



ОТЧЕТ № 073/0616

об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества, 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 «КЦ «ФИНАУДИТ»

Дата проведения оценки: 14 июня 2016 г.

Дата составления отчета: 17 июня 2016 г.

Заключение о стоимости

В соответствии с договором № 1 от 10 июня 2016 г. Оценщик ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для расчета стоимости чистых активов фонда.

Оценка производилась на основании предоставленной Заказчиком документации.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №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»; Стандартами и правилами МСНО-НП «ОПЭО»; 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 «КЦ «ФИНАУДИТ» о стоимости объекта оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3 по состоянию на 14 июня 2016 г. составила, без учета НДС:

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

Рыночная (справедливая) 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 «КЦ «ФИНАУДИТ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Солонин А.В.

Солонин А.В.

17 июня 2016 г.

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта 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.

С уважением,
 Оценщик I категории
 Дата составления отчета



Солонин А.В.
 17 июня 2016 г.

Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Сведения об оценщике	7
3. Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»	8
4. Основные факты и выводы	9
5. Допущения и ограничительные условия	10
6. Сертификат оценки	11
7. Вид стоимости объекта оценки	12
8. Порядок проведения оценочных работ	12
9. Сведения об объекте оценки	13
9.1 Инспекция имущества	13
9.2 Описание объекта оценки	13
9.3 Описание района расположения объекта	26
9.4 Анализ юридических прав	27
9.5 Описание оцениваемых прав	28
10. Определение наиболее эффективного использования	29
11. Анализ рынка	30
11.1 Макроэкономический обзор	30
11.2 Обзор спортивно-туристической отрасли Московской области	33
11.3 Обзор земельного рынка Московской области	35
12. Описание процесса оценки	38
13. Сравнительный подход	43
13.1 Описание методики оценки	43
13.2 Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу	43
14. Согласование результатов	46
15. Итоговое заключение о стоимости	47
16. Подтверждение качества оценки	48
17. Используемые материалы нормативного и методического характера	49
18. Приложения	50

1. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 10 июня 2016 г. к Договору № 62 от 04 декабря 2015 г., Заказчик – ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица», Оценочная компания – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Сведения о заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Северная столица» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», далее - ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица». Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19 ОГРН 5077746279463 от 09.03.2007 г. ИНН / КПП 7707620354 / 775001001
Номер отчета	073/0616
Дата составления отчета	17 июня 2016 г.
Объект оценки	объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 9 Настоящего Отчета.
Имущественные права на объект	право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	определение рыночной (справедливой) стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для расчета стоимости чистых активов фонда
Вид стоимости	рыночная (справедливая) стоимость
Дата проведения оценки	14 июня 2016 г.
Срок проведения оценки	с 10 июня 2016 г. по 17 июня 2016 г.
Применяемые стандарты оценки	• 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», утвержденный приказом Минэкономразвития

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

Отчет: №073/0616

-
- | | |
|--|---|
| | <p>России от 20 мая 2015 г. №298;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. N 611;• Стандарты и правила МСНО-НП «ОПЭО».• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». |
|--|---|
-

2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Солонин Александр Викторович
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1
Образование	- Образование Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №575456 Института профессиональной оценки от 26.02.2010 г., рег. №115/2010. - Свидетельства о повышении квалификации от 05.02.2016 г., рег. №0053.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-1263/15 страхования ответственности оценщика от 25.05.2015 г. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 21.06.2015 г. по 20.06.2016 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», регистрационный №01357 от 23 декабря 2014 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1 от 25 февраля 2015 г. между работодателем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и работником – Солонин Александр Викторович
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Иные специалисты для выполнения Настоящего отчета не привлекались.

3. Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Сокращенное наименование	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Место нахождения	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1
Почтовый адрес	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1
Государственная регистрация	Свидетельство №499/к (16:50:03), выдано Государственной регистрационной палатой при министерстве юстиции Республики Татарстан Казанский филиал №1 – 21.10.1998 г.
ОГРН	1021602837937 от 10.11.2002 г.
Генеральный директор	Солонин Александр Викторович
Телефон / факс	+7 (964) 774-82-85
Интернет-сайт	www.http://finaudit-ocenka.ru
Электронная почта	info@finaudit-ocenka.ru
Страхование ответственности юр. лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-2122/16
Страховщик	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 12 мая 2016 г. по 11 мая 2017 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№63 от 03.08.2015 г.

