

ОТЧЕТ №ОЦ-352/1215

об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3

Заказчик: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица»

Оценочная компания: ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит»

Дата проведения оценки: 21 декабря 2015г.

Дата составления отчета: 21 декабря 2015г.

Заключение о стоимости

Основанием проведения работ является дополнительное соглашение № 5 от 17 декабря 2015г. к договору №39 от 23.07.2013г., в соответствии с которым Оценщик ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

Оценка производилась на основании предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит» о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, по состоянию на 21 декабря 2015г. составила без НДС:

352 465 437 (Триста пятьдесят два миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч четыреста тридцать семь) рублей.

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Оценщик



Поволоцкий В.Г.

Поволоцкий В.Г.

21 декабря 2015г.

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Здание административно-гостиничного комплекса, лит. А	50-АБ №811088 от 29.03.2011г.	22 224 021
2	Здание лыжной базы, лит. О	50-АБ №811084 от 29.03.2011г.	592 423
3	Тир 25 м, лит. У	50-АБ №811086 от 29.03.2011г.	2 772 690
4	Проходная №2, лит. З	50-АБ №811090 от 29.03.2011г.	22 257
5	Насосная, лит. Л	50-АБ №811089 от 29.03.2011г.	37 648
6	Тир 50 м, лит. Т	50-АБ №811083 от 29.03.2011г.	4 321 466
7	Финская баня - восстановительный корпус, лит. Д	50-АБ №811082 от 29.03.2011г.	315 272
8	Тир "Бегущий кабан", лит. У1	50-АБ №811081 от 29.03.2011г.	1 715 705
9	Котельная, лит. В, В1	50-АБ №811080 от 29.03.2011г.	620 827
10	Склад инвентаря, лит. Р	50-АБ №811079 от 29.03.2011г.	345 758
11	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:18	50-АД №336988 от 09.07.2013г.	6 736 730
12	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:19	50-АЕ №504004 от 09.07.2013г.	2 369 584
13	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:20	50-АЕ №504003 от 09.07.2013г.	2 711 885
14	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:21	50-АЕ №504002 от 09.07.2013г.	6 776 001
15	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:22	50-АД №336987 от 09.07.2013г.	263 758
16	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:23	50-АЕ №504001 от 09.07.2013г.	188 930
17	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:24	50-АД №336994 от 09.07.2013г.	2 241 683
18	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:25	50-АД №336993 от 09.07.2013г.	128 411
19	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:26	50-АД №336986 от 09.07.2013г.	313 646
20	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:27	50-АД №336992 от 09.07.2013г.	333 282
21	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:28	50-АД №336991 от 09.07.2013г.	19 637
22	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:29	50-АД №336989 от 09.07.2013г.	278 546 311
23	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:30	50-АД №336990 от 09.07.2013г.	18 867 512
-	Итого	-	352 465 437

* - Право собственности на земельные участки (кроме кад. № 50:12:0101302:22, № 50:12:0101302:26) ограничено арестом. В период действия ареста собственник не может отчуждать данное имущество или по-иному распоряжаться им.

Оценщик



Поволоцкий В.Г.

21 декабря 2015г.

Содержание

1. Задача оценщика	5
2. Сведения об оценщике	6
3. Сведения об ООО «АБФ ЛИТ-АУДИТ»	6
4. Оценка фьючерсов	7
5. Деловые ограничения условия	8
6. Владения объекта оценки	9
7. Процедура проведения оценки	10
8. Сведения об объекте оценки	10
8.1 Инспекция имущества	10
8.2 Описание объекта оценки	11
8.3 Описание района расположения объекта	17
8.4 Анализ юридических прав	19
8.5 Описание оцениваемых прав	19
9. Анализ рынка	20
9.1 Макроэкономический обзор	20
9.2 Обзор спортивно-туристической отрасли Московской области	22
9.3 Обзор земельного рынка Московской области	24
10. Описание процесса оценки	26
11. Сравнительный подход	27
11.1 Описание методики оценки	27
11.2 Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу	27
12. Итоговое заключение о стоимости	30
13. Подтверждение качества оценки	31
14. Использование информации о рыночном имуществе	32
15. Приложения	33

1. Задание на оценку

Основание проведения оценки	дополнительное соглашение № 5 от 17 декабря 2015г. к договору №39 от 23.07.2013г., Заказчик – ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица», Оценочная компания – ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит»
Сведения о заказчике оценки	ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица» Место нахождения: 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., д.2/4, стр.4, этаж 4, комн. №19 ОГРН 5077746279463 от 09.03.2007г. ИНН / КПП 7707620354 / 775001001
Номер отчета	ОЦ-352/1215
Дата составления отчета	21 декабря 2015г.
Объект оценки	объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3
Имущественные права на объект	право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Северная столица»
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	определение рыночной стоимости для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата проведения оценки	21 декабря 2015г.
Срок проведения оценки	с 17 декабря 2015г. по 21 декабря 2015г.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; • ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; • ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; • ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №373757 Московской финансово-промышленной академии от 28.04.2010г., рег. №194
Стаж работы	с июня 2010г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-1052/15 страхования ответственности оценщика от 01.03.2015г. Страхователь – Поволоцкий Владимир Георгиевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 1.000.000 рублей. Период страхования: с 01.03.2015г. по 29.02.2016г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный №007247 от 18 марта 2011г.

