,1%, промышленные – на 2,8%, услуги – на 4,4%. Наибольший рост в 2017г. показали цены на топливо – на 7,3%.

*Динамика потребительских цен РФ в 2009-2017гг.*



*Источник: МЭР РФ, составлено Оценщиком*

### *Рынок ценных бумаг*

На рынке корпоративных облигаций (включая биржевые облигации) объем вторичных торгов в 2016г. составил 4,6 трлн руб. (на 6,7% меньше показателя 2015г.).

По данным агентства Сбондс.ру, стоимость корпоративных облигаций в обращении к концу 2016г. составила 9,4 трлн руб., увеличившись за год на 17%. К концу 2016г. в обращении находился 1 251 выпуск облигаций (389 эмитентов).

Из общего объема корпоративных облигаций в обращении 3,9 трлн руб. (41,4%) пришлось на выпуски облигаций банков и иных финансовых институтов, 2,5 трлн руб. (26,8%) – на облигации предприятий нефтегазовой отрасли, 702,5 млрд руб. (7,4%) – на облигации транспортных компаний.

Объем рынка ипотечных облигаций за 2016г. увеличился на 7,8% и на конец 2016г. составил 608,1 млрд руб.

Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций за 2016г. увеличился на 0,4% и составил 136,4 млрд долл. США.

Средневзвешенная эффективная доходность корпоративных облигаций эмитентов с рейтингом спекулятивной категории за 2016г. снизилась с 11,25% годовых на 31.12.2015г. до 10,08% годовых на 31.12.2016г. Также снизилась доходность еврооблигаций эмитентов с инвестиционным рейтингом. По еврооблигациям в долл. США доходность снизилась с 6,16% до 4,61% годовых, по еврооблигациям в руб. – с 11,59% до 9,45% годовых, по еврооблигациям в евро – с 4,48% до 2,13% годовых.

По данным ЦБ РФ в 3 квартале 2017г. количество кредитных и некредитных организаций, имеющих лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг снизилось на 12,3% и составило 632 компании.

Объем биржевых операций на валютном рынке снизился на 7,4%, до 83,8 трлн рублей. Около 80% приходится на долю дилерских операций, порядка

19% – на долю брокерских. Доля операций доверительного управления по-прежнему остается незначительной.

На фондовом рынке Московской Биржи совокупный объем операций в 3 квартале 2017г. составил 9,4 трлн руб., увеличившись на 6,5% относительно 2 квартала 2017г.

Объем биржевых и внебиржевых операций, приходящихся на профессиональных участников рынка ценных бумаг – некредитные финансовые организации (НФО), достиг 5,9 трлн руб. по покупке и 5,2 трлн руб. по продаже.

Объем биржевых торгов корпоративными облигациями (российские эмитенты) увеличился на 6,8% и составил 4,6 млрд рублей. Рынок государственных облигаций вырос на 5,3% относительно 2 квартала 2017г., до 2,3 трлн рублей. Рынок акций потерял в объеме биржевых операций 1,2% (снижение до 2,3 трлн руб.). Рынок корпоративных облигаций четвертый квартал подряд приходится на наибольший объем биржевых операций на фондовом рынке (48,2% во 2 квартале 2017г., 32,1% в 1 квартале 2017г.). Такое увеличение доли рынка корпоративных облигаций в общем объеме сделок на фондовом рынке за последние два квартала связано, в том числе, с притоком в сегмент частных инвесторов.

В сегменте акций проходит 24,3% биржевых операций на фондовом рынке. Доля НФО в этом объеме стабильно высокая и составляет около 70%. Наибольшая доля (более 85%) приходится на брокерские сделки.

Рынок государственных облигаций составляет 24,0% биржевых операций на фондовом рынке. На сегмент субфедеральных и муниципальных облигаций в 3 квартале 2017г. приходится 1,2% объема биржевых операций на фондовом рынке. На небольшом рынке облигаций иностранных эмитентов доля, приходящаяся на НФО, значительно выросла. Объем брокерских сделок более чем в два раза превысил объем дилерских сделок<sup>1</sup>.

Общий объем торгов акций в сентябре 2017г. составил 767 млрд руб.

*Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019-2020гг.<sup>2</sup>*

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики. Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

*Базовый вариант (вариант 1)* прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020г.

Базовый вариант прогноза предусматривает сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего – в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих

<sup>1</sup> Обзор ключевых показателей профессиональных участников рынка ценных бумаг, 3 квартал 2017г. Банк России

<sup>2</sup> Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов, МЭР РФ, опубликовано 27.10.2017 года.

условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки Urals к концу 2018г. до уровня 40 долл. США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019-2020гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США). В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017г. и 2018г. был понижен до 547 млн тонн в год. При этом в 2019-2020гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн тонн в год.

Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого «налогового маневра». Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

В базовом сценарии в 2018г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019г. и 2020г. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017г. до 2,3% к 2020г. Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018-2020гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год.

В *целевом варианте (вариант 2)* прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018г. после окончания действия соглашения (до 551 млн тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн тонн в год в 2019-2020гг.

Кроме того, в результате более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии ожидается укрепление курса рубля в конце прогнозного периода (67,4 рубля за доллар США в 2020г.).

В рамках целевого сценария к 2020г. темп роста ВВП ожидается на уровне 3,1%.

*Консервативный вариант (вариант 3)* прогноза предусматривает более существенное замедление мирового экономического роста. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки Urals до 35 долл. США за баррель к концу 2018г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала – с другой.

В 2018г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем – стабилизация рубля в реальном выражении.

Темп роста ВВП в 2018г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020г.

*Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018-2020гг.*

Показатели	2016 год (отчет)	2017 год (оценка)	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
<b>Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.</b>					
1	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
2			43,8	41,6	42,4
3			36,8	35,0	35,0
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
1	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
2			4,0	4,0	4,0
3			4,3	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
1	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
2			2,2	2,6	3,1
3			0,8	0,9	1,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
1	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
2			5,7	6,7	8,6
3			-0,5	1,5	1,5
<b>Промышленность, %</b>					
1	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
2			2,7	2,9	3,2
3			1,3	1,5	1,6
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
1	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
2			2,4	1,4	1,7
3			1,4	0,2	0,6
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
1	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
2			4,2	1,5	2,0
3			3,2	0,2	0,8
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
1	-4,6	1,2	2,9	2,7	2,5
2			3,0	3,1	3,3
3			1,7	1,1	1,5
<b>Экспорт – всего, млрд. долл. США</b>					
1	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4
2			331,5	343,4	362,2
3			295,7	289,0	291,5
<b>Импорт – всего, млрд. долл. США</b>					
1	191,6	227,8	234,8	238,0	241,0
2			237,8	248,0	261,0
3			219,3	219,0	216,7

Источник: МЭР РФ

Источники:

- <http://www.economy.gov.ru/> – Министерство Экономического Развития РФ.
- <http://www.cbr.ru/> - Центральный Банк РФ.
- <http://www.gks.ru/> - Федеральная служба государственной статистики РФ.

## 2.2. Общая характеристика рынка недвижимости

### Обзор рынка загородной недвижимости Московской области за 2017 год

#### Предложение

По данным специалистов Knight Frank за 2017 год объем предложения в сегменте земельных участков сократился на 20% и по данным на начало 2018г. составил 288 лотов. Сокращение предложения произошло несмотря на выход новых объектов в таких коттеджных поселках как «Успенский Лес» и «Agalagov Estate». Снижение объема предложения также связано с высокими темпами реализации, поскольку земельные участки пользуются наибольшим спросом у покупателей.

В сегменте домовладений объем предложения на первичном рынке загородной недвижимости увеличился на 5%. Средняя цена кв. м загородной недвижимости снизилась на 24%, отмечают аналитики компании «Метриум Групп».

В 2017 году в продажу поступили два новых объекта: на Новорижском направлении стартовала реализация коттеджей с отделкой в элитном коттеджном поселке «ArtEco», на Киевском направлении в продажу поступили участки с подрядом в новом коттеджном поселке премиум-класса «Wright Village».

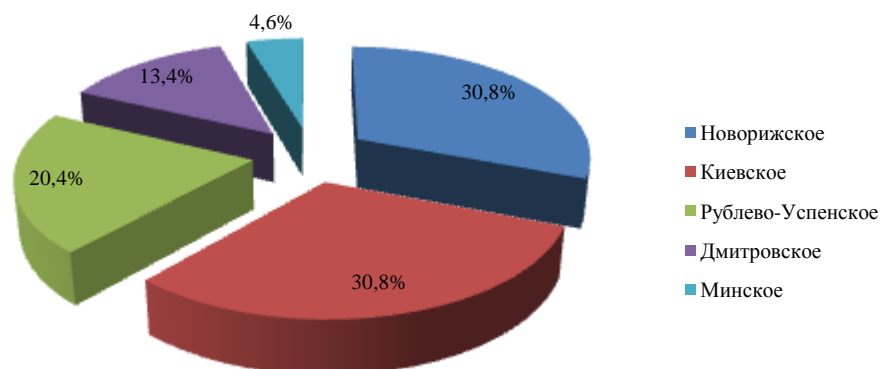
Помимо новых проектов предложение пополнилось за счет старта продаж новых очередей в трех поселках: «Успенский Лес», «Федоскино парк» и «Раздоры-2».

Информация о наличии каких-либо предложений по продаже коттеджей, строительство которых находится на стадии консервации, отсутствует.

Таким образом, в конце 2017 года на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона насчитывалось 42 коттеджных поселка с объемом предложения порядка 1 025 домовладений.

Как отмечают аналитики «Метриум Групп», по итогам 2017 года почти 2/3 всего предложения по числу домовладений сосредоточено на двух направлениях: Новорижском и Киевском (по 30,8%). За 2017 год доля Новорижского направления снизилась на 9,7 п.п. за счет сокращения предложения в нескольких поселках. Доля Киевского, напротив, выросла на 15,8% на фоне выхода на рынок нового коттеджного поселка. Доля Рублево-Успенского шоссе составила 20,4% (-6,6 п.п.), доля Дмитровского шоссе – 13,4% (+0,2 п.п), Минского – 4,6% (+0,3 п.п).

Распределение предложения на загородном рынке Московской области по направлениям



Источник: данные «Метриум Групп»

Наибольший объем предложения (58,4%) расположен на удаленности 21-30 км от МКАД (-3,4 п.п. за год), 31,7% рынка сосредоточено в радиусе 11-20 км от МКАД (+1,0 п.п.). Всего 6,9% домовладений представлено на наиболее удаленных территориях (свыше 31 км), а 3% – в ближнем поясе (до 10 км). Их доли за 2017г. показали динамику +2,1 п.п. и +0,3 п.п. соответственно.

В структуре предложения в разрезе по классам основной объем приходится на лоты в элитных поселках (61,5%, +5,1 п.п.). Четверть предложения (25,2%, -7,1 п.п.) реализуется в коттеджных поселках бизнес-класса. На исследуемых направлениях доля низкобюджетных объектов составила 13,3% (+2,1 п.п.).

Наиболее заметные изменения в 2017 году произошли на Киевском направлении. Выход нового высокобюджетного коттеджного поселка привел к увеличению элитных предложений на данном направлении - до 56,2% (+53,5 п.п. с начала года).