4. Основные факты и выводы

Инспекция объектов оценки	анализ предоставленной Заказчиком информации
Объекты оценки	объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3 Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 8 Настоящего Отчета.
Собственник	право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Наличие обременений, ограничений права	Долгосрочная аренда, доверительное управление, арест
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Спортивно-туристическое
Проведенный анализ рынка	- Анализ 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	- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения); - Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения); - Сравнительный подход – 352.465.437 без учета НДС.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	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 ответственность 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 ответственность 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.
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 (справедливой) стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для расчета стоимости чистых активов фонда. Оценщик не несет ответственность 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. 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.

12. Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
13. Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
14. 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.
15. В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке.
16. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

6. Сертификат 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 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».
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.

Оценщик



Солонин А.В.

7. 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.

8. 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.

9. Сведения об объекте оценки

9.1 Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из 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 оценочной компании и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

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

9.2 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.

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	Филенчатые
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	Филичатые, ворота – металлические
Отделка	Штукатурка, окраска, побелка
Коммуникации	Электричество

Фотографии объектов оценки



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



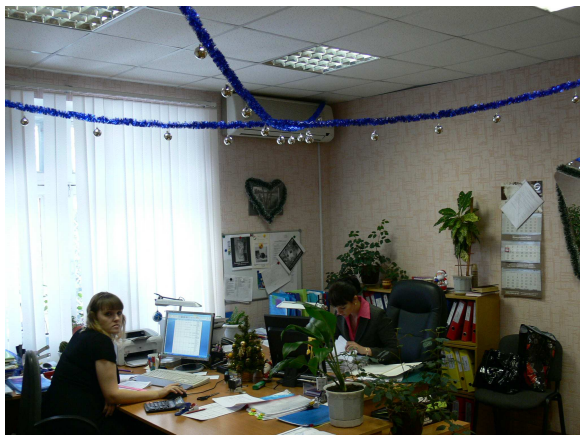
Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



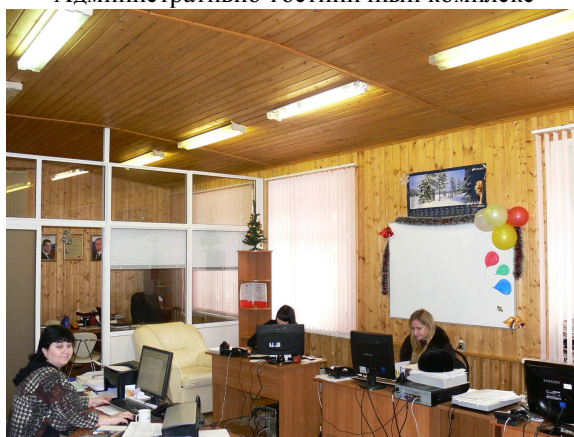
Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