Иные специалисты для выполнения Настоящего отчета не привлекались.

3. Сведения об ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»
Сокращенное наименование	ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит»
Местонахождение	107140, г. Москва, 1-й Красносельский пер., д. 3, оф. 114
Государственная регистрация	Межрайонная инспекция ФНС № 46 по г. Москве, 09.06.2007г.
ИНН	7726569791
КПП	770801001
ОГРН	5077746901821 от 09.06.2007г.
Генеральный директор	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Интернет-сайт	www.lit-audit.ru
Электронная почта	info@lit-audit.ru
Телефон	+7 906 062 48 99
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности	№ ГО-ОЦ-1458/15
Страховщик	Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 14 августа 2015 г. по 13 августа 2016 г.

4. Основные факты и выводы

Инспекция объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • анализ предоставленной Заказчиком информации; • интервью с Заказчиком.
Объект оценки	объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3
Собственник зданий	владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Северная столица»
Собственник земельных участков	владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Северная столица»
Наличие обременений, ограничений права	Долгосрочная аренда, доверительное управление, арест
Проведенный анализ рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Обзор макроэкономической ситуации в РФ; • Обзор спортивно-туристической отрасли Московской области; • Обзор земельного рынка Московской области.
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	<ul style="list-style-type: none"> • Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ). • Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ). • Сравнительный подход – 352.465.437 руб.
Итоговая рыночная стоимость	352 465 437 (Триста пятьдесят два миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч четыреста тридцать семь) рублей.

5. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Без письменного согласия Оценщика не могут быть опубликованы: Отчет целиком или частично; ссылки на Отчет; данные, содержащиеся в Отчете; имя и профессиональная принадлежность Оценщика.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: определение рыночной стоимости для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент». Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Собственник использует принадлежащие ему объекты недвижимости максимально эффективно, и получаемый размер арендной платы является максимально возможным для всех объектов оценки в целом.
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты

представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

13. Право собственности на земельные участки (кроме кад. № 50:12:0101302:22, № 50:12:0101302:26) ограничено арестом. В период действия ареста собственник не может отчуждать данное имущество или по-иному распоряжаться им.
14. Оценщик лично не производил визуальный осмотр оцениваемых объектов. Информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, предоставленная Заказчиком считается достоверной.

6. Вид стоимости объекта оценки

Видами определяемой стоимости являются рыночная стоимость и справедливая стоимость.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме 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.

7. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

8. Сведения об объекте оценки

8.1 Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из интервью с Заказчиком, проведенного Оценщиком, и анализа предоставленной Заказчиком информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью сбора информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а). информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б). информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в). информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему отчету:

1. Свидетельство о государственной регистрации права (по каждому оцениваемому зданию и земельному участку).
2. Справка о балансовой стоимости.
3. Фотографии объектов оценки.

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

4. Технический паспорт БТИ (по каждому оцениваемому зданию).

8.2 Описание объекта оценки

Объектом оценки являются здания бывшего Стрелкового клуба «ДИНАМО», расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3.

Все здания и сооружения находятся в неудовлетворительном техническом состоянии и требуют проведения капитального ремонта.

Земельные участки, на которых расположены здания, огорожены по периметру забором. Въезд на территорию осуществляется по пропускной системе.

Земельные участки относятся к категории – земли населенных пунктов и имеют разрешенное использование – для строительства жилого микрорайона. Все земельные участки имеют следующее обременение – необходимость обеспечивать доступ для ремонта и обслуживания существующих инженерных коммуникаций.

Фотографии объектов оценки приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 2. Перечень и описание зданий.

№ п/п	Наименование	Литера	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Количество этажей	Наличие подвала	Площадь застройки, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права	Стоимость по договорам купли-продажи, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Ограничения (обременения) права
1	Здание административно-гостиничного комплекса	А	8 065,7	1958	3	Да	5 256,0	32 915	50-АБ №811088 от 29.03.2011г.	17 499 228,81	18 669 089,00	Аренда, доверительное управление
2	Здание лыжной базы	О	379,3	1958	2	Нет	256,4	1 692	50-АБ №811084 от 29.03.2011г.	466 474,58	497 660,00	Доверительное управление
3	Тир 25 м	У	2 330,9	1980	1	Да	2 695,5	13 134	50-АБ №811086 от 29.03.2011г.	2 183 220,34	2 329 173,00	Доверительное управление
4	Проходная №2	З	16,3	1979	1	Нет	38,5	108	50-АБ №811090 от 29.03.2011г.	17 525,42	18 697,00	Доверительное управление
5	Насосная	Л	29,9	1958	1	Нет	44,7	170	50-АБ №811089 от 29.03.2011г.	29 644,07	31 626,00	Доверительное управление
6	Тир 50 м	Т	3 713,8	1980	1	2 уровня	2 695,5	13 134	50-АБ №811083 от 29.03.2011г.	3 402 728,81	3 630 208,00	Доверительное управление
7	Финская баня - восстановительный корпус	Д	153,7	1979	1	Нет	245,9	882	50-АБ №811082 от 29.03.2011г.	248 245,76	264 842,00	Аренда, доверительное управление
8	Тир "Бегущий кабан"	У1	976,1	1980	1	Нет	1 837,0	7 558	50-АБ №811081 от 29.03.2011г.	1 350 949,15	1 441 263,00	Доверительное управление
9	Котельная	В, В1	476,3	1956	1	Нет	625,1	3 025	50-АБ №811080 от 29.03.2011г.	488 840,00	521 520,00	Доверительное управление
10	Склад инвентаря	Р	362,8	1960	1	Нет	434,8	1 765	50-АБ №811079 от 29.03.2011г.	272 250,00	290 450,00	Доверительное управление
-	ИТОГО	-	16 504,8	-	-	-	14 129,4	74 383	-	25 959 106,94	27 694 528,00	-