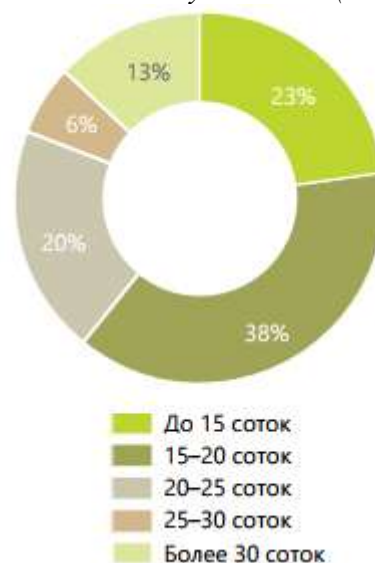
По 2017 итогам года средний метраж домовладения на загородном рынке составил 538,2 кв. м (-6,6% с начала года). По направлениям отрицательная динамика наблюдалась на Дмитровском (-10,9%) и Новорижском шоссе (-9,5%). По остальным направлениям средняя площадь лотов увеличилась: на Рублево-Успенском на 17,4%, на Киевском на 15,5%, на Минском на 4,5%. Причиной изменений стала совокупность двух факторов: поступление в реализацию предложений меньшей площади и выбытие домовладений меньшего размера.

#### *Спрос*

По итогам 2017г. в сегменте земельных участков было реализовано 157 лотов, что соответствует показателю 2016 года. Средняя площадь проданных участков сократилась на 11% – с 27 соток в 2016г. до 23 соток в 2017г. Это связано с достаточно высокими темпами реализации участков в поселках «Малое Сареево» и «Успенский Лес»: в обоих поселках применена мелкая «нарезка» – наиболее ликвидный формат участков.

Анализируя структуру сделок по площади, эксперты отмечают, что доля небольших участков (площадью до 20 соток) выросла за год с 45% до 61%. В то же время сократилась доля сделок с земельными участками площадью более 25 соток: если в 2016г. на такие сделки приходилось порядка 30%, то в по итогам 2017г. – лишь 18%.

*Структура сделок с земельными участками (по площади)*



*Источник: Knight Frank Research*

По итогам 2017г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано порядка 320 лотов. Относительно 2016г. показатель практически не изменился, продемонстрировав незначительную положительную динамику в размере 4%.

В 2017г. основным спросом у покупателей пользовались земельные участки (49% сделок).

#### *Ценообразующие факторы на рынке загородной недвижимости*

По данным экспертов загородного рынка недвижимости цены на земельные участки даже в границах одного населенного пункта могут значительно колебаться. К понижающим факторам можно отнести небольшую площадь наделов (участок площадью не более 6 соток можно продать гораздо ниже его действительной стоимости), неудобные подъездные пути, близость промышленных предприятий и свалок, нестандартную форму и рельеф. И наоборот, земли в экологически благополучных зонах, близко к водоему и лесу, оцениваются дороже.

Так, по оценкам экспертов «РБК-Недвижимость», земельные участки недалеко от воды стоят на 25-50% дороже, а наличие в пешей доступности лесного массива увеличивает стоимость земли на 25-30%.

Специалисты отдела загородной недвижимости компании «Soho Realty» отмечают следующие важные ценообразующие факторы:

- местоположение объекта;
- однородное социальное окружение;
- наличие инфраструктуры и единой эксплуатационной службы в поселке;
- архитектурные решения ближайшего окружения;
- лесное окружение;
- близость водоема.

Большое влияние на ценообразование имеет ландшафт и экологическая обстановка. Существенную роль играет соседство участка с домами отдыха, культурно-историческими ансамблями, церквями и прочими. Оценка экологической обстановки складывается из таких показателей, как уровень шума, удаленность от магистралей (автомобильных и железных дорог), загрязненность воздуха (соседство с неблагоприятными объектами), роза ветров, близость ЛЭП к границе участка и т.д.<sup>1</sup>

#### *Цены*

По данным экспертов Point Estate средний бюджет предложения коттеджей в 2017г. составил 139,7 млн руб. или 2,4 млн долл. США, снизившись за год на 9% и 0,3% соответственно. Средняя цена предложения продажи дуплексов составила 69,4 млн руб. или 1,2 млн долл. США. Рост рублевых цен в данном сегменте составил 4%, долларовых – 13%. Средняя стоимость таунхаусов составила 58,6 млн руб. или 1 млн долл. США – цены снизились на 13% и 5% соответственно.

Средний бюджет проданных земельных участков также снизился. За год отрицательная динамика составила 18% и по итогам 2017г. средняя стоимость реализованных земельных участков была отмечена на уровне 49 млн руб.<sup>2</sup>

По данным экспертов Point Estate в 2017г. земельные участки без подряда продавались в среднем за 167,6 млн руб. (+66% к 2016г.) или 2,9 млн долл. США (+81% к 2016г.). Такой прирост обусловлен поступлением в продажу нового дорогого предложения в коттеджном поселке Agalarov Estate и сокращением более бюджетного предложения в КП «Ренессанс Парк» и «Мэдисон Парк» за счет изменения формата.

<sup>1</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.htm>

<sup>2</sup> <http://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/-2017-5292.pdf>



Средняя рублевая цена 1 сотки земельного участка по итогам 2017г. составила 3,4 млн руб. (+25% к 2016г.), долларовая – 57,6 тыс. долл. США (+36% к 2016г.), в основном за счет изменения структуры предложения.

Наиболее значительный рост рублевой цены предложения наблюдался на Новорижском шоссе (73%) за счет новых объектов в коттеджном поселке Agalarov Estate. Кроме того, в поселках «Ренессанс Парк» и «Мэдисон Парк» произошло изменение формата – перевод продаж с участков без подряда на участки с подрядом<sup>1</sup>.

Динамика средней цены предложения по форматам, млн руб.



Источник: Point Estate

Специалисты ООО «Максилайн» отмечают, что стоимость земли может существенно отличаться в зависимости от разных ценообразующих факторов. На Рижском направлении (до 15 км от МКАД) диапазон стоимости земельных участков ИЖС составляет 2 778 – 178 969 руб./кв. м.

Учитывая значительное влияние ценообразующих факторов на стоимость земельных участков Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже земельных участков, расположенных на Новорижском направлении вблизи оцениваемых объектов.

Согласно проведенному анализу рынка диапазон стоимости земельных участков, расположенных на Новорижском направлении вблизи оцениваемых объектов, составил 5 000-17 500 руб./кв. м. Средняя стоимость 1 кв. м земельных участков составила 8 785 руб. (НДС не облагается).

<sup>1</sup> <http://www.pointestate.ru/company/news/24012018/>

Первичная выборка предложений по продаже земельных участков

№ п/п	Местоположение	ВРИ	Описание	Коммуникации	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Контактная информация	Источник информации	Дата предложения
1	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	ИЖС	Земельный участок, площадь 23 сотки, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Коммуникации по границе: электричество 15 кВт, три фазы; газ; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога: асфальт до участка. Охраняемый коттеджный поселок. Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт.	все коммуникации по границе участка	2 300	15 750 000	6 848	(916) 072-77-57 Игорь Васильевич	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/157094834/">https://www.cian.ru/sale/suburban/157094834/</a>	19.02.2018
2	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, ул.Центральная	ИЖС	Земельный участок, площадь 4,3 сотки, коммуникации: газ по границе участка в 30м, электричество 15 кВт, вода на участке, скважина (артезианская). Участок расположен на возвышенности, в стороне от дороги. Удобная транспортная доступность, рядом автобусная остановка. Развитая инфраструктура, школа, садик, магазины.	водоснабжение (артезианская скважина)	430	2 750 000	6 395	(926) 814-95-44 Город Столиц	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/171639066/">https://www.cian.ru/sale/suburban/171639066/</a>	18.02.2018
3	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово	ИЖС	Земельный участок, площадь 8 соток, коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, по границе участка; газ по границе участка; возможно подключение интернета. Подъездная дорога: асфальт до участка. Участок не освоен, участок огорожен (сетка-рабица).	все коммуникации по границе участка	800	7 000 000	8 750	(916) 072-77-57 Игорь Васильевич	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159290591/">https://www.cian.ru/sale/suburban/159290591/</a>	18.02.2018
4	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово	ИЖС	Лесной участок расположен в тихой застроенной части, в шаговой доступности река Липка. Участок правильной прямоугольной формы, по границе проходит газ. К участку круглогодичный подъезд по широкой асфальтированной дороге. В 5 минутах на машине расположена развитая инфраструктура: спортивный комплекс Ильинка-спорт с аквапарком, теннисным кортом, тренажерным залом, русской и финской банями, множеством кружков для детей.	все коммуникации по границе участка	1 500	10 500 000	7 000	(967) 259-18-83	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/152152446/">https://www.cian.ru/sale/suburban/152152446/</a>	19.02.2018
5	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	ИЖС	Земельный участок без подряда в элитном загородном коттеджном поселке «Прозорово». Участок 23 сот., ИЖС. Участок с 2-х сторон огорожен кирпичным забором. Коммуникации по границе: газ магистральный (оплачен), электричество 15 кВт, 2 артезианские скважины на поселок, центральная канализация.	все коммуникации по границе участка	2 300	13 900 000	6 043	(495) 132-06-38	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/154703200/">https://www.cian.ru/sale/suburban/154703200/</a>	19.02.2018
6	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	ИЖС	Земельный участок в охраняемом коттеджном поселке «Прозорово». Внутренняя инфраструктура коттеджного поселка предполагает благоустроенные широкие тротуары для пеших прогулок с уличным освещением, строят сказочную детскую площадку, детский сад.	все коммуникации по границе участка	2 100	18 900 000	9 000	(964) 511-29-41	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/140340361/">https://www.cian.ru/sale/suburban/140340361/</a>	19.02.2018
7	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	ИЖС	Земельный участок, площадь 21 сотка, находится в правой части поселка, на 1-й линии от леса. Коммуникации по границе: газ, электричество 15 кВт, водоснабжение и канализация центральные.	все коммуникации по границе участка	2 100	20 500 000	9 762	(495) 374-82-15 Penny Lane Realty	<a href="https://country.realtor.ru/land/show/45035/">https://country.realtor.ru/land/show/45035/</a>	18.02.2018