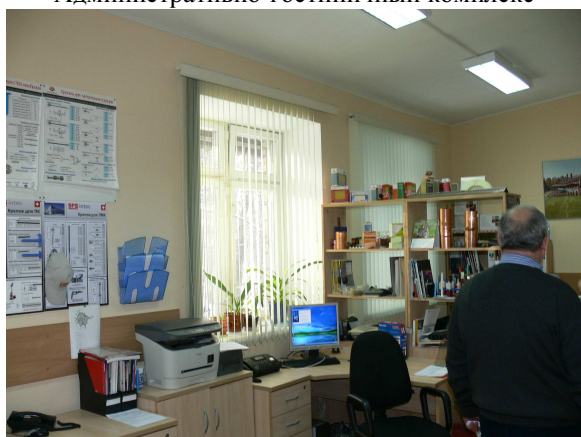
Административно-гостиничный комплекс



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



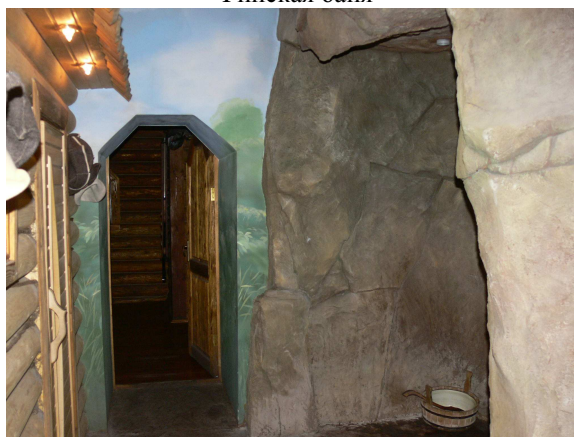
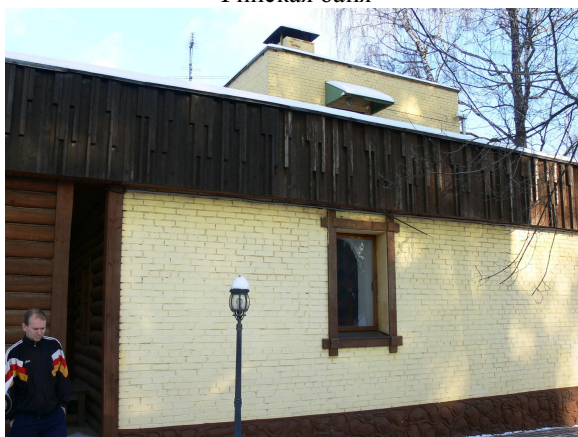
Административно-гостиничный комплекс