Таблица 3. Перечень и описание земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Здания и сооружения на участке	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права	Балансовая стоимость, руб.	Ограничения (обременения) права
1	50:12:0101302:18	12 694,0	Нет (ранее было расположено снесенное здание "Тир 300 м")	50-АД №336988 от 09.07.2013г.	5 928 959,00	Доверительное управление, арест
2	50:12:0101302:19	4 465,0	Тир "Бегущий кабан"	50-АЕ №504004 от 09.07.2013г.	2 085 458,00	Доверительное управление, аренда, арест
3	50:12:0101302:20	5 110,0	Тир 25 м	50-АЕ №504003 от 09.07.2013г.	2 386 717,00	Доверительное управление, аренда, арест
4	50:12:0101302:21	12 768,0	Тир 50 м	50-АЕ №504002 от 09.07.2013г.	5 963 522,00	Доверительное управление, аренда, арест
5	50:12:0101302:22	497,0	Склад инвентаря	50-АД №336987 от 09.07.2013г.	232 133,00	Доверительное управление, аренда
6	50:12:0101302:23	356,0	Здание лыжной базы	50-АЕ №504001 от 09.07.2013г.	166 277,00	Доверительное управление, аренда, арест
7	50:12:0101302:24	4 224,0	Здание административно-гостиничного комплекса	50-АД №336994 от 09.07.2013г.	1 972 894,00	Доверительное управление, арест
8	50:12:0101302:25	242,0	Финская баня - восстановительный корпус	50-АД №336993 от 09.07.2013г.	113 031,00	Доверительное управление, арест
9	50:12:0101302:26	591,0	Котельная	50-АД №336986 от 09.07.2013г.	276 037,00	Доверительное управление
10	50:12:0101302:27	628,0	Насосная	50-АД №336992 от 09.07.2013г.	293 319,00	Доверительное управление, арест
11	50:12:0101302:28	37,0	Проходная №2	50-АД №336991 от 09.07.2013г.	17 282,00	Доверительное управление, аренда, арест
12	50:12:0101302:29	355 912,0	Нет	50-АД №336989 от 09.07.2013г.	16 605 196,00	Доверительное управление, арест
13	50:12:0101302:30	35 552,0	Нет (ранее было расположено снесенное здание "Тир 300 м")	50-АД №336990 от 09.07.2013г.	220 443 000,00	Доверительное управление, арест
-	ИТОГО	433 076,0	-	-	256 483 825,00	-

Таблица 4. Сведения о конструктивных элементах здания административно-гостиничного комплекса.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный, цоколь кирпичный
Стены	Кирпичные в 2 кирпича
Перегородки	Кирпичные, деревянные и гипсолитовые
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Черепица
Полы	Дощатые, плиточные и цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка	Штукатурка стен и потолка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, телевидение, вентиляция

Таблица 5. Сведения о конструктивных элементах здания лыжной базы.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные в 2 кирпича
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Крыша	Шиферная по деревянным стропилам и обрешетке
Полы	Дощатые, линолеум
Оконные проемы	Двухстворчатые переплеты в проеме
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка	Штукатурка стен и потолка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио

Таблица 6. Сведения о конструктивных элементах тира 25 м.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты и металлические конструкции
Крыша	Черепица и мягкая кровля по совмещенному ж/б перекрытию
Полы	Линолеум, плитка, цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Простые
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, вентиляция

Таблица 7. Сведения о конструктивных элементах проходной №2.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные в 2 кирпича
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	Черепица
Полы	Дощатые, покрытые линолеумом
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка	Штукатурка стен, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, телефон

Таблица 8. Сведения о конструктивных элементах насосной.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные в 1,5 кирпича
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	Железная
Полы	Цементные
Оконные проемы	Двухстворчатые переплеты в проеме
Дверные проемы	Простые
Отделка	-
Коммуникации	Электричество

Таблица 9. Сведения о конструктивных элементах тира 50 м.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты и металлические конструкции
Крыша	Черепица и мягкая кровля по совмещенному ж/б перекрытию
Полы	Линолеум, плитка, цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Простые
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, вентиляция

Таблица 10. Сведения о конструктивных элементах финской бани - восстановительный корпус.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный, цоколь кирпичный
Стены	Кирпичные в 2,5 кирпича
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Дощатые, метлахская плитка
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Фленчатые
Отделка	Штукатурка стен и окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, телевидение