№ п/п	Местоположение	ВРИ	Описание	Коммуникации	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Контактная информация	Источник информации	Дата предложения
8	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	ИЖС	Земельный участок в охраняемом коттеджном поселке. Все коммуникации центральные и подведены к границе участка. Рядом располагается вся необходимая инфраструктура и удобный выезд на Рублево-Успенское и Новорижское шоссе.	все коммуникации по границе участка	2 300	15 000 000	6 522	(499) 322-47-76 ACR Group	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/170254087/">https://www.cian.ru/sale/suburban/170254087/</a>	19.02.2018
9	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	ИЖС	Земельный участок правильной формы. Месторасположение поселка обеспечивает шаговую доступность к торговым объектам, спортивным заведениям, разнообразным ресторанам и кафе, боулингу, аквапарку. Обустроенные зоны отдыха и места для прогулок.	все коммуникации по границе участка	2 500	25 000 000	10 000	(499) 322-47-76 ACR Group	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168834509/">https://www.cian.ru/sale/suburban/168834509/</a>	19.02.2018
10	Московская область, Красногорск городской округ, п.Ильинское-Усово	ИЖС	Земельный участок площадью 14,7 соток. Центральные коммуникации. Рядом лесные массивы. Поблизости нет промышленных зон. Расстояние от МКАД составляет 12 км. В 10 минутах езды находятся музей-усадьба Архангельское и заповедник Лохин остров.	все коммуникации по границе участка	1 470	13 990 000	9 517	(964) 553-45-59	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/172779921/">https://www.cian.ru/sale/suburban/172779921/</a>	18.02.2018
11	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово	ИЖС	Земельный участок для строительства загородной резиденции. Престижное окружение, рядом лесной массив и река. Участок ровный, полевой, площадью 47 соток правильной формы. Развитая инфраструктура со школами, садом, магазинами, рынком, ресторанами и спортивным центром в ближайшем окружении.	все коммуникации по границе участка	4 700	39 946 428	8 499	(495) 969-53-53 Prestige Estate	<a href="https://afy.ru/krasnogorskiy-rayon-buzlanovo/kupit-uchastok/200149807">https://afy.ru/krasnogorskiy-rayon-buzlanovo/kupit-uchastok/200149807</a>	18.02.2018
12	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, ул.Лесная, 2	ИЖС	Земельный участок площадью 2,34 га, зпн (для коттеджного и малоэтажного строительства) в коттеджной охраняемой застройке. Граничит с сосновым лесом. Рядом протекает река. Отличная развитая инфраструктура в ближайшем окружении. Коммуникации все центральные по границе участка. - 280 кВт электричества на участке - получено согласование на газ. Удобный подъезд.	электроснабжение	23 400	237 978 720	10 170	(495) 969-53-53 Prestige Estate	<a href="https://afy.ru/krasnogorskiy-rayon-buzlanovo/kupit-uchastok/200467175">https://afy.ru/krasnogorskiy-rayon-buzlanovo/kupit-uchastok/200467175</a>	10.02.2018
13	Московская область, Красногорск городской округ, д.Поздняково (КП Липки)	ИЖС	Земельный участок в поселке КП Липки на Новой Риге.	все коммуникации по границе участка	2 000	35 000 000	17 500	(499) 647-85-49	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/176578195/">https://www.cian.ru/sale/suburban/176578195/</a>	19.02.2018
14	Московская область, Красногорск городской округ, КП Шато Соверен, Новорижское шоссе, 16 км от МКАД	ИЖС	Земельный участок в коттеджном поселке Шато Соверен, Новорижское шоссе, 16 км от МКАДа, общей площадью 22 сот. Тип участка: полевой.	все коммуникации по границе участка	2 200	18 000 000	8 182	(495) 357-07-20	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/165305463/">https://www.cian.ru/sale/suburban/165305463/</a>	06.03.2018
15	Московская область, Красногорск городской округ, КП Шато Соверен, Новорижское шоссе, 16 км от МКАД	ИЖС	Земельный участок с видом на лес в элитном коттеджном поселке. Территория поселка благоустроена, планируется создание трех парковых зон с липовыми и каштановыми аллеями, ландшафтный дизайн в едином стиле с высадкой сосен и елей. Все центральные коммуникации дублируются собственными автономными системами.	все коммуникации по границе участка	2 400	12 000 000	5 000	(495) 798-63-09	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/164653610/">https://www.cian.ru/sale/suburban/164653610/</a>	01.03.2018
16	Московская область, Красногорск городской округ, КП Шато Соверен, Новорижское шоссе, 16 км от МКАД	ИЖС	Земельный участок полевой, охраняемый. Газ: Магистральный. Электричество: 15 кВт. Водоснабжение: Центральный водопровод. Канализация: Центральная.	все коммуникации по границе участка	2 360	23 600 000	10 000	(968) 730-07-43	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168013715/">https://www.cian.ru/sale/suburban/168013715/</a>	05.03.2018

№ п/п	Местоположение	ВРИ	Описание	Коммуникации	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Контактная информация	Источник информации	Дата предложения
17	Московская область, Новорижское шоссе, 12 км от МКАД, д.Бузланово	ИЖС	Земельный участок Земли населенных пунктов. ИЖС. Электричество и газ заведены на участок (был старый дом). Выход к реке Истра (широкая, полноводная река). Высокий берег. Возможность увеличения участка (выкуп соседнего).	электроснабжение, газоснабжение	670	4 800 000	7 164	(925) 500-68-00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169902640/">https://www.cian.ru/sale/suburban/169902640/</a>	18.02.2018
18	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово	ИЖС	Земельный участок ровный, правильной формы. Газ, электричество, вода - по границе участка. Развитая инфраструктура района позволяет с комфортом жить за городом. В 5 минут езды на машине расположены школы, детские сады, поликлиника, фитнес центр с бассейном и многое другое.	все коммуникации по границе участка	800	6 950 000	8 688	(910) 420-74-44	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162396318/">https://www.cian.ru/sale/suburban/162396318/</a>	18.02.2018
19	Московская область, Красногорск городской округ, п.Нива	ИЖС	Земельный участок правильной формы в поселке Нива. Удачное расположение.	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	2 400	28 500 000	11 875	(499) 647-85-49	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/176580076/">https://www.cian.ru/sale/suburban/176580076/</a>	18.02.2018
<b>Минимальное значение, руб.</b>							<b>5 000</b>			
<b>Максимальное значение, руб.</b>							<b>17 500</b>			
<b>Среднее значение, руб.</b>							<b>8 785</b>			

Источник: расчеты Оценщика

### Девелоперская активность

По мнению аналитиков «Метриум Групп» первичный рынок загородной недвижимости отличается низкой девелоперской активностью. Однако в сравнении с предыдущим отчетным периодом в 2017 году наблюдалось оживление рынка – в реализацию поступило два поселка и новые очереди в трех уже экспонируемых проектах. Для сравнения – в 2016 году на рынок вышел всего один объект и одна новая очередь. Несмотря на высокий уровень конкуренции (в том числе со стороны вторичного рынка), действительно ликвидного предложения на рынке мало.

Одним из инструментов генерации спроса, которые использовали застройщики в 2017 году, стало предложение домовладений с отделкой. Так, в поступившем на рынок коттеджном поселке «ArtЕso» все коттеджи предполагается передавать покупателям с отделкой. Кроме того, в ряде уже экспонируемых проектов девелоперы стали предлагать лоты с готовым ремонтом.

Также аналитики отмечают высокий уровень дисконта, предоставляемый во многих поселках. В 2017 году он достигал 40%. Однако столь высокий показатель отмечается преимущественно в проектах, уже давно экспонируемых на рынке – так девелоперы стремятся реализовать низколиквидное предложение.

### Скидки на торг

Согласно анализу рынка, проведенному Оценщиком, средний размер скидки на торг для загородной недвижимости составляет 20%.

### Скидка на торг для загородной недвижимости

№ п/п	Скидка на торг, %		Источник информации
	min	max	
1	7%	40%	<a href="https://www.irn.ru/articles/39793.html">https://www.irn.ru/articles/39793.html</a>
2	9%	20%	<a href="http://www.kvmetr.ru/analytcs/19583168.html">http://www.kvmetr.ru/analytcs/19583168.html</a>
3	10%	40%	<a href="http://realty.vesti.ru/zhile/zagorodnyy-krizis-sidki-torg-i-sindrom-razocharovannogo-prodavca">http://realty.vesti.ru/zhile/zagorodnyy-krizis-sidki-torg-i-sindrom-razocharovannogo-prodavca</a>
Границы диапазона (средние значения)	6%	33%	Расчет Оценщика
Средний размер скидки на торг	20,0%		Расчет Оценщика

Источник: расчеты Оценщика

### Выводы

- За 2017г. объем предложения в сегменте земельных участков сократился на 20%. В сегменте домовладений объем предложения на первичном рынке загородной недвижимости увеличился на 5%.
- По итогам 2017г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано порядка 320 лотов. Относительно 2016г. показатель практически не изменился, продемонстрировав незначительную положительную динамику в размере 4%. В 2017г. основным спросом у покупателей пользовались земельные участки (49% сделок).
- Средний бюджет проданных земельных участков за 2017г. снизился – отрицательная динамика составила 18% и по итогам 2017г. средняя стоимость реализованных земельных участков была отмечена на уровне 49 млн руб.
- Средний бюджет предложения коттеджей в 2017г. составил 139,7 млн руб. или 2,4 млн долл. США, снизившись за год на 9% и 0,3% соответственно.
- Согласно проведенному анализу рынка диапазон стоимости земельных участков, расположенных на Новорижском направлении вблизи оцениваемых объектов, составил 5 000 – 17 500 руб./кв. м. Средняя стоимость 1 кв. м земельных участков составила 8 941 руб. (НДС не облагается).
- Аналитики отмечают высокий уровень дисконта, предоставляемый во многих поселках, в 2017 году он достигал 40%, среднее значение находится в диапазоне 20%.

### *Прогноз*

По прогнозам аналитиков «Метриум Групп» в 2018 году значительного изменения ситуации на рынке загородной недвижимости не ожидается. С целью реализации низколиквидных объектов застройщики будут продолжать снижать цены, а также предлагать высокие скидки, т.к. со временем предложение в давно реализуемых поселках становится все менее актуальным и отвечающим запросам современных покупателей. В связи с этим ожидается либо стабилизация средней цены, либо ее снижение.

Предполагается, что основной спрос будет сосредоточен в новых проектах, отвечающим запросам покупателей. Учитывая, что в 2017 году часть отложенного спроса была реализована, в 2018 году роста спроса не ожидается<sup>1</sup>.

По прогнозам аналитиков при отсутствии новых проектов ожидается смещение спроса на вторичный рынок. Существенное снижение средней цены сделки не ожидается, возможен рост цен на уровень инфляции.

---

<sup>1</sup> <http://www.prnews.ru/topic/metrium-grupp-itogi-goda-na-rynke-zagorodnoj-vedvizimosti>

### 2.3. Точное описание объекта оценки

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ЗАО «ПАССИМ».

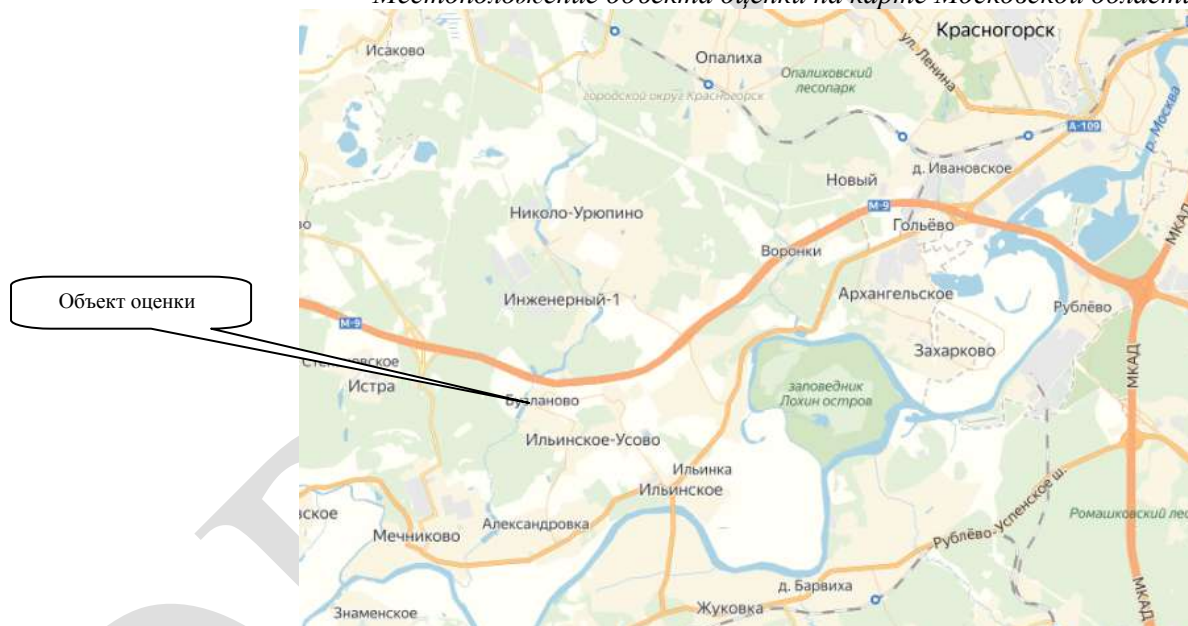
Недвижимое имущество представлено следующими объектами:

1. Земельные участки общей площадью 176 845 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Бузланово. Категория земель: земли населенных пунктов.

2. Объекты незавершенного строительства, в количестве 6 коттеджей общей площадью 2 019,4 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Бузланово.

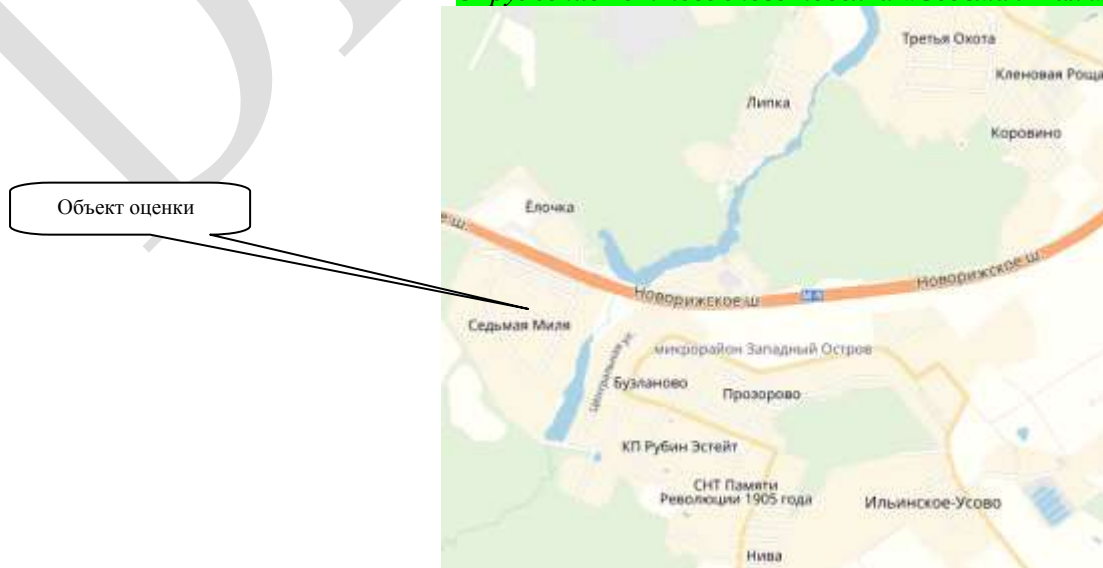
Объекты оценки расположены в Московской области, Красногорский район, вблизи д. Бузланово **на территории коттеджного поселка «Седьмая Миля».**

*Местоположение объекта оценки на карте Московской области*



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

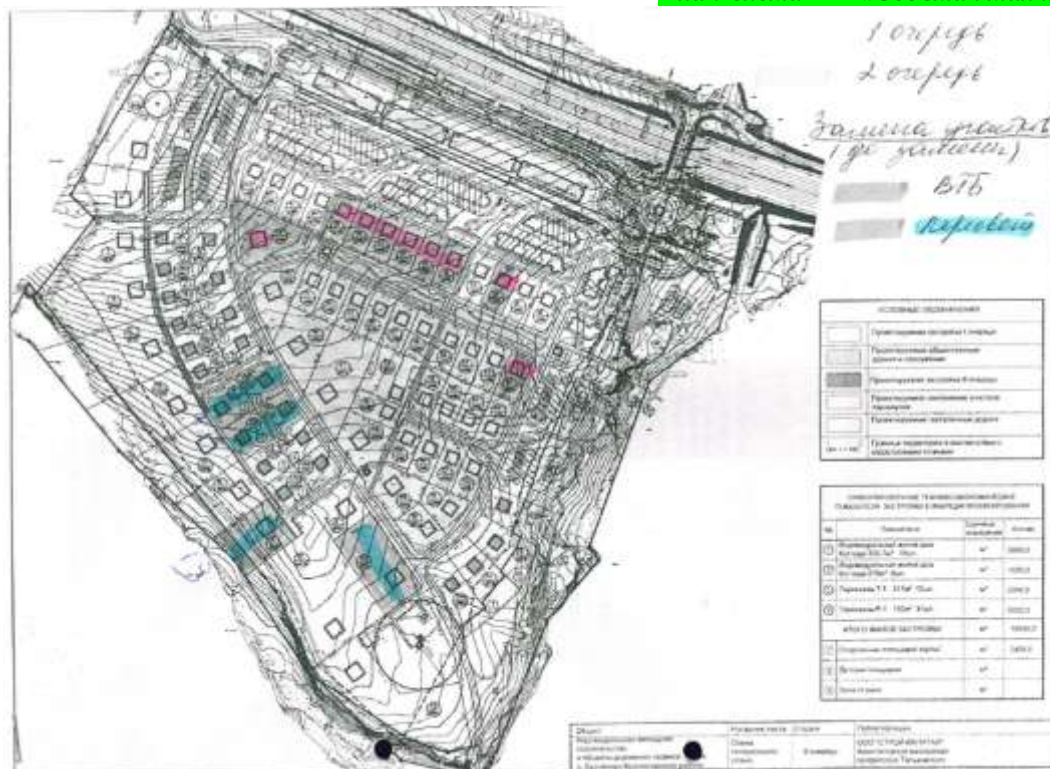
**Окружение коттеджного поселка «Седьмая Миля»**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

По плану застройщика вблизи деревни Бузланово предполагалось строительство коттеджного поселка «Седьмая Миля». По состоянию на дату оценки строительство приостановлено, информация о возможном продолжении строительства отсутствует. Сведения о состоянии, местоположении оцениваемых объектов, конструктивных особенностях строений предоставлены Заказчиком. По данным Заказчика инженерные коммуникации на оцениваемых земельных участках отсутствуют.

План-схема КП «Седьмая миля»



Источник: предоставлено Заказчиком

Собственником оцениваемого имущества является ЗАО «ПАССИМ». Основной вид деятельности компании: операции с недвижимым имуществом. По состоянию на дату оценки компания находится в стадии конкурсного производства. В соответствии с Решением Арбитражного суда города Москвы от 01 июня 2017г. по делу №А40-185113/16-124-313Б ЗАО «ПАССИМ» было признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим утвержден Домино И.Н.<sup>1</sup>

Информация о собственнике оцениваемых земельных участков, устанавливалась Оценщиком на основе данных, указанных в выписках из ЕГРН. Согласно документам, все оцениваемые участки находятся в собственности ЗАО «ПАССИМ», информация о собственности 3-х лиц отсутствует.

<sup>1</sup> <http://law-soft.ru/7710439684>



Оценщиком был проведен осмотр коттеджного поселка «Седьмая Миля», на территории которого находятся оцениваемые земельные участки. По результатам осмотра были подтверждены следующие данные:

- коттеджный поселок не достроен, строительные работы на территории не проводятся, информация о возможном возобновлении данных работ не предоставлена;

- инженерные коммуникации в коттеджном поселке отсутствуют;
- инфраструктура на территории коттеджного поселка отсутствует – помимо объектов НЗС, функционирующих объектов не обнаружено, асфальтированные дороги на территории также отсутствуют;

- жилых зданий, введенных в эксплуатацию, не обнаружено, проживающие отсутствуют;

- территория коттеджного поселка огорожена забором, на въезде расположен КПП охраны<sup>1</sup>.

Данная характеристика относится ко всему коттеджному поселку – соседние участки, не входящие в состав объекта оценки, но расположенные на территории КП «Седьмая Миля» имеют аналогичное состояние.

*Фотографии оцениваемых объектов*



*Источник: результат осмотра Оценщика*

Далее представлен полный перечень имущества, входящего в состав объекта оценки, и характеристики по каждой позиции. Представленная информация указана Оценщиком в соответствии с данными имеющихся в распоряжении Оценщика документов (выписки из ЕГРН, кадастровые паспорта, разрешения на строительство, инвентарные описи).

<sup>1</sup> Охраняется объект НЗС торгового назначения (не входит в состав объекта оценки), электроснабжение КПП происходит от автономного генератора.

Перечень оцениваемых земельных участков

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	ВРИ	Обременения	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Наличие строений на участке
1	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 312 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 312	50:11:0050210:93	15 842 322,72	-
2	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 059 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 059	50:11:0050210:119	5 065 525,29	-
3	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 102 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 102	50:11:0050210:171	14 837 827,62	-
4	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 737 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 737	50:11:0050210:90	17 875 229,47	-
5	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 243 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	243	50:11:0050210:216	1 162 344,33	-
6	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 966 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	966	50:11:0050210:220	4 620 677,46	-
7	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 291 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	291	50:11:0050210:219	1 391 943,21	-
8	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 057 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 057	50:11:0050210:107	14 622 578,67	-
9	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 988 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 988	50:11:0050210:116	23 859 150,28	-
10	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 898 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 898	50:11:0050210:114	9 078 722,38	-
11	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 826 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 826	50:11:0050210:176	8 734 324,06	-
12	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 865 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 865	50:11:0050210:88	18 487 493,15	-
13	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 981 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 981	50:11:0050210:92	19 042 357,11	-
14	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 848 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 848	50:11:0050210:94	13 622 866,88	-
15	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 266 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 266	50:11:0050210:170	6 055 670,46	-
16	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 798 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 798	50:11:0050210:173	13 383 701,38	-
17	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 382 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 382	50:11:0050210:104	20 960 464,42	-
18	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 173 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 173	50:11:0050210:98	19 960 752,63	-
19	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 388 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 388	50:11:0050210:87	20 989 164,28	-
20	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 754 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	754	50:11:0050210:221	3 606 615,74	-
21	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 630 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 630	50:11:0050210:120	22 146 725,30	-
22	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 421 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 421	50:11:0050210:126	6 797 083,51	-
23	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 886 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	886	50:11:0050210:164	4 238 012,66	-
24	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 436 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 436	50:11:0050210:106	16 435 453,16	-

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	ВРИ	Обременения	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Наличие строений на участке
25	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 492 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 492	50:11:0050210:99	16 703 318,52	-
26	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 000 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 000	50:11:0050210:115	14 349 930,00	-
27	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 888 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 888	50:11:0050210:89	18 597 509,28	-
28	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 465 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 465	50:11:0050210:91	7 007 549,15	-
29	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 874 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 874	50:11:0050210:103	13 747 232,94	-
30	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 502 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 502	50:11:0050210:175	11 967 841,62	-
31	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 667 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 667	50:11:0050210:124	17 540 397,77	-
32	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 404 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 404	50:11:0050210:128	6 715 767,24	-
33	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 479 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 479	50:11:0050210:95	21 424 445,49	-
34	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 457 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 457	50:11:0050210:113	16 535 902,67	-
35	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 171 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 171	50:11:0050210:97	15 167 876,01	-
36	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 039 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 039	50:11:0050210:108	14 536 479,09	-
37	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 658 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 658	50:11:0050210:111	22 280 657,98	-
38	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 171 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 171	50:11:0050210:121	19 951 186,01	-
39	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 392 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 392	50:11:0050210:118	11 441 677,52	-
40	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 529 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 529	50:11:0050210:174	7 313 680,99	-
41	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 620 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 620	50:11:0050210:102	22 098 892,20	-
42	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 154 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 154	50:11:0050210:218	5 519 939,74	-
43	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 144 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 144	50:11:0050210:105	10 255 416,64	-
44	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 285 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 285	50:11:0050210:101	15 713 173,35	-
45	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 905 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 905	50:11:0050210:100	13 895 515,55	-
46	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 061 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 061	50:11:0050210:112	19 425 021,91	-
47	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 017 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 017	50:11:0050210:109	14 431 246,27	-
48	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 530 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 530	50:11:0050210:122	16 885 084,30	-
49	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 023 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 023	50:11:0050210:125	9 676 636,13	-

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	ВРИ	Обременения	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Наличие строений на участке
50	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 107 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 107	50:11:0050210:86	14 861 744,17	-
51	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 170 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 170	50:11:0050210:96	15 163 092,70	-
52	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 549 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 549	50:11:0050210:110	16 975 967,19	-
53	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 985 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	2 985	50:11:0050210:117	14 278 180,35	-
54	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 612 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 612	50:11:0050210:127	17 277 315,72	-
55	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 060 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 060	50:11:0050210:165	14 636 928,60	-
56	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 225 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 225	50:11:0050210:172	5 859 554,75	-
57	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 033 кв.м.	для малоэтажного жилого строительства	ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 033	50:11:0050210:217	4 941 159,23	-
58	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	1 500	50:11:0050210:181	7 174 965,00	НЗС (№1 в списке НЗС)
59	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	1 500	50:11:0050210:182	7 174 965,00	НЗС (№2 в списке НЗС)
60	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1500 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	1 500	50:11:0050210:183	7 174 965,00	НЗС (№3 в списке НЗС)
61	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	1 500	50:11:0050210:184	7 174 965,00	НЗС (№4 в списке НЗС)
62	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	1 500	50:11:0050210:185	7 174 965,00	НЗС (№5 в списке НЗС)
63	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 335 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	1 335	50:11:0050210:186	6 385 718,85	НЗС (№6 в списке НЗС)
64	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 430 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	3 430	50:11:0050210:145	16 406 753,30	-
65	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 605 кв.м.	для ИЖС со строительством объектов дорожного сервиса	арест	3 605	50:11:0050210:191	17 243 832,55	-
	<b>Итого</b>			<b>176 845</b>			

Источник: данные Заказчика

Перечень оцениваемых объектов незавершенного строительства

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Тип строения	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Разрешение на строительство	Материал конструкции	Кадастровый номер участка, на котором расположен объект
1	Объект незавершенного строительства	индивидуальный жилой дом	348,8	325,2	2 052,0	2	RU 50505000-37 от 30.05.12	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	50:11:0050210:181
2	Объект незавершенного строительства	индивидуальный жилой дом	358,0	283,7	1 190,0	2	RU 50505000-38 от 30.05.2012	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	50:11:0050210:182
3	Объект незавершенного строительства	индивидуальный жилой дом	348,8	325,2	2 052,0	2	RU 50505000-39 от 30.05.2012	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	50:11:0050210:183
4	Объект незавершенного строительства	индивидуальный жилой дом	358,0	283,7	1 190,0	2	RU 50505000-40 от 30.05.2012	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	50:11:0050210:184
5	Объект незавершенного строительства	индивидуальный жилой дом	348,8	325,2	2 052,0	2	RU 50505000-41 от 30.05.2012	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	50:11:0050210:185
6	Объект незавершенного строительства	индивидуальный жилой дом	257,0	208,3	1 201,0	2	RU 50505000-42 от 30.05.2012	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	50:11:0050210:186
		<b>Итого</b>	<b>2 019,4</b>						

Источник: данные Заказчика

### 3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

---

#### 3.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимое имущество может использоваться различными способами, причем каждому конкретному способу его использования будет соответствовать своя определенная величина стоимости.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) объекта недвижимого имущества** – это его разумное, вероятное и разрешенное законом использование, которое является физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости данного объекта при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

➤ **Юридическая возможность использования** – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;

➤ **Физическая осуществимость** – рассмотрение тех физических осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка;

➤ **Максимальная эффективность (экономическая целесообразность)** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово-оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество – земельные участки и объекты незавершенного строительства.

Учитывая окружение и назначение оцениваемых земельных участков, Оценщик полагает, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования является их эксплуатация в соответствии с видом разрешенного использования, т.е. в качестве земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Разрешения на строительство объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов (на дату оценки объекты незавершенного строительства) были выданы 30.05.2012г. Информация о фактическом начале строительства у Оценщика отсутствует. По состоянию на дату оценки строительство приостановлено, данные о его возобновлении в распоряжение Оценщика не представлены. Анализ рынка, проведенный Оценщиком, не позволил выявить спрос на объекты незавершенного строительства. С учетом данных обстоятельств определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства осуществляется с допущением, что наиболее эффективным использованием будет снос объектов незавершенного строительства.

## 3.2. Методика определения рыночной стоимости объекта оценки

### 3.2.1. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости

#### Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную полезность.

В настоящем Отчете сравнительный подход оценки стоимости недвижимости представлен методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках по сопоставимым объектам собственности или об имеющихся на рынке предложениях. При этом рассматриваются, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

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

- изучение рынка и предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту в отношении цены, технических характеристик, местоположения и других условий сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, техническим характеристикам и другим условиям продажи;
- внесение корректировок к ценам продаж сопоставимых объектов с учетом их отличия от оцениваемого объекта;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход оказывает существенное влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам или предложениям по продаже объектов, аналогичных оцениваемому. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- метод базируется на рыночных ценах недвижимости;
- метод отражает текущую реальную практику покупателей и продавцов.

#### Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Обычно выделяют *два метода* доходного подхода:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

Для обоих методов ставки и коэффициенты определяются на основе данных рынка с использованием принципов полезности, ожидания и замещения.

При определении стоимости оцениваемых объектов недвижимости доходный подход не применялся. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат стоимости определяется отдельно для каждого объекта оценки. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществлялось из предположения, что имущество не будет реализовано единым лотом. Учитывая вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – индивидуальное жилищное строительство, велика вероятность, что имущество может быть реализовано частным лицам для собственных нужд.

#### Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Затратный подход подразумевает, что рыночная стоимость оцениваемого здания определяется в первую очередь затратами на его создание.

Земельные участки являются ограниченным природным ресурсом, поэтому методы затратного подхода к данным объектам не применимы.

Элементы затратного подхода использовались в расчетах для определения стоимости затрат на демонтаж объектов незавершенного строительства (подробнее в разделе 3.3.1 Отчета).



### 3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

#### 3.3.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

Расчет рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Бузланово

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом прямого сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком был проведен анализ цен предложения на продажу земельных участков, сходных по назначению, состоянию и местоположению с оцениваемыми объектами.

На стоимость земельных участков оказывают ряд факторов, таких как удаленность от МКАД, близость лесного массива, близость водоема, наличие инфраструктуры в поселке, наличие охраны и единой службы эксплуатации поселка, а также наличие коммуникаций и возможность их подключения.

Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков, расположенных на Новорижском направлении вблизи оцениваемых объектов, находящихся в открытом доступе на дату оценки. В первичную выборку попали объекты-аналоги ближайшего окружения, расположенные:

- в поселках (д. Бузланово, п. Нива, п. Ильинское-Усово);
- в коттеджных поселках (КП «Прозорово», КП «Липки», КП «Шато Соверен»).

Согласно проведенному анализу диапазон стоимости земельных участков составил 5 000-17 500 руб./кв. м. Средняя стоимость 1 кв. м земельных участков составила 8 785 руб. (НДС не облагается).

Выбор объектов-аналогов для дальнейших расчетов осуществлялся на основании результатов анализа Оценщика характеристик объектов, представленных на рынке:

- Объекты, расположенные в поселках, не использовались, поскольку их месторасположение не соответствует типу оцениваемых объектов, расположенных в коттеджном поселке на огороженной территории. Данное несоответствие влияет на инфраструктурное наполнение территории, ее окружение, назначение, класс. С учетом возможных целей потенциального покупателя оцениваемых земельных участков, выявленные различия не позволяют принять в качестве аналогов земельные участки, расположенные в поселках.

- Объекты-аналоги, расположенные в КП «Шато Соверен», для дальнейших расчетов также не использовались, поскольку имеют большую удаленность от МКАД (18 км), чем оцениваемые объекты (12 км).

- Расположение объекта-аналога в КП «Липки» более благоприятное, чем у оцениваемых объектов, т.к. КП «Липки» существенно удален от магистрали (Новорижское шоссе) и отгорожен от нее лесным массивом, поэтому для дальнейших расчетов также не использовался.

Принимая во внимание представленные выводы, для дальнейших расчетов были использованы объекты, расположенные в коттеджном поселке «Прозорово», как наиболее сопоставимые по местоположению, типу и окружению.

Вторичная выборка предложений по продаже земельных участков

№ п/п	Местоположение	Описание	Коммуникации на участке	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Контактная информация	Источник информации	Дата предложения
1	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок, площадь 23 сотки, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Коммуникации по границе: электричество 15 кВт, три фазы; газ; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога: асфальт до участка. Охраняемый коттеджный поселок. Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт.	все коммуникации по границе участка	2 300	15 750 000	6 848	(916) 072-77-57 Игорь Васильевич	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/157094834/">https://www.cian.ru/sale/suburban/157094834/</a>	19.02.2018
2	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок без подряда в элитном загородном коттеджном поселке «Прозорово». Участок 23 сот., ИЖС. Участок с 2 сторон огорожен кирпичным забором. Коммуникации по границе: газ магистральный (оплачен), электричество 15 кВт, 2 артезианские скважины на поселок, центральная канализация.	все коммуникации по границе участка	2 300	13 900 000	6 043	(495) 132-06-38	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/154703200/">https://www.cian.ru/sale/suburban/154703200/</a>	19.02.2018
3	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок в охраняемом коттеджном поселке «Прозорово». Внутренняя инфраструктура коттеджного поселка предполагает благоустроенные широкие тротуары для пешех прогулок с уличным освещением, строят детскую площадку, детский сад.	все коммуникации по границе участка	2 100	18 900 000	9 000	(964) 511-29-41	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/140340361/">https://www.cian.ru/sale/suburban/140340361/</a>	19.02.2018
4	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок, площадь 21 сотка, находится в правой части поселка, на 1-й линии от леса. Коммуникации по границе: газ, электричество 15 кВт, водоснабжение и канализация центральные.	все коммуникации по границе участка	2 100	20 500 000	9 762	(495) 374-82-15 Penny Lane Realty	<a href="https://country.realtor.ru/land/show/45035/">https://country.realtor.ru/land/show/45035/</a>	18.02.2018
5	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок в охраняемом коттеджном поселке. Все коммуникации центральные и подведены к границе участка. Рядом располагается вся необходимая инфраструктура и удобный выезд на Рублево-Успенское и Новорижское шоссе.	все коммуникации по границе участка	2 300	15 000 000	6 522	(499) 322-47-76 ACR Group	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/170254087/">https://www.cian.ru/sale/suburban/170254087/</a>	19.02.2018
6	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок правильной формы. Месторасположение поселка обеспечивает шаговую доступность к торговым объектам, спортивным заведениям, разнообразным ресторанам и кафе, боулингу, аквапарку. Обустроенные зоны отдыха и места для прогулок.	все коммуникации по границе участка	2 500	25 000 000	10 000	(499) 322-47-76 ACR Group	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168834509/">https://www.cian.ru/sale/suburban/168834509/</a>	19.02.2018
<b>Среднее значение, руб. без НДС</b>						<b>8 029</b>			

Источник: расчеты Оценщика

По данным выборки диапазон цен предложений по продаже земельных участков в КП «Прозорово» составил 6 043 – 10 000 руб./кв. м. Средняя цена предложения 1 кв. м составила 8 029 руб. (НДС не облагается) по состоянию на 19.02.2018г.

Алгоритм расчета стоимости 1 кв. м земельного участка, последовательность и обоснование введения корректировок приведены в таблице ниже.

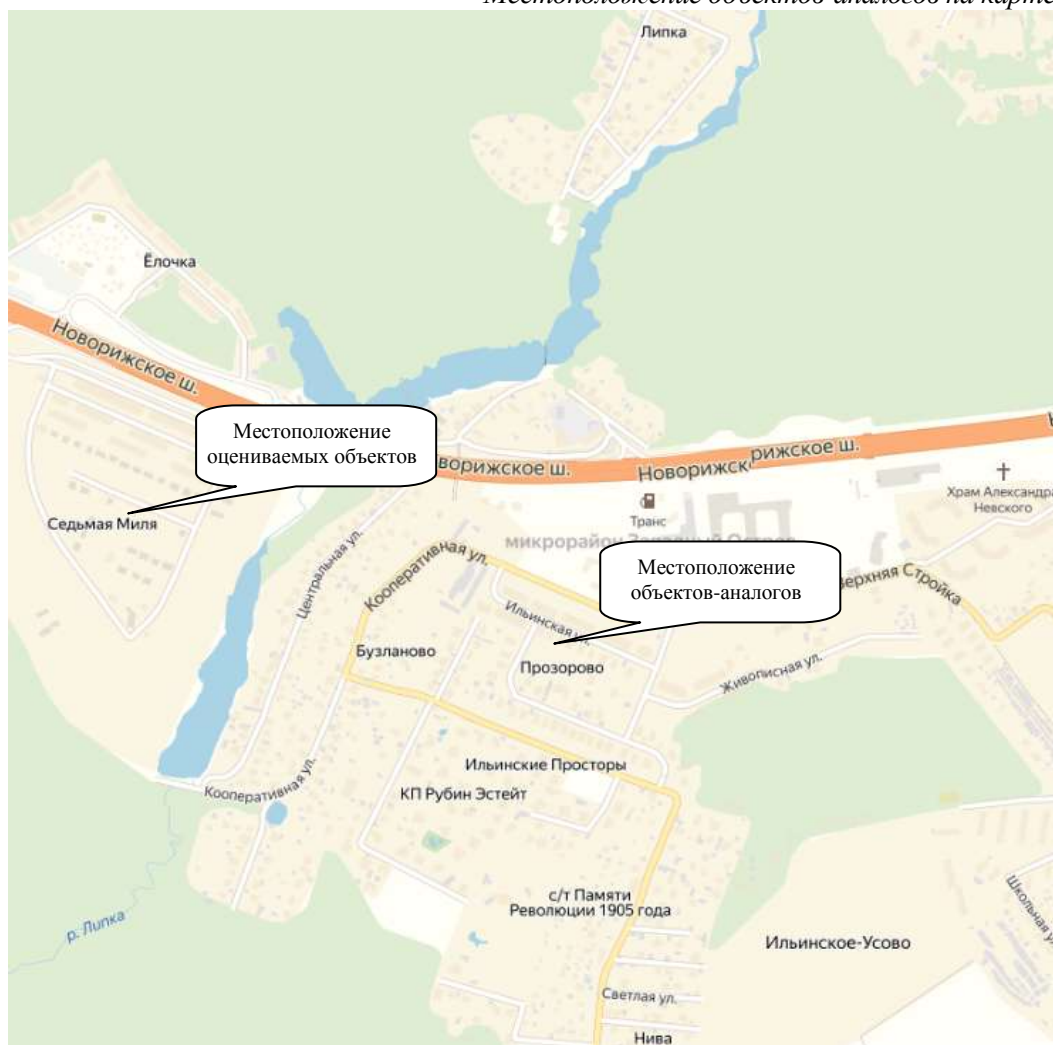
Расчет рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых земельных участков

№ п/п	Местоположение	Описание	Коммуникации на участке	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Корректировка на наличие коммуникаций, %	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	Контактная информация	Источник информации	Дата предложения
1	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок, площадь 23 сотки, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Коммуникации по границе: электричество 15 кВт, три фазы; газ; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога: асфальт до участка. Охраняемый коттеджный поселок. Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт.	все коммуникации по границе участка	2 300	15 750 000	6 848	-22%	5 341	(916) 072-77-57 Игорь Васильевич	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/157094834/">https://www.cian.ru/sale/suburban/157094834/</a>	19.02.2018
2	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок без подряда в элитном загородном коттеджном поселке «Прозорово». Участок 23 сот., ИЖС. Участок с 2 сторон огорожен кирпичным забором. Коммуникации по границе: газ магистральный (оплачен), электричество 15 кВт, 2 артезианские скважины на поселок, центральная канализация.	все коммуникации по границе участка	2 300	13 900 000	6 043	-22%	4 714	(495) 132-06-38	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/154703200/">https://www.cian.ru/sale/suburban/154703200/</a>	19.02.2018
3	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок в охраняемом коттеджном поселке «Прозорово». Внутренняя инфраструктура коттеджного поселка предполагает благоустроенные широкие тротуары для пеших прогулок с уличным освещением, строят детскую площадку, детский сад.	все коммуникации по границе участка	2 100	18 900 000	9 000	-22%	7 020	(964) 511-29-41	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/140340361/">https://www.cian.ru/sale/suburban/140340361/</a>	19.02.2018
4	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок, площадь 21 сотка, находится в правой части поселка, на 1-й линии от леса. Коммуникации по границе: газ, электричество 15 кВт, водоснабжение и канализация центральные.	все коммуникации по границе участка	2 100	20 500 000	9 762	-22%	7 614	(495) 374-82-15 Penny Lane Realty	<a href="https://country.realtor.ru/land/show/45035/">https://country.realtor.ru/land/show/45035/</a>	18.02.2018
6	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок в охраняемом коттеджном поселке. Все коммуникации центральные и подведены к границе участка. Рядом располагается вся необходимая инфраструктура и удобный выезд на Рублево-Успенское и Новорижское шоссе.	все коммуникации по границе участка	2 300	15 000 000	6 522	-22%	5 087	(499) 322-47-76 ACR Group	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/170254087/">https://www.cian.ru/sale/suburban/170254087/</a>	19.02.2018
7	Московская область, Красногорск городской округ, д.Бузланово, КП Прозорово	Земельный участок правильной формы. Месторасположение поселка обеспечивает шаговую доступность к торговым объектам, спортивным заведениям, разнообразным ресторанам и кафе, боулингу, аквапарку. Обустроенные зоны отдыха и места для прогулок.	все коммуникации по границе участка	2 500	25 000 000	10 000	-22%	7 800	(499) 322-47-76 ACR Group	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168834509/">https://www.cian.ru/sale/suburban/168834509/</a>	19.02.2018
<b>Среднее значение, руб.</b>								<b>6 263</b>			
<b>Корректировка на обеспеченность инфраструктурой, %</b>								<b>-20%</b>			
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>								<b>5 010</b>			
<b>Скидка на торг, %</b>								<b>-20%</b>			
<b>Итого, руб.</b>								<b>4 008</b>			

\* НДС не облагается

Источник: расчеты Оценщика

Местоположение объектов-аналогов на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

*Корректировка на инженерные коммуникации*

Корректировка на наличие или отсутствие инженерных коммуникаций у рассматриваемых земельных участков определялась на основании данных сборника «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А., 2016г.

Наличие инженерных коммуникаций рассматривалось Оценщиком с учетом их возможных вариантов расположения:

- инженерные коммуникации заведены на участок (есть);
- инженерные коммуникации проходят в зоне возможного подключения, недалеко от границы участка (по границе);
- инженерные коммуникации удалены от участка, нет возможности подключения (нет).

*Корректировки на инженерные коммуникации, характерные для земельных участков для индивидуального жилищного строительства*

Коммуникации	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка
<b>Отношение: Есть / Нет</b>		
Электроэнергия	16,00%	-14,00%
Газоснабжение	19,00%	-16,00%
Остальное*	11,00%	-10,00%
Электроэнергия и Газоснабжение	38,00%	-28,00%

Коммуникации	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка
Электроэнергия и Остальное	29,00%	-22,00%
Газоснабжение и Остальное	32,00%	-24,00%
Электроэнергия и Газоснабжение и Остальное	53,00%	-35,00%
<b>Отношение: По границе / Нет</b>		
Электроэнергия	9,00%	-8,00%
Газоснабжение	11,00%	-10,00%
Остальное*	6,00%	-6,00%
Электроэнергия и Газоснабжение	21,00%	-17,00%
Электроэнергия и Остальное	16,00%	-14,00%
Газоснабжение и Остальное	18,00%	-15,00%
Электроэнергия и Газоснабжение и Остальное	28,00%	-22,00%
<b>Отношение: Есть / По границе</b>		
Электроэнергия	6,00%	-6,00%
Газоснабжение	7,00%	-7,00%
Остальное*	5,00%	-4,00%
Электроэнергия и Газоснабжение	14,00%	-13,00%
Электроэнергия и Остальное	11,00%	-10,00%
Газоснабжение и Остальное	12,00%	-11,00%
Электроэнергия и Газоснабжение и Остальное	20,00%	-16,00%

\*Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи

Источник: расчет Оценщика на основе данных справочника под ред. Лейфера Л.А.

#### Корректировка на обеспеченность инфраструктурой

Согласно проведенному Оценщиком анализу рынка загородной недвижимости наличие инфраструктуры и единой эксплуатационной службы в поселке увеличивает стоимость земельных участков до 25%. Проанализировав окружение земельных участков в коттеджном поселке, корректировка на наличие инфраструктуры и единой эксплуатационной службы поселка была принята на уровне 20%<sup>1</sup>.

#### Скидка на торг

Скидка на торг была определена в размере 20% на основе анализа рынка загородной недвижимости (раздел 2.2 настоящего Отчета).

Таким образом, стоимость 1 кв. м земельных участков с учетом всех корректировок составила 4 008 руб. (НДС не облагается) по состоянию на 19.02.2018г.

Определенная стоимость 1 кв. м характерна для незастроенных земельных участков, расположенных вблизи д. Бузланово.

Определение рыночной стоимости земельных участков проводилось пообъектно, с учетом индивидуальных характеристик каждого объекта.

<sup>1</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.htm>

Расчет рыночной стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Общая площадь, кв. м	Наличие строений на участке	Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость демонтажных работ, руб. без НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 312 кв.м.	3 312	-	4 008	13 275 012		13 275 012
2	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 059 кв.м.	1 059	-	4 008	4 244 637		4 244 637
3	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 102 кв.м.	3 102	-	4 008	12 433 299		12 433 299
4	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 737 кв.м.	3 737	-	4 008	14 978 478		14 978 478
5	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 243 кв.м.	243	-	4 008	973 982		973 982
6	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 966 кв.м.	966	-	4 008	3 871 878		3 871 878
7	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 291 кв.м.	291	-	4 008	1 166 373		1 166 373
8	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 057 кв.м.	3 057	-	4 008	12 252 932		12 252 932
9	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 988 кв.м.	4 988	-	4 008	19 992 681		19 992 681
10	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 898 кв.м.	1 898	-	4 008	7 607 480		7 607 480
11	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 826 кв.м.	1 826	-	4 008	7 318 892		7 318 892
12	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 865 кв.м.	3 865	-	4 008	15 491 522		15 491 522
13	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 981 кв.м.	3 981	-	4 008	15 956 468		15 956 468
14	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 848 кв.м.	2 848	-	4 008	11 415 227		11 415 227
15	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 266 кв.м.	1 266	-	4 008	5 074 325		5 074 325
16	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 798 кв.м.	2 798	-	4 008	11 214 820		11 214 820
17	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 382 кв.м.	4 382	-	4 008	17 563 738		17 563 738
18	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 173 кв.м.	4 173	-	4 008	16 726 034		16 726 034
19	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 388 кв.м.	4 388	-	4 008	17 587 787		17 587 787
20	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 754 кв.м.	754	-	4 008	3 022 149		3 022 149
21	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 630 кв.м.	4 630	-	4 008	18 557 761		18 557 761
22	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 421 кв.м.	1 421	-	4 008	5 695 589		5 695 589
23	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 886 кв.м.	886	-	4 008	3 551 226		3 551 226
24	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 436 кв.м.	3 436	-	4 008	13 772 023		13 772 023
25	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 492 кв.м.	3 492	-	4 008	13 996 480		13 996 480
26	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 000 кв.м.	3 000	-	4 008	12 024 467		12 024 467
27	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 888 кв.м.	3 888	-	4 008	15 583 709		15 583 709
28	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 465 кв.м.	1 465	-	4 008	5 871 948		5 871 948
29	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 874 кв.м.	2 874	-	4 008	11 519 439		11 519 439
30	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 502 кв.м.	2 502	-	4 008	10 028 406		10 028 406
31	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 667 кв.м.	3 667	-	4 008	14 697 907		14 697 907
32	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 404 кв.м.	1 404	-	4 008	5 627 451		5 627 451
33	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 479 кв.м.	4 479	-	4 008	17 952 529		17 952 529
34	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 457 кв.м.	3 457	-	4 008	13 856 194		13 856 194
35	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 171 кв.м.	3 171	-	4 008	12 709 862		12 709 862
36	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 039 кв.м.	3 039	-	4 008	12 180 785		12 180 785
37	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 658 кв.м.	4 658	-	4 008	18 669 989		18 669 989
38	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 171 кв.м.	4 171	-	4 008	16 718 017		16 718 017
39	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 392 кв.м.	2 392	-	4 008	9 587 508		9 587 508
40	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 529 кв.м.	1 529	-	4 008	6 128 470		6 128 470
41	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 620 кв.м.	4 620	-	4 008	18 517 679		18 517 679
42	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 154 кв.м.	1 154	-	4 008	4 625 412		4 625 412
43	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 144 кв.м.	2 144	-	4 008	8 593 486		8 593 486
44	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 285 кв.м.	3 285	-	4 008	13 166 791		13 166 791
45	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 905 кв.м.	2 905	-	4 008	11 643 692		11 643 692

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Общая площадь, кв. м	Наличие строений на участке	Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость демонтажных работ, руб. без НДС	Итоговая рыночная стоимость руб.
46	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 061 кв.м.	4 061	-	4 008	16 277 120		16 277 120
47	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 017 кв.м.	3 017	-	4 008	12 092 606		12 092 606
48	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 530 кв.м.	3 530	-	4 008	14 148 790		14 148 790
49	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 023 кв.м.	2 023	-	4 008	8 108 499		8 108 499
50	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 107 кв.м.	3 107	-	4 008	12 453 340		12 453 340
51	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 170 кв.м.	3 170	-	4 008	12 705 854		12 705 854
52	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 549 кв.м.	3 549	-	4 008	14 224 945		14 224 945
53	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 985 кв.м.	2 985	-	4 008	11 964 345		11 964 345
54	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 612 кв.м.	3 612	-	4 008	14 477 458		14 477 458
55	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 060 кв.м.	3 060	-	4 008	12 264 956		12 264 956
56	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 225 кв.м.	1 225	-	4 008	4 909 991		4 909 991
57	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 033 кв.м.	1 033	-	4 008	4 140 425		4 140 425
58	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	НЗС (№1 в списке НЗС)	4 008	6 012 234*	587 103	5 425 131
59	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	НЗС (№2 в списке НЗС)	4 008	6 012 234*	368 166	5 644 067
60	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1500 кв.м.	1 500	НЗС (№3 в списке НЗС)	4 008	6 012 234*	587 103	5 425 131
61	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	НЗС (№4 в списке НЗС)	4 008	6 012 234*	368 166	5 644 067
62	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	НЗС (№5 в списке НЗС)	4 008	6 012 234*	587 103	5 425 131
63	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 335 кв.м.	1 335	НЗС (№6 в списке НЗС)	4 008	5 350 888*	360 442	4 990 446
64	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 430 кв.м.	3 430	-	4 008	13 747 974*		13 747 974
65	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 605 кв.м.	3 605	-	4 008	14 449 401*		14 449 401
<b>Итого рыночная стоимость земельных участков, руб.</b>							<b>705 964 210</b>

\* рыночная стоимость земельных участков определена как условно свободных.

Источник: расчеты Оценщика

### Корректировка на общую площадь

Ввиду состояния коттеджного поселка и отсутствия инфраструктуры, масштаб участков внутри поселка не является ценообразующим фактором, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

### Корректировка на демонтаж объектов незавершенного строительства

В соответствии с анализом наиболее эффективного использования объектов оценки (анализ представлен в разделе 3.2 настоящего Отчета) при определении рыночной стоимости земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства, были учтены корректировки на демонтаж строений.

Расчет комплекса работ по демонтажу объектов незавершенного строительства проводился по следующей схеме:

1. Определение стоимости работ по демонтажу (сносу) зданий / строений;
2. Определение стоимости работ по демонтажу фундамента зданий / строений;
3. Определение стоимости работ по засыпке грунтом котлованов;
4. Определение стоимости работ по вывозу строительного мусора.

Для обоснования демонтажных работ Оценщик использовал информацию, размещенную на сайтах строительных компаний, а также полученную в результате переговоров с представителями ремонтно-строительных организаций.

### Расчет стоимости комплекса демонтажных работ

Контактная информация	Стоимость работ за 1 куб. м, руб. без НДС			Источник информации
	Демонтаж здания	Демонтаж фундамента	Вывоз мусора	
RETERRA, (499) 110-89-46	127	593	212	<a href="http://reterra.ru/price/">http://reterra.ru/price/</a>
EXCAVATOR.ORG, (495) 120-29-95	169	-	-	<a href="http://www.excavator.org/tseny/">http://www.excavator.org/tseny/</a>
ООО Демонтаж Бетона, (495) 003-32-54	169	1 017	-	<a href="http://www.demontazhbetona.ru/price/doma.shtml">http://www.demontazhbetona.ru/price/doma.shtml</a>
Группа компаний EXTRAN, (495) 669-68-70	127	636	314	<a href="https://extran.ru/services/demontazh-i-snos/">https://extran.ru/services/demontazh-i-snos/</a>
ЗАО МенеджментГрупп, (909) 994-96-96	254	551	212	<a href="http://vivozgrunt.ru/c3.php">http://vivozgrunt.ru/c3.php</a>
«ПрогрессАвтоСтрой»	157	593	254	<a href="http://progressavtostroji.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/demontazh-domov-cena/">http://progressavtostroji.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/demontazh-domov-cena/</a> <a href="http://progressavtostroji.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/demontazh-fundamenta/">http://progressavtostroji.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/demontazh-fundamenta/</a>
Демонтаж Групп, (495) 231-88-76	127	847	127	<a href="https://www.zakazstroy.ru/dismantling_of_buildings_houses.php">https://www.zakazstroy.ru/dismantling_of_buildings_houses.php</a>
<b>Минимальное значение</b>	<b>127</b>	<b>551</b>	<b>127</b>	
<b>Максимальное значение</b>	<b>254</b>	<b>1 017</b>	<b>314</b>	
<b>Среднее значение</b>	<b>160</b>	<b>710</b>	<b>220</b>	

Источник: расчеты Оценщика

Для определения общего объема строительного мусора использовался коэффициент разрыхления (эмпирический коэффициент, учитывающий все отдельные коэффициенты разрыхления образовавшегося строительного мусора). По данным аналитики, его значение стандартно находится в диапазоне 2,0-3,0<sup>1</sup>. Для дальнейших расчетов коэффициент разрыхления принят равным 2,5.

Таким образом, объем строительного мусора определялся по формуле:

$$V_{см} = (V_{стп} + V_{ф}) / K_p, \text{ где}$$

$V_{см}$  – объем строительного мусора,

<sup>11</sup> <http://stroydemontag.ru/2-uncategorised/66-raschet-stoimosti-vyvoza-stroitel'nogo-musora.html>



$V_{стр}$  – объем наземной части строения,  
 $V_{ф}$  – объем подземной части строения (фундамента),  
 $K_p$  – коэффициент разрыхления.

*Расчет стоимости материалов и работ по засыпке котлована*

Контактная информация	Стоимость за 1 куб. м, руб. без НДС		Источник информации
	Земляные работы по обратной засыпке грунтом	Пескогрунт с доставкой	
СтройТехГрупп, (499) 993-99-00	212	-	<a href="http://steh-group.ru/obratnaya_zasipka_grunta/">http://steh-group.ru/obratnaya_zasipka_grunta/</a>
ПрогрессАвтоСтрой, (916) 338-94-64	254	449	<a href="http://progressavtostroi.ru/zemlyanye-raboty/razrabotka-kotlovana/obratnaya-zasyпка-kotlovana/">http://progressavtostroi.ru/zemlyanye-raboty/razrabotka-kotlovana/obratnaya-zasyпка-kotlovana/</a> <a href="http://progressavtostroi.ru/nerudnye-materialy/dostavka-peska/">http://progressavtostroi.ru/nerudnye-materialy/dostavka-peska/</a>
ОптНеруд, (499) 408-59-01	-	322	<a href="https://pesokstroy.ru/peskogrunт.php">https://pesokstroy.ru/peskogrunт.php</a>
ГК «Ро-Строй», (495) 989-84-54	297	-	<a href="http://ro-stroj.ru/tseny/tseny-na-zemlyanye-raboty">http://ro-stroj.ru/tseny/tseny-na-zemlyanye-raboty</a>
Поставки Песка и Щебня по Москве и области, (985) 112-20-10	-	322	<a href="http://pesok777.ru/peskogrunт">http://pesok777.ru/peskogrunт</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>250</b>	<b>360</b>	
<b>Итого</b>	<b>610</b>		

*Источник: расчеты Оценщика*

Расчет стоимости демонтажа объектов незавершенного строительства

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Объем фундамента*, куб. м	Материал конструкции	Стоимость демонтаж здания, руб. без НДС	Стоимость демонтажа фундамента, руб. без НДС	Засыпка** котлована грунтом руб. без НДС	Вывоз строительного мусора, руб. без НДС	Итоговая стоимость работ, руб. без НДС
1	Объект незавершенного строительства	348,8	325,2	2 052,0	64,9	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	328 320	46 093	26 401	186 289	<b>587 103</b>
2	Объект незавершенного строительства	358,0	283,7	1 190,0	60,6	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	190 400	43 052	24 659	110 056	<b>368 166</b>
3	Объект незавершенного строительства	348,8	325,2	2 052,0	64,9	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	328 320	46 093	26 401	186 289	<b>587 103</b>
4	Объект незавершенного строительства	358,0	283,7	1 190,0	60,6	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	190 400	43 052	24 659	110 056	<b>368 166</b>
5	Объект незавершенного строительства	348,8	325,2	2 052,0	64,9	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	328 320	46 093	26 401	186 289	<b>587 103</b>
6	Объект незавершенного строительства	257,0	208,3	1 201,0	52,0	стены -кирпич, фундамент - ж/б ленточный, перекрытия - ж/б плиты, кровля - металлочерепица	192 160	36 892	21 130	110 260	<b>360 442</b>

\* Для определения объема фундамента были использованы данные о площади застройки строений, предоставленные Заказчиком, а также рыночные данные характерные для стандартного типа ленточного фундамента. Тип фундамента определен из расчета, что как минимум по 2 осям внутри здания должны быть опоры. Ширина ленты принята равной среднему значению, которое равно 40 см<sup>1</sup>. Оптимальная высота ленточного типа фундамента для строительства двухэтажного кирпичного дома в средней полосе России составляет 1,5 м.

\*\* Стоимость работ по засыпке грунтом фундамента определялась по объему подземной части фундамента. Согласно проведенному осмотру объектов незавершенного строительства высота надземной части фундамента составляет 0,5 м. Таким образом, высота фундамента под землей принята равной 1 м.

Источник: данные Заказчика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Бузланово, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила с округлением **705 964 000 руб.** (НДС не облагается) на дату оценки (19.02.2018г.).

<sup>1</sup> <http://strport.ru/stroitelstvo-domov/raschet-fundamenta-dlya-doma>

Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Бузланово

Согласно проведенному анализу наилучшего и наиболее эффективного использования целесообразным является снос объектов незавершенного строительства.

Затраты на демонтаж объектов незавершенного строительства учтены в стоимости земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства.

*Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства*

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Объем фундамента, куб. м	Стоимость демонтажных работ, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС
1	Объект незавершенного строительства	348,8	325,2	2 052,0	64,9	587 103	0
2	Объект незавершенного строительства	358,0	283,7	1 190,0	60,6	368 166	0
3	Объект незавершенного строительства	348,8	325,2	2 052,0	64,9	587 103	0
4	Объект незавершенного строительства	358,0	283,7	1 190,0	60,6	368 166	0
5	Объект незавершенного строительства	348,8	325,2	2 052,0	64,9	587 103	0
6	Объект незавершенного строительства	257,0	208,3	1 201,0	52,0	360 442	0
Итого рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, руб. без НДС							0

*Источник: расчеты Оценщика*

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Бузланово, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила 0 (Ноль) руб. без НДС на дату оценки (19.02.2018г.).

#### 4. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки (Согласование результатов)

Для определения рыночной стоимости объектов оценки применялся сравнительный подход. Обоснован отказ от применения доходного и затратного подходов. Исходя из анализа наиболее эффективного использования объекта оценки (анализ представлен в разделе 3.1 настоящего Отчета) определение рыночной стоимости имущества, в зависимости от группы, к которой она относится, осуществлялось следующими методами:

– Определение рыночной стоимости земельных участков проводилось методом сравнения продаж. При определении рыночной стоимости земельных участков, на территории которых расположены объекты незавершенного строительства, Оценщиком применялись элементы затратного подхода (для целей определения затрат, необходимых для демонтажа объектов незавершенного строительства).

– Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства осуществлялось на основе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, согласно которому наиболее эффективным использованием объектов оценки является демонтаж объектов незавершенного строительства (анализ представлен в разделе 3.1 настоящего Отчета).

*Свод результатов по подходам, руб.*

Объекты оценки	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Земельные участки	Не применялся	Не применялся	705 964 000
Объекты незавершенного строительства	Не применялся	Не применялся	0

*Источник: расчеты Оценщика*

В качестве итогового значения рыночной стоимости оцениваемых объектов приняты результаты, полученные в рамках сравнительного подхода.

*Сводные результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки.*

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельные участки	705 964 000
Объекты незавершенного строительства	0
<b>Итого:</b>	<b>705 964 000</b>

\* НДС не облагается

*Источник: расчеты Оценщика*

*Итоговая рыночная стоимость объектов оценки*

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Обременения	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 312 кв.м.	3 312	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 275 012
2	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 059 кв.м.	1 059	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 244 637
3	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 102 кв.м.	3 102	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 433 299
4	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 737 кв.м.	3 737	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 978 478
5	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 243 кв.м.	243	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	973 982
6	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 966 кв.м.	966	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 871 878
7	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 291 кв.м.	291	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	1 166 373
8	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 057 кв.м.	3 057	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 252 932
9	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 988 кв.м.	4 988	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	19 992 681
10	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 898 кв.м.	1 898	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	7 607 480

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Обременения	Итоговая рыночная стоимость, руб.
11	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 826 кв.м.	1 826	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	7 318 892
12	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 865 кв.м.	3 865	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	15 491 522
13	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 981 кв.м.	3 981	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	15 956 468
14	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 848 кв.м.	2 848	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 415 227
15	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 266 кв.м.	1 266	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 074 325
16	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 798 кв.м.	2 798	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 214 820
17	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 382 кв.м.	4 382	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	17 563 738
18	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 173 кв.м.	4 173	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	16 726 034
19	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 388 кв.м.	4 388	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	17 587 787
20	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 754 кв.м.	754	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 022 149
21	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 630 кв.м.	4 630	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	18 557 761
22	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 421 кв.м.	1 421	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 695 589
23	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 886 кв.м.	886	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	3 551 226
24	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 436 кв.м.	3 436	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 772 023
25	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 492 кв.м.	3 492	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 996 480
26	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 000 кв.м.	3 000	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 024 467
27	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 888 кв.м.	3 888	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	15 583 709
28	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 465 кв.м.	1 465	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 871 948
29	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 874 кв.м.	2 874	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 519 439
30	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 502 кв.м.	2 502	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	10 028 406
31	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 667 кв.м.	3 667	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 697 907
32	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 404 кв.м.	1 404	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	5 627 451
33	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 479 кв.м.	4 479	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	17 952 529
34	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 457 кв.м.	3 457	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 856 194
35	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 171 кв.м.	3 171	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 709 862
36	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 039 кв.м.	3 039	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 180 785
37	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 658 кв.м.	4 658	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	18 669 989
38	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 171 кв.м.	4 171	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	16 718 017
39	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 392 кв.м.	2 392	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	9 587 508
40	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 529 кв.м.	1 529	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	6 128 470
41	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 620 кв.м.	4 620	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	18 517 679
42	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 154 кв.м.	1 154	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 625 412
43	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 144 кв.м.	2 144	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	8 593 486
44	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 285 кв.м.	3 285	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	13 166 791
45	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 905 кв.м.	2 905	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 643 692
46	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 4 061 кв.м.	4 061	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	16 277 120
47	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 017 кв.м.	3 017	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 092 606
48	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 530 кв.м.	3 530	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 148 790
49	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 023 кв.м.	2 023	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	8 108 499

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Обременения	Итоговая рыночная стоимость, руб.
50	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 107 кв.м.	3 107	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 453 340
51	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 170 кв.м.	3 170	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 705 854
52	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 549 кв.м.	3 549	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 224 945
53	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 2 985 кв.м.	2 985	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	11 964 345
54	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 612 кв.м.	3 612	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	14 477 458
55	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 060 кв.м.	3 060	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	12 264 956
56	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 225 кв.м.	1 225	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 909 991
57	Земельный уч., Московская обл., Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 033 кв.м.	1 033	Ипотека Банк ВТБ (ПАО)	4 140 425
58	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 425 131
59	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 644 067
60	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1500 кв.м.	1 500	Арест**	5 425 131
61	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 644 067
62	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 500 кв.м.	1 500	Арест**	5 425 131
63	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 1 335 кв.м.	1 335	Арест**	4 990 446
64	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 430 кв.м.	3 430	Арест**	13 747 974
65	Земельный участок, Московская область, Красногорский р-н, вблизи д. Бузланово, площадь 3 605 кв.м.	3 605	Арест**	14 449 401
<b>Итого земельные участки</b>				<b>705 964 000*</b>
1	Объект незавершенного строительства	348,8	-	0
2	Объект незавершенного строительства	358,0	-	0
3	Объект незавершенного строительства	348,8	-	0
4	Объект незавершенного строительства	358,0	-	0
5	Объект незавершенного строительства	348,8	-	0
6	Объект незавершенного строительства	257,0	-	0
<b>Итого объекты незавершенного строительства</b>				<b>0</b>

\* НДС не облагается

\*\* Имущество не находится в залоге, обременение связано со статусом собственника (в стадии банкротства)

Источник: расчеты Оценщика

С учетом анализа результатов, полученных на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации, можно сделать заключение о том, что по состоянию на дату оценки (19.02.2018г.) рыночная стоимость объекта оценки составила с округлением **705 964 000 (Семьсот пять миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи)** рублей (НДС не облагается).

## 5. Квалификация исполнителей

---

Специалисты, выполнившие настоящую работу, имеют соответствующее профессиональное образование и практический опыт работы в области оценки (соответствующие документы представлены в Приложении 1).

В разработке отчета об оценке принимали участие оценщики:

Раева Екатерина Ивановна  
Оценщик I категории

\_\_\_\_\_ Е.И. Раева

Тихонова Наталия Львовна  
Оценщик II категории

\_\_\_\_\_ Н.Л. Тихонова

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

ДРАФТ



DRAFT

**Приложение 1**  
**Документы Оценщика**

**Приложение 2**  
**Информация, переданная Заказчиком**

DRAFT

Приложение 3  
**Рыночная и прочая информация**