Финская баня



Финская баня



Финская баня



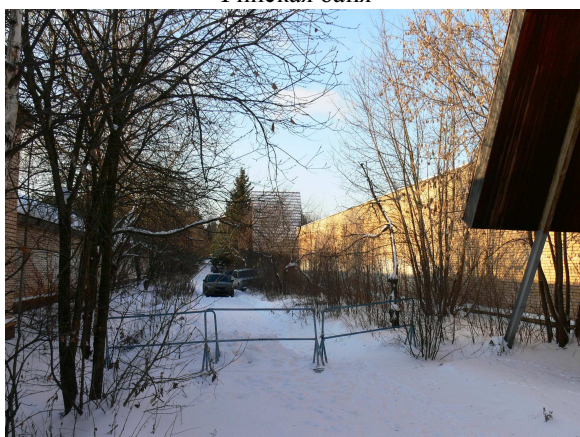
Финская баня



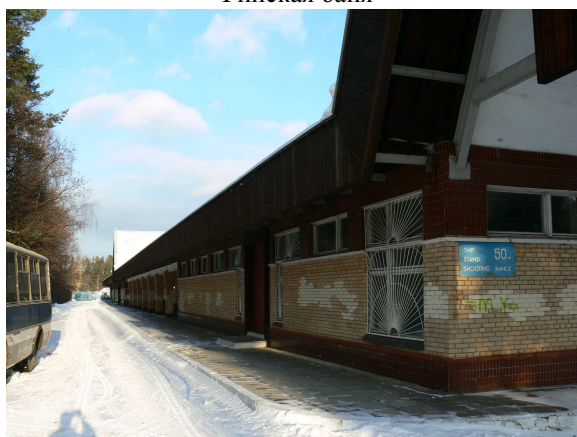
Финская баня



Финская баня



Тир 25 м и 50 м



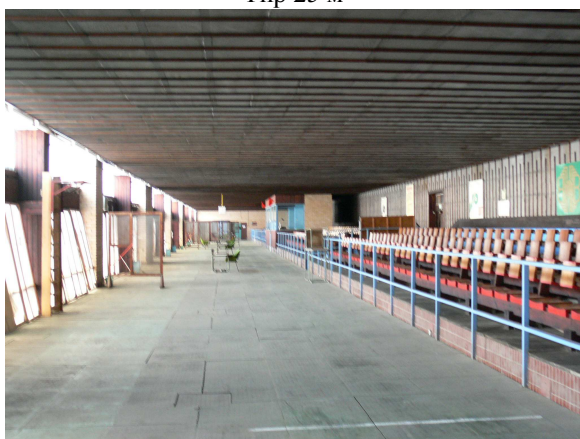
Тир 50 м



Тир 25 м



Тир 50 м



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



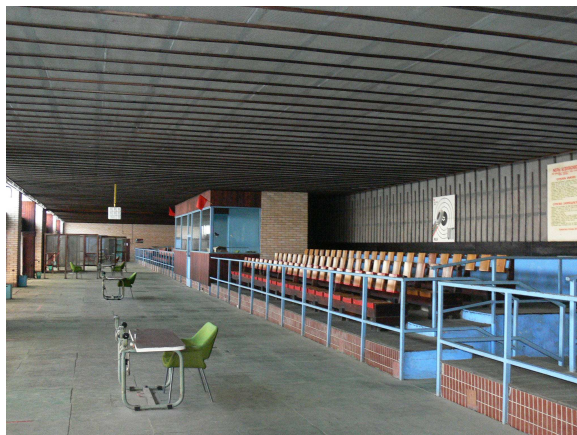
Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



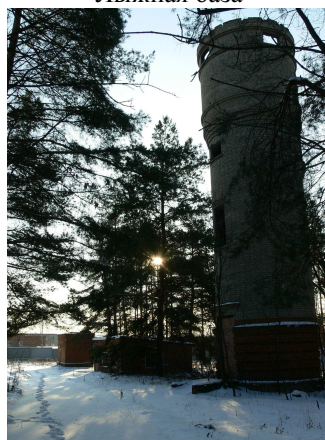
Лыжная база



Лыжная база



Проходная №2



Насосная

9.3 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.

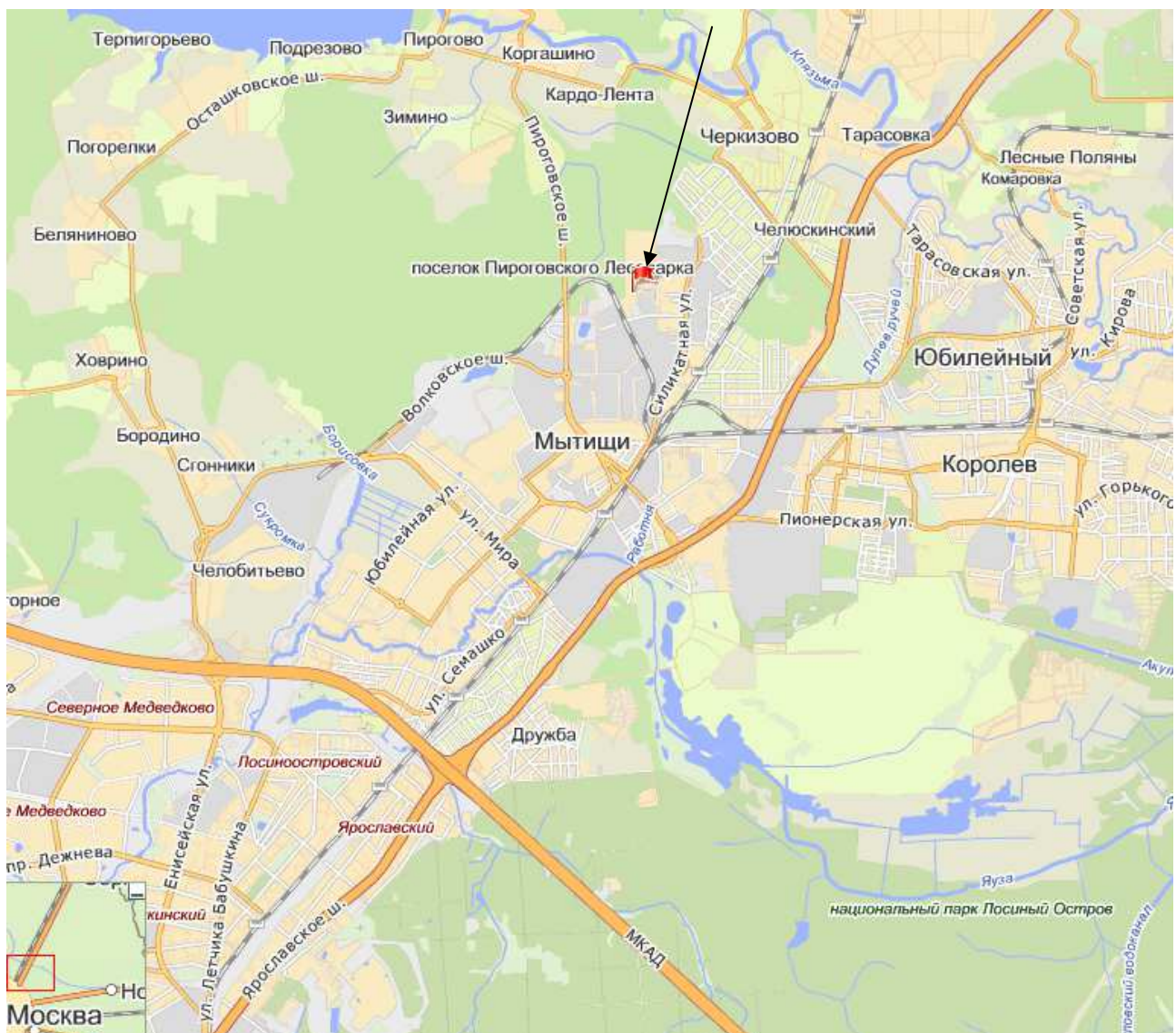
Город расположен в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе. Северный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской области. Железнодорожный узел на линии Москва – Ярославль.