Таблица 11. Сведения о конструктивных элементах тира "Бегущий кабан"

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты и металлические конструкции
Крыша	Мягкая кровля по совмещенному ж/б перекрытию
Полы	Линолеум, плитка, цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Простые
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, телефон, радио, вентиляция

Таблица 12. Сведения о конструктивных элементах котельной

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Железобетонные ленточные
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Цементная стяжка, линолеум, плитка
Оконные проемы	Деревянные, металлические
Дверные проемы	Деревянные, металлические
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, телефон, радио, вентиляция

Таблица 13. Сведения о конструктивных элементах склада инвентаря.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный, цоколь кирпичный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные утепленные
Крыша	Шифер
Полы	Цементные
Оконные проемы	2-х створчатые
Дверные проемы	Филенчатые, ворота – металлические
Отделка	Штукатурка, окраска, побелка
Коммуникации	Электричество

8.3 Описание района расположения объекта

Объекты оценки расположены на северной окраине г. Мытищи на расстоянии около 5 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом. Прилегающая территория застроена, главным образом, жилыми зданиями, спортивными объектами. Объекты оценки расположены рядом с Пироговским лесопарком.

Мытищи – город в России, административный центр Мытищинского района Московской области. Население 164,6 тыс. жителей.

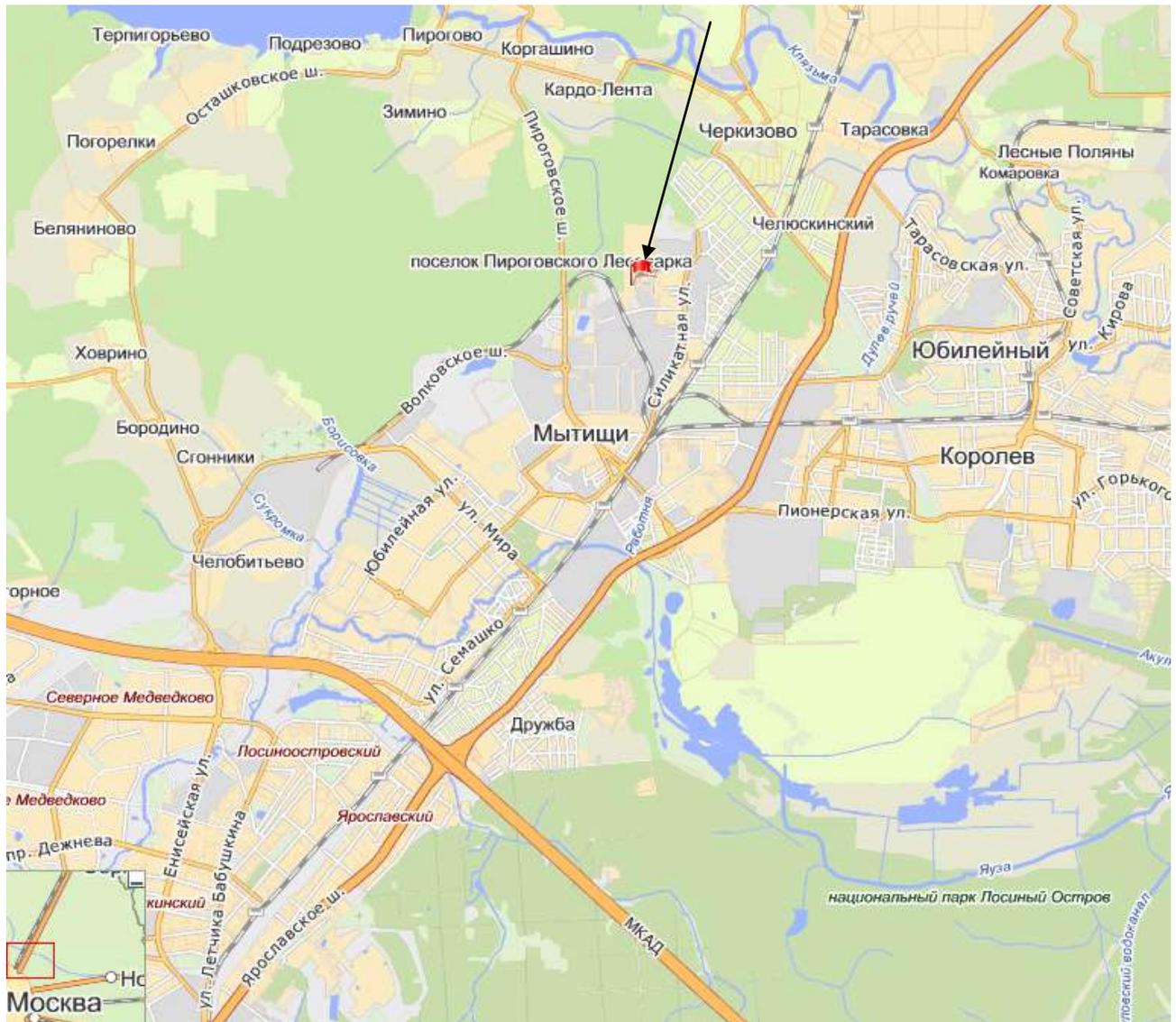
Город расположен в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе. Северный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской области. Железнодорожный узел на линии Москва – Ярославль.

Главная промышленная отрасль, получившая развитие в городе – машиностроение. Работает машиностроительный завод (ОАО «Метровагонмаш») – производство вагонов метро (крупнейший завод подобной специализации на территории СНГ), автосамосвалов, автоприцепов; электромеханический (кабели, электронная аппаратура), приборостроительный заводы; завод «Энергопромавтоматика»; ООО «ЛИРСОТ» (бывшее НПО «Химволокно»), ОАО «ГИПРОИВ»; ОАО «Мосстройпластмасс» (производство синтетических смол, линолеума, изделий из пластмассы), ФГУП «Особое конструкторское бюро кабельной промышленности» (ОКБКП), завод «Стройперлит», ОАО «Дорожные знаки», предприятия пищевой промышленности и др. В советское время существовал завод художественного литья (был знаменит отливкой многих московских памятников).

В городе ведётся активное жилищное строительство.

Мытищинский хоккейный клуб «Атлант» выступает в Континентальной хоккейной лиге, а мини-футбольный клуб «Мытищи» представляет город в Суперлиге. Функционируют такие спортивно-оздоровительные учреждения как ледовая Арена «Мытищи», крупнейший в Московском регионе «Аквапарк Ква-Ква» в торговом центре XL, стадион пляжного волейбола, картодром, Олимпийский стрелковый комплекс «Динамо». В Мытищах функционирует Мытищинская футбольная лига, в которой участвует более 70 команд.

Карта 1. Местоположение объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

8.4 Анализ юридических прав

Собственником объектов оценки, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, являются владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

Право собственности на здания и земельные участки подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права. Реквизиты свидетельств и зарегистрированные обременения права собственности приведены в разделе 8.2 Настоящего отчета.

Право собственности на земельные участки (кроме кад. № 50:12:0101302:22, № 50:12:0101302:26) ограничено арестом. В период действия ареста собственник не может отчуждать данное имущество или по-иному распоряжаться им.

8.5 Описание оцениваемых прав

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

9. Анализ рынка

9.1 Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-сентября 2015 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 14. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2014 год		2015 год			
	сентябрь	январь – сентябрь	август	сентябрь	сентябрь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь - сентябрь
ВВП ¹⁾	101,3	100,7	95,5	96,2	0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,7	106,3	100,4	100,6	-	110,4
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,5	95,7	96,3	0,8	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,6	102,3	93,2	94,6	1,2	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	116,3	107,6	102,3	104,0	1,3	102,4
Инвестиции в основной капитал	98,1	97,5	93,2 ⁵⁾	94,4 ⁵⁾	-0,1	94,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,1	94,8	89,3	90,9	-0,4	91,7
Ввод в действие жилых домов	107,2 ⁷⁾	124,2 ⁷⁾	92,6	94,4		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	100,2	100,2	94,7 ⁷⁾	95,7 ⁷⁾	-0,6	96,7 ⁷⁾
Реальная заработная плата	101,5	102,4	91,0 ⁷⁾	90,3 ^{5) 7)}	0,0	91,0 ^{5) 7)}
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31929	31581	32176	33140 ⁵⁾		33104 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,1	5,3	5,2 ⁶⁾	5,5	5,5 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	101,8 ⁷⁾	102,5 ⁷⁾	90,9	89,6	-0,9	91,5 ⁷⁾
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	97,1 ⁷⁾	96,5 ⁷⁾	-0,3	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,1	381,1	25,3	25,6 ¹⁾	-	259,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,0	233,6	16,6	16,7 ¹⁾	-	143,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	95,8	105,1	45,6	46,7	-	54,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область - прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства - прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе - рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года - 10,4%, за годовой период - 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца -0,7%, с начала года - 6,3%, за годовой период - 8,0%).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

9.2 Обзор спортивно-туристической отрасли Московской области

Источник

- *Комитет по физической культуре, спорту, туризму и работе с молодежью Московской области, <http://kfs.mosreg.ru>.*

Спорт

В Подмоскovie активно развивается 143 вида спорта: 12 зимних олимпийских, 43 летних олимпийских, 88 неолимпийских, а также национальные виды (включая виды, культивируемые Федерацией физической культуры и спорта инвалидов и Центром инвалидного спорта Московской области). Здесь действуют 80 региональных и 351 местная спортивные федерации.

По состоянию на 31 декабря 2008 года к услугам населения Московской области предоставлено 5765 физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений с единовременной пропускной способностью 147,7 тысяч человек. В их числе: 130 стадионов, 42 Дворца спорта и универсальных спортивных комплекса (из них 13 – с ледовой ареной), 179 плавательных бассейнов, 1765 спортивных зала, 2503 плоскостных сооружений. Годовой прирост составил 220 спортооружений с единовременной пропускной способностью 5,2 тысяч человек.

В 2009 году в эксплуатацию на территории Московской области введено 112 спортивных сооружений.

Наиболее значимыми из них являются:

- Дворец водных видов спорта «Руза» (с универсальным игровым залом, тремя бассейнами), г. Руза;
- Дворец спорта «Олимп» (с бассейном), г. Ивантеевка;
- Спортивный комплекс «Подолье» (с легкоатлетическими стадионом и манежем), п. Ерино, Подольский муниципальный район;

- Спортивный центр с универсальным игровым залом спортивного комплекса «Строитель», г. Мытищи;
- Стадион спортивного комплекса «Истра», г. Истра;
- Велотрек ВМХ, п. Красная Пахра, Подольский муниципальный район;
- Универсальный спортивный зал «Надежды России», г. Чехов;
- Универсальный спортивный комплекс, г. Краснознаменск;
- Физкультурно-оздоровительный комплекс, п. Ново-Гришино, Дмитровский муниципальный район;

Количество занимающихся физкультурой и спортом в Московской области по итогам 2009 года превысило один миллион двести восемьдесят тысяч человек, (19,12% от населения области).

В 2009 году в области было проведено около 8 тысяч физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий, в том числе 2272 – областного и федерального уровня и более 5400 мероприятий городского и районного масштаба.

Активизирована работа по развитию сети ДЮСШ. В 2009 году в городах и районах Подмосковья дополнительно открыто 5 муниципальных детско-юношеских спортивных школ и их количество достигло 224 единицы.

Туризм

В современных условиях одним из приоритетных направлений деятельности в Московской области является развитие внутреннего и въездного туризма, что способствует наращиванию экономических показателей, увеличению объемов оказываемых платных услуг по туристским, гостиничным, санаторно-оздоровительным показателям, росту поступлений налогов и сборов в региональный и местные бюджеты от деятельности туристских предприятий.

В 2009 году общий объем платных услуг, оказанных предприятиями туристской индустрии, составил 12,8 млрд. рублей, что на 9,2% меньше в сравнении с показателем за соответствующий период прошлого года (14,1 млрд. рублей).

Объем платных туристских услуг за январь-декабрь 2009 г. (по всем хозяйствующим субъектам) составил 1,2 млрд. рублей. Индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года снизился на 10,8 %.

По состоянию на 1 января 2010 года на территории Московской области зарегистрировано 202 организации, осуществляющих туристскую деятельность. Из них: 40 – туроператорскую, 162 – турагентскую.

Средняя численность работников, включая внешних совместителей и работников, выполняющих работы по договорам гражданско-правового характера составляет 1285 человек.

На территории Московской области в 2009 году осуществляли деятельность 274 коллективных средств размещения, с общим количеством мест 63.598 единиц. Средняя цена на проживание в гостинице Московской области в сутки с человека в 2009 году составила 1.366 руб. (против 1.032 руб. в 2008 году).

Рост цен и непростая экономическая ситуация в нашей стране в настоящий момент, повлияли на снижение спроса на услуги предприятий предлагающих размещение на территории Московской области. При этом Московскую область посетило более 117 тысячи иностранных туристов, были приняты и размещены в коллективных средствах размещения 1,2 млн. человек.

9.3 Обзор земельного рынка Московской области

Источники:

- Интернет-портал «Т-Nadzor.RU», <http://t-nadzor.ru/zakon14/743.html>;
- Кадастровый центр «Земля-Сервис», <http://www.zemlya-s.ru>.

Предложение

По данным фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет 4579,9 тыс. га. Из этого количества на леса приходится более 1 800 тыс. га, на земли промышленности, энергетики, транспорта и оборонного назначения – 270 тыс. га, на земли запаса – 132,2 тыс. га, на особо охраняемые территории – 65,1 тыс. га., на земли сельскохозяйственного назначения – 1 743,8 тыс. га, на земли поселений – 501,3 тыс. га.

Хотя последнее десятилетие Московская область стала центром коттеджного строительства в России подмосковный земельный рынок остается одним из самых закрытых сегментов рынка недвижимости столичного региона. На сегодняшний день, по оценкам экспертов, примерно 60 - 70% всех свободных земельных участков, которые могут быть введены в рыночный оборот на территории региона, сосредоточены в руках всего двух-трех десятков собственников.

При этом, земли поселений вряд ли могут заинтересовать инвесторов. Они почти все уже распределены и доступны только на вторичном рынке.

Доля участков сельскохозяйственного назначения, которая находится в руках финансовых корпораций, достигает 70%.

В подавляющем большинстве крупные подмосковные землевладельцы приобретали свои земли в 1998 – 2003 годах путем скупки паев у колхозников или приобретением доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.

В настоящее время у собственников созданы внушительные запасы земельных угодий, которые их не слишком обременяют, а потому позволяют выставлять на рынок относительно небольшие земельные участки. Такой подход способствует поддержанию высокой стоимости подмосковной земли и вполне устраивает землевладельцев, которые зачастую диктуют свои условия девелоперам. При этом принадлежащая крупным собственникам земля сегодня в основном не используется.

В то же время, по мнению экспертов рынка недвижимости, дальнейшей глобализации земельных наделов на рынке Подмосковья происходить не будет, а сверхкрупным землевладельцам придется освободиться хотя бы от части принадлежащей им земли. В результате, по прогнозу экспертов, освоение замороженных сегодня земельных участков в Московской области будет происходить более быстрыми темпами, чем это происходит сейчас.

Темп прироста стоимости земли со временем будет замедляться. К тому же, если будет введен налог на землю, исчисляемый на основе ее рыночной стоимости, то иметь в собственности большие участки земли, не приносящей доход, будет просто убыточно. Земельные участки придется либо застраивать, чтобы происходила их капитализация, либо продавать.

Для того, чтобы, с одной стороны, постепенно вводить земельные участки в оборот, а, с другой, не продешевить может быть использовано несколько способов. В первую очередь на продажу будут выставляться самые дорогие и ликвидные участки.

Спрос

По мнению экспертов компании «Knight Frank», за последнее посткризисное время структура земельного рынка претерпела значительные изменения. Существенно вырос объем

предложения, произошло четкое сегментирование ликвидных и низколиквидных земель. К первой группе можно отнести участки промышленного назначения площадью 1-3 га без обременений, с подведенными коммуникациями, хорошей транспортной доступностью, предлагаемые в собственность. В результате снизилась бы привлекательность сельскохозяйственных земель. Инвестиции в перевод земель в другие категории, в проведение коммуникаций, а также межевание в ближайшее время кажутся неоправданными.

На рынке земли сегодня пользуются спросом небольшие участки - для реализации одного проекта складской, торговой, индустриальной или жилой недвижимости. Кроме того, всегда интересен максимально готовый к реализации проект: земля, уже переведенная в нужную категорию, с готовыми ТУ на подключение к коммуникациям. Земля под жилье в меньшей степени пользуется спросом, за исключением участков, уникальных по своим характеристикам.

Особенности ценообразования

Эксперты единодушно отмечают, что до сих пор латифундисты только выигрывали, придерживая принадлежащие им земельные участки. Однако и теперь землевладельцы не намерены распродавать принадлежащую им землю себе в убыток.

Стоимость сотки земли под застройку коттеджными поселками колеблется в зависимости от направления. Самыми дорогостоящими остаются юго-западное и западное направления: они наиболее экологичны и обладают относительно большой пропускной способностью транспорта.

Самыми ликвидными и потому самыми дорогими являются земельные участки, уже переведенные в категории земли поселений и земли промышленности. Те из них, которые расположены на удалении до 10 километров от МКАД, обойдутся покупателю от \$1,3 до \$2 млн за га. Цена участка в районе бетонки (до 30 километров от МКАД) составит \$600 - 700 тыс. за га.

Не исключено, что крупные землевладельцы, для поддержания уровня цен будут стремиться продавать большее количество земельных участков в розницу, а не оптом.

Причем в данном случае речь идет о самых обычных полях, окруженных смешанной лесополосой, рядом с которыми нет никаких водоемов. Более живописные земли будут стоить значительно дороже.

Кроме того, разница между оптовой и розничной стоимостью будет зависеть от удаленности земельного надела от столицы. Чем дальше расположены земли, тем сильнее будет разброс цен. Например, разница между оптовой и розничной ценой крупных участков в 15-ти - 20-ти километровой зоне от московской кольцевой автодороги может достигать 100%.

В настоящее время уже сложился целый бизнес, построенный на посоточной перепродаже крупных участков земли. Чем больше земельный участок, тем дешевле выходит стоимость сотки. Например, в 40 километрах от МКАД по Калужскому направлению оптовая стоимость сотки составляет приблизительно \$300, а при покупке в розницу цена той же сотки может достигать и \$3 тыс.

Нижний предел оптовой стоимости за земли сельхозназначения без особых преимуществ в местоположении находится на уровне \$100 - 150 за сотку – земля без инженерных сетей, на значительном удалении от Москвы. После того, как прокладываются коммуникации, стоимость вырастает до \$2тыс. – \$3 тыс. за сотку. Но даже если коммуникации еще не проложены, но уже появляется позиционирование участка как будущего поселка, стоимость земли уже возрастает.

Дополнительная стоимость может образовываться и за перевод земли из одной категории в другую, например, из категории сельскохозяйственных угодий в категорию земельного участка предназначенного под дачное или индивидуально-жилищное строительство. В структуре стоимости земли плата за перевод из одной категории в другую может составлять около 50%.

В результате, по мнению специалистов, несмотря на объективные предпосылки для увеличения количества свободных участков на подмосковном рынке земли, крупные землевладельцы найдут возможности сохранить контроль за рынком и не допустить снижения цены на землю в столичном регионе.

10. Описание процесса оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В данном случае доходный подход не применялся, т.к. объекты оценки не являются доходоприносящими, расчет уровня арендных ставок для такого рода объектов не представляется возможным.

Сравнительный подход.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

Затратный подход.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В данном случае Оценщиком принято решение об отказе от использования затратного подхода, что связано с тем, что затратный подход не учитывает особенности рыночной конъюнктуры и соотношение спроса и предложения на рынке, а также не учитывает многие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости (местоположение, полезность объекта и др.).

Таким образом, в данном случае оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, была проведена сравнительным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

11. Сравнительный подход

11.1 Описание методики оценки

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Оценщиками не было выявлено информации о сделках с аналогичными объектами – зданиями и сооружениями стрелковых баз в Московской области. Данное обстоятельство связано с уникальностью объектов и отсутствием схожих по конструктивным элементам и назначению строений.

Исходя из вышеизложенного:

- расчеты рыночной стоимости земельных участков базировались на информации о балансовой стоимости имущества, установленной по итогам последней переоценки имущества ЗПИФН «Северная столица», проведенной по состоянию на 23 декабря 2013г.;
- расчеты рыночной стоимости зданий и строений базировались на информации о сделке по продаже оцениваемых объектов между продавцом – ЗАО «Стрелковый клуб «Динамо» и покупателем – ООО Инвестиционная компания «Мир» (договора купли-продажи недвижимого имущества №22/09/1-2010 от 22.09.2010г., №22/09/2-2010 от 22.09.2010г. и №22/09/3-2010 от 22.09.2010г.).

11.2 Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу

Этапами расчета рыночной стоимости по сравнительному подходу являются:

1. Определение базовой цены сделки. В качестве такой цены принимается балансовая стоимость, данные о которой предоставлены Заказчиком.
2. Определение коэффициента изменения цен от базисной даты к дате проведения оценки:
 - для расчета рыночной стоимости зданий и строений, индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки рассчитывается на основе

расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»

- для расчета рыночной стоимости земельных участков, индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки рассчитывается на основе средней стоимости жилья в Московском регионе, рассчитанной аналитиками интернет-издания «Индикаторы рынка недвижимости». Возможность применения данного индекса обусловлено разрешенным использованием земельных участков – для строительства жилого микрорайона.

3. Определение рыночной стоимости путем умножения базовой цены на коэффициент изменения цен.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости объектов оценки по сравнительному подходу.

№ п/п	Наименование	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права	Стоимость по договору купли-продажи/балансовая стоимость, руб.	Индекс перехода цен от базисной даты к дате оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание административно-гостиничного комплекса, лит. А	50-АБ №811088 от 29.03.2011г.	17 499 228,81	1,270	22 224 021
2	Здание лыжной базы, лит. О	50-АБ №811084 от 29.03.2011г.	466 474,58	1,270	592 423
3	Тир 25 м, лит. У	50-АБ №811086 от 29.03.2011г.	2 183 220,34	1,270	2 772 690
4	Проходная №2, лит. З	50-АБ №811090 от 29.03.2011г.	17 525,42	1,270	22 257
5	Насосная, лит. Л	50-АБ №811089 от 29.03.2011г.	29 644,07	1,270	37 648
6	Тир 50 м, лит. Т	50-АБ №811083 от 29.03.2011г.	3 402 728,81	1,270	4 321 466
7	Финская баня - восстановительный корпус, лит. Д	50-АБ №811082 от 29.03.2011г.	248 245,76	1,270	315 272
8	Тир "Бегающий кабан", лит. У1	50-АБ №811081 от 29.03.2011г.	1 350 949,15	1,270	1 715 705
9	Котельная, лит. В, В1	50-АБ №811080 от 29.03.2011г.	488 840,00	1,270	620 827
10	Склад инвентаря, лит. Р	50-АБ №811079 от 29.03.2011г.	272 250,00	1,270	345 758
11	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:18	50-АД №336988 от 09.07.2013г.	7 091 295,00	0,950	6 736 730
12	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:19	50-АЕ №504004 от 09.07.2013г.	2 494 299,00	0,950	2 369 584
13	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:20	50-АЕ №504003 от 09.07.2013г.	2 854 616,00	0,950	2 711 885
14	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:21	50-АЕ №504002 от 09.07.2013г.	7 132 633,00	0,950	6 776 001
15	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:22	50-АД №336987 от 09.07.2013г.	277 640,00	0,950	263 758
16	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:23	50-АЕ №504001 от 09.07.2013г.	198 874,00	0,950	188 930
17	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:24	50-АД №336994 от 09.07.2013г.	2 359 666,00	0,950	2 241 683
18	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:25	50-АД №336993 от 09.07.2013г.	135 169,00	0,950	128 411
19	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:26	50-АД №336986 от 09.07.2013г.	330 154,00	0,950	313 646
20	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:27	50-АД №336992 от 09.07.2013г.	350 823,00	0,950	333 282
21	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:28	50-АД №336991 от 09.07.2013г.	20 670,00	0,950	19 637
22	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:29	50-АД №336989 от 09.07.2013г.	293 206 643,00	0,950	278 546 311
23	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:30	50-АД №336990 от 09.07.2013г.	19 860 539,00	0,950	18 867 512
-	Итого	-	362 272 127,94	-	352 465 437

Таким образом, рыночная стоимость без НДС оцениваемых объектов недвижимости по сравнительному подходу по состоянию на 21 декабря 2015г. составляет 352.465.437 руб.

12. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, по состоянию на 21 декабря 2015г. составила без НДС:

352 465 437 (Триста пятьдесят два миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч четыреста тридцать семь) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Оценщик



Поволоцкий В.Г.

Поволоцкий В.Г.

21 декабря 2015г.

13. Подтверждение качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. 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.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

14. Использованные материалы нормативного и методического характера

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

Книги, справочные и периодические издания.

8. Международные стандарты оценки – МСО, 2011.
9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
11. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

15. Приложения

Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Финская баня



Финская баня



Финская баня



Финская баня



Финская баня



Финская баня



Финская баня



Финская баня



Тир 25м



Тир 25м и 50м



Тир 50м



Тир 50м



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Лыжная база



Лыжная база



Проходная №2



Насосная



Насосная