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>

9.4 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 9.2 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.

9.5 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».

10. Определение наиболее эффективного использования

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3 является их использование по текущему назначению, т.е. в качестве объектов спортивно-туристического назначения.

11. Анализ рынка

11.1 Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2016 года» (www.economy.gov.ru).

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

Показатель	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

*Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных.

5) Предварительные данные.

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

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5%), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 процента.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 процента. В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Росстат опубликовал вторую оценку ВВП по счету производства и использования за 2015 год.

Объем ВВП России в 2015 году составил в текущих ценах 80804,3 млрд. рублей. Физический объем относительно 2014 года снизился на 3,7 % против роста на 0,7 % в 2014 году.

Снижение физического объема производства ВВП в 2015 году по сравнению с 2014 годом в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбноводстве (на 0,7 % против роста на 1,8 %), обрабатывающих производствах (на 5,1 % против роста на 0,6 %), производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 1,4 % против 1,1 %), строительстве (на 7,4 % против 2,8 %), торговле (на 10,0 % против роста на 1,4 %), транспорте и связи (на 1,5 % против на 0,8 %), финансовой деятельности (на 3,6 % против роста на 10,5 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,9 % против 0,2 %), государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 0,8 % против роста на 0,5 %);
- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,4 % против 2,3 %);
- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (1,1 % против 2,0 %),
- ускорением роста валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (3,1 % против 2,0 %).

Со стороны использованного ВВП произошло сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 7,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 9,6 %, сектора государственного управления – на 1,8 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,5 процента. По сравнению с 2014 годом сложилась противоположная ситуация. Годом ранее динамика потребительских расходов населения и государства увеличилась на 1,5 % и 0,2 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства оставались стабильными.

Спад инвестиционного спроса был больше потребительского. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 18,7 %, что хуже показателей 2014 года почти на 11 п. пунктов. Увеличение спада связано со снижением запасов материальных средств, объем сокращения которых достиг 1,2 % ВВП, по сравнению с их снижением на 0,3 % ВВП в 2014 году. В то же время значительно увеличился спад и накопления основного капитала (до 7,6 % против 2,6 % в 2014 году).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжается. Экспорт товаров и услуг в 2015 году увеличился на 3,6 %, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг достигла 25,7 % (против, соответственно, роста на 0,6 % и падения на 7,6 % в 2014 году).

В использовании ВВП в 2015 году – по сравнению с 2014 годом - произошел структурный сдвиг в сторону снижения расходов на конечное потребление и валового накопления при увеличении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления снизилась до 71,7 % и 20,1 % ВВП (2014 г. – 72,4 % и 21,0 % ВВП), соответственно, при увеличении чистого экспорта до 8,2 % ВВП (2014 г. – 6,6 % ВВП).

11.2 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 Подмосковье 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 спортсооружений 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 гражданского-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.

11.3 Обзор земельного рынка Московской области

Источники:

- Интернет-портал «T-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 \$2 тыс. – \$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.

12. 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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
 4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
 5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.
- Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации,

полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Выводы

Оцениваемые объекты не являются доходными, что не позволяет применить доходный подход для оценки объектов.

Рынок аналогичных объектов Московской области отличается достаточной активностью, и выявление аналогов для оцениваемого объекта с целью использования сравнительного подхода представляется возможным.

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.).

В данном случае экспертом-оценщиком было принято решение об оценке объектов оценки одним сравнительным подходом к оценке, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

13. Сравнительный подход

13.1 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 2013 г.;
- 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 22.09.2010 г., №22/09/2-2010 от 22.09.2010 г. и №22/09/3-2010 от 22.09.2010 г.).

13.2 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 "Бегущий 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

№ 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.
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 объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, по сравнительному подходу по состоянию на 14 июня 2016 г., без учета НДС, составляет 352.465.437 руб.

14. Согласование результатов

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость составляет:

- Сравнительный подход - 352 465 437 (Триста пятьдесят два миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч четыреста тридцать семь) рублей.
- Доходный подход не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход не применялся (обоснованный отказ).

Поскольку рыночная стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, по состоянию на 14 июня 2016 г., без учета НДС, составляет 352.465.437 руб.

15. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3 по состоянию на 14 июня 2016 г. составила, без учета 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»; Стандартами и правилами МСНО-НП «ОПЭО»; 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 «КЦ «ФИНАУДИТ»

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Солонин А.В.

Солонин А.В.

17 июня 2016 г.

16. 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 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; Стандартами и правилами МСНО-НП «ОПЭО»; Международным стандартом 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.

17. Используемые 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 2015г. №297.
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.
8. Стандарты и правила МСНО-НП «ОПЭО».
9. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности».

Книги, справочные и периодические издания

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

18. Приложения

Документы Оценщика



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2122/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2122/16 от 20.04.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рубля
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» мая 2016 года по «11» мая 2017 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.04.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0362/16-ЦО-3 от 10.04.2016г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.
«20» апреля 2016г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Генеральный директор на основании Устава



(Солонин А.В.)

М.П.
«20» апреля 2016г.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01357

Выдано 23.12.2014 г.

СОЛОНИН
Александр Викторович

Паспорт 63 03 219766, выдан 08.08.2002 г.
ПВС Аркадакского РОВД ГУВД Саратовской области

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 23.12.2014
за регистрационным № 1357.64

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

«25» декабря 2014 г.

**Выписка № 875
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению ООО «Центр экспертизы собственности» о том, что Солонин Александр Викторович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 23.12.2014 года за регистрационным № 1357.64.

**Руководитель
Административного отдела
МСНО-НП «ОПЭО»**



О.Н. Штанакова


Инвестиции и Финансы
 страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1263/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1263/15 от 25.05.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Солонин Александр Викторович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	412211, Саратовская область, г. Аркадак, ул. Мичурина, д. 40, кв. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» июня 2015 г. по «20» июня 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.05.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

Страхователь:
Солонин Александр Викторович

М.П.

«25» мая 2015г.

для документов

3

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТИЦИИ И ФИНАНСЫ»

* МОСКВА * 5061606877

ИНН 50/0010000000

ОГРН 1055000000000

(Потапова Е.Ю.)

(Солонин А.В.)

«25» мая 2015г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 115/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 575456

Настоящий диплом выдан Селевскому
Александру Викторовичу
в том, что он(а) с 13 января 2008 г. по 26 февраля 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Иституте
профессиональной оценки
по программе «Оценка
спомогательных предприятий
(бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 февраля 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Селевского
Александра Викторовича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
спомогательных предприятий (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Директор (директор)
Город Москва 2010

Госзаказ. МПФ. Москва. 2009. «А»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
772401240913

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0053
 Город
Москва
 Дата выдачи
05 февраля 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Солонин
Александр Викторович
 прошел(а) повышение квалификации в (на)
Негосударственном образовательном частном
учреждении высшего образования «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»
 по программе «Оценочная деятельность»
 за время обучения (сам(а)) экзамены и зачеты
 по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**

Подпись:

