

ОТЧЕТ ЗУ-07-12/2019

*об определении рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества:*

- ✓ земельный участок, площадью 2870 кв.м.. кадастровый номер **50:13:0020208:2198**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;
- ✓ земельный участок, площадью 1217 кв.м.. кадастровый номер **50:13:0020208:2201**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;
- ✓ земельный участок, площадью 1372 кв.м.. кадастровый номер **50:13:0020208:2202**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

Заказчик:

ОАО «Софринский завод строительных материалов»

РФ, 141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55

Исполнитель:

ООО «Кулон»

РФ, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А.

Дата оценки: 24 декабря 2019г.

Дата составления отчета: 03 февраля 2020г.

Москва, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

| | |
|---|----|
| ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 3 |
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 3 |
| 1.1.Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | 3 |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки | 4 |
| 1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 7 |
| 1.3.1 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 7 |
| 1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 8 |
| 1.5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ), А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР; .. | 10 |
| 1.5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ: | 10 |
| 1.5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ), | 10 |
| 1.5.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 11 |
| 1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ | 11 |
| 1.6.1 Правовые основы проведения оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности | 11 |
| 1.6.2 Подходы к оценке. Методы оценки | 12 |
| 1.7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ | 13 |
| 1.8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА | 14 |
| ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ | 18 |
| 3.1 Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта. | 18 |
| 3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| 3.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. | 24 |
| 3.3.1 Рынок земельных участков в Московской области. | 24 |
| 3.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. | 34 |
| 3.3.3. анализ основных факторов, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, с приведением интервалов значений этих факторов | 36 |
| 3.4. Основные выводы, относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта | 39 |
| 3.4.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивация покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. | 39 |
| 3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 39 |
| 3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 40 |
| ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 41 |
| 4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 41 |
| 4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 43 |
| 4.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. | 70 |
| СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ | 86 |
| ГЛОССАРИЙ | 87 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 89 |

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

| | |
|--|---|
| Основание проведения оценки | договор возмездного оказания оценок услуг № ЗУ-07-12/2019 от 24.12.2019 |
| Объект оценки: | Недвижимое имущество (земельные участки – 3 единицы) |
| Состав объектов оценки: | <ul style="list-style-type: none"> ✓ земельный участок, площадью 2870 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2198, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; ✓ земельный участок, площадью 1217 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2201, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; ✓ земельный участок, площадью 1372 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2202, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; |
| Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; |
| Имущественные права на объекты оценки | Право собственности |
| Субъект права | Правообладатель: «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531, ОГРН1075038017592) |
| Обременения | ипотека |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности, ипотека |
| Цель оценки: | Определение рыночной стоимости, без НДС. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст. 110 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки и действующим законодательством Р.Ф. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. |
| Вид стоимости | рыночная, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость) |
| Дата оценки: | 24 декабря 2019 года |
| Дата осмотра объекта оценки | 14 января 2020 года |
| Дата обследования объектов оценки (дата осмотра) | Органолептическим методом с фотофиксацией при естественном освещении |
| Срок проведения оценки | с 24.12.2019 г. по 03.02.2020 г. |
| Дополнительные сведения | При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> – настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; – Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – В правоустанавливающих и технических документах объекта контора имеется расхождение по площади объекта. Площадь объекта принята по правоустанавливающим документам. – Планируется продажа объектов оценки на торгах единым лотом; – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете со- |

| | |
|--|--|
| | <p>держаться ссылки на источники информации;</p> <p>— мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>— ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>— 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.</p> |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <p>✓ Выписки из ЕГРП от 20.12.2019г. на 9 листах</p> <p>✓ Определение Арбитражного суда Московской области от 27.10.2016 по делу А41-76024/</p> |

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта проведена с применением сравнительного подхода. Мотивированный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в соответствующих разделах отчета далее по тексту.

Таблица 1.1 – Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта | Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб. | Весовой коэффициент | Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод продаж), руб. | Весовой коэффициент | Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб. | Весовой коэффициент | Рыночная стоимость округленно, руб. |
|--------|--|---|---------------------|--|---------------------|---|---------------------|-------------------------------------|
| 1 | земельный участок, площадью 2870 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2198, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена | не применялся | 0% | 5 031 100 | 100% | не применялся | 0% | 5 031 100 |
| 2 | земельный участок, площадью 1217 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2201, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена | не применялся | 0% | 2 640 900 | 100% | не применялся | 0% | 2 640 900 |
| 3 | земельный участок, площадью 1372 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2202, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена | не применялся | 0% | 2 885 300 | 100% | не применялся | 0% | 2 885 300 |
| ИТОГО: | | | | | | | | 10 557 300 |

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) **рыночная стоимость Объекта оценки** составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

10 557 300 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч триста) рублей.

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, с.15.).

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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход – это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. При реализации доходного подхода используют метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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.

Таблица 1.2

| ФСО №1 | Доходный подход | Обоснование наличия/отсутствия необходимой информации |
|--|--|---|
| Существует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен генерировать и моменты их получения, | Наличие бизнес-плана | нет |
| | Наличие договоров о намерениях | нет |
| | Инвестиционная программа развития | нет |
| | Компания имеет устойчивый спрос на свои услуги | Нет данных. |
| | Доход или денежные потоки имеют положительную стоимость | Нет данных. |
| | Компания извлекает значительные прибыли из своих операций (компания рентабельна) | Нет данных. |
| | Компания имеет существенную нематериальную стоимость (гудвилл) | нет |
| | Наличие среднеотраслевых показателей по структуре затрат | нет |
| Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы и моменты их получения | Наличие ретроспективной расшифровки структуры себестоимости | нет |
| | Маркетинг рынка и перспективы его развития | Требуется отдельное специальное исследование |
| Существует возможность достоверного установления периода прогнозирования количественных характеристик, влияющих на величину будущего дохода | Наличие индексов-дефляторов | Информация отсутствует |
| | Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов | нет |
| Существует возможность исследовать способность объекта приносить поток денег в пост- | Наличие сопоставимых объектов | Нет данных |

| | | |
|---|--|--|
| прогнозный период | | |
| Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки | Существуют аналогичные предприятия с аналогичными характеристиками | Нет данных. |
| | Существует развитый сегмент рынка, на котором работает предприятие | Сегмент стагнирует |
| | Возможность определения стоимости реверсии | Технически она существует, однако определить стоимость активов в пост-прогнозный период учитывая сложную экономическую ситуацию не представляется возможным. |
| Возможность приведения потока ожидаемых доходов в пост-прогнозный период к дате оценки | | Не представлена |
| Структура затрат на содержание объекта оценки | | Не представлены заказчиком. |

Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

С учетом того, что Заказчиком не предоставлены данные о уровне дохода, который может или приносит данный ЗУ, Оценщик не может спрогнозировать возможный уровень денежного потока, формируемый после удовлетворения Заказчиком «личных нужд».

Отметим, что ОАО «Софринский завод строительных материалов» находится в процедуре банкротства.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с использованием доходного подхода не производился (согласно ФСО №1, с.21).

Обоснование отказа от применения затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) п. 18).

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.

Специфика земли, как объекта оценки, ее отличия от других видов недвижимости обусловлены следующими ее особенностями:

Во-первых, понятие «замещения» очень трудно применимо для земельных участков, так как они имеют конкретную географическую привязку, и подобрать аналог с такими же характеристиками невозможно.

Во-вторых, затратный подход применим чаще для земельных участков при оценке природных ресурсов.

В силу данных причин расчет рыночной стоимости земельного участка с использованием затратного подхода не производился (согласно ФСО №1, с.19).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до сотен рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

Порядок учёта НДС.

В соответствии с подпунктом 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения «операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)».

По этой причине в итоговой стоимости объектов оценки в настоящем Отчёте НДС не учитывался.

| | | |
|--|-----------------|---|
| Реализация имущества по решению суда (за исключением случаев банкротства) | ст. 161, п. 4 | подлежит налогообложению; налоговая база определяется исходя из цены реализуемого имущества без включения в нее НДС; налоговыми агентами признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества |
| Реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами | ст. 161, п. 4.1 | подлежит налогообложению; налоговая база определяется как сумма дохода от реализации этого имущества с учетом налога; налоговыми агентами признаются покупатели указанного имущества и (или) имущественных прав, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями |

Скриншот 1

1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. Составление Задания на оценку;
2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.

4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.3.1 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 1.3.

| Этап проведения оценки | Содержание и объем работ | Результат |
|---|--|--|
| Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки | Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. | Описание макроэкономической ситуации в стране. |
| | Информация 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. | Анализ рынка, к которому относится объект оценки. |
| | Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) прошлые и ожидаемые доходы и затраты; | Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки. |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | |
|--|--|--|
| | 4) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. | |
| | Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки. | Подбор аналогов объекта оценки. |
| Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов | Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки. | Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода |
| Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки | Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки. | Итоговая величина стоимости объекта оценки. |
| Составление Отчета об оценке | Оформление Отчета об оценке. | Готовый Отчет об оценке. |

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

Таблица 1.4.

| | |
|--|---|
| Заказчик | Открытое акционерное общество «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531, ОГРН 1075038017592) |
| Сокращенное наименование Заказчика | ОАО "Софринский завод строительных материалов" |
| Представитель Заказчика | Решением Арбитражного суда Московской обл. от 18.10.2017 г. дело № А41-76024/15 в отношении ОАО "Софринский завод строительных материалов" ИНН/КПП: 5038059531/503801001, ОГРН 1075038017592 (141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55) введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Ланцов Андрей Николаевич (ИНН: 773100304040, СНИЛС: 023-973-664-71, адрес для корреспонденции 121614, г. Москва, а/я 58, Ланцову А.Н.; тел. 8 (499) 372-50-90; E-mail: mf.delo@yandex.ru) член САУ «СРО «ДЕЛО» (адрес: 105082, Москва, а/я 85 САУ «СРО «ДЕЛО», ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919). Рег. № в реестре АУ – 2830. |
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта: | договор возмездного оказания оценочных услуг № ЗУ-07-12/2019 от 24.12.2019г |
| Юридический адрес Заказчика: | 141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55 |
| Фактический адрес Заказчика: | 141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55 |
| Место осмотра, местонахождения (адрес) оцениваемого имущества | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; |
| Исполнитель | Исполнитель- ООО «Кулон» Оценщик – Сарычев Олег Викторович, член НП СМАО, рег.№ 747 |
| Объект оценки | Недвижимое имущество - земельные участки - 3 единиц |
| Состав объекта о ценки | <ul style="list-style-type: none"> ✓ земельный участок, площадью 2870кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2198, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; ✓ земельный участок, площадью 1217кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2201, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; ✓ земельный участок, площадью 1372кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2202, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; |
| Балансовая стоимость, руб. | Нет данных |
| Имущественные права | Право собственности |
| Субъект права | Правообладатель: «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531, ОГРН1075038017592) |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности, ипотека |
| Ограничения / обременения имущественных прав | ипотека |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | |
|---|---|
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Задачи проведения оценки объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"> - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке. - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст. 110 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки и действующим законодательством Р.Ф. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. |
| Вид стоимости | рыночная, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость) |
| Дата определения стоимости Объекта оценки: | 24 декабря 2019 года |
| Период проведения оценки: | с 24.12.2019 г. по 03.02.2020 г. |
| Дата составления Отчета: | 03 февраля 2020 года |
| Дата осмотра | 14 января 2020 года органолептическим способом с фотофиксацией. |
| Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Материалы и информация предоставляется лично на момент заключения задания на оценку. Предоставлении информации, необходимость в которой возникает в процессе оценки предоставляется Заказчиком на основании письменного запроса оценщика в трехдневный срок. |
| Допущения, на которых основывается оценка | <ul style="list-style-type: none"> - Оценщик считает достоверными данные, предоставленные Заказчиком - выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика - оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами - оценщик не несет ответственности за сведения, содержащиеся в соответствующей (регистрационной, разрешительной, технической и иной) документации, а также за юридическое описание права собственности на объект оценки. Достоверность сведений принимается со слов владельца, а также из существа представленных им документов. - оценщик не несет ответственности за достоверность иных сведений или документов, предоставленных Заказчиком. - оценщик не несет ответственности за дефекты, которые не возможно обнаружить путем применения органолептического метода |
| Применяемые законы и стандарты оценки | <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции). |
| Дополнительные сведения | При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы. |
| Документы, содержащие характеристики объекта оценки | Выписки из ЕГРП от 20.12.2019г. на 9 листах Определение Арбитражного суда Московской области от 27.10.2016 по делу А41-76024/ |
| Признанный оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки: | Текущий вариант использования |
| Соответствие Оценщика п.15 ФЗ-135 Об оценочной деятельности | <ul style="list-style-type: none"> • соответствует |

1.5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ), А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР;

1.5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ:

Реквизиты Заказчика и иные сведения о нем представлены в Таблице «Сведения о Заказчике оценки».

Таблица 1.4.1 – Сведения о Заказчике оценки

| | |
|-------------------------------|--|
| Организационно-правовая форма | Открытое акционерное общество |
| Полное наименование | Открытое акционерное общество "Софринский завод строительных материалов" |
| Сокращенное наименование | ОАО "Софринский завод строительных материалов" |
| ОГРН с датой выдачи | 1075038017592 дата 11.12.2007. |
| Юридический адрес Заказчика: | 141270. РФ, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55 |
| Фактический адрес Заказчика: | 141270. РФ, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55 |
| Представитель Заказчика | Решением Арбитражного суда Московской обл. от 18.10.2017 г. дело № А41-76024/15 в отношении ОАО "Софринский завод строительных материалов" ИНН/КПП: 5038059531/503801001, ОГРН 1075038017592 (141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55) введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Ланцов Андрей Николаевич (ИНН: 773100304040, СНИЛС: 023-973-664-71, адрес для корреспонденции 121614, г. Москва, а/я 58, Ланцову А.Н.; тел. 8 (499) 372-50-90; E-mail: mf.delo@yandex.ru) член САУ «СРО «ДЕЛО» (адрес: 105082, Москва, а/я 85 САУ «СРО «ДЕЛО», ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919). Рег. № в реестре АУ – 2830. |
| Реквизиты: | ИНН/КПП: 5038059531/503801001, ОГРН 1075038017592 |

1.5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ),

Реквизиты Оценщика и иные сведения о нем представлены в Таблице «Сведения об Оценщике».

Таблица 1.4.2– Сведения об Оценщике

| Сведения об оценщике (раздел III ФСО №3 п.8 п.п. «в») | |
|--|--|
| фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности; | |
| ФИО | Сарычев Олег Викторович |
| Документ, удостоверяющий личность | Паспорт 7002 607303, УВД Центрального района г. Тулы, 30.04.2002. |
| Местоположение | 300012, г. Тула, ул. Рязанская, д.34, кор.4, кв.15. |
| ИНН | 701704234307 |
| Телефон | +79207453820 |
| Электронная почта | sarol@bk.ru |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: | Член НП «СМАО» (Свидетельство № 747 от 05.09.2007г., выданное Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», № 0001 от 28.06.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687969 (регистрационный номер 274) выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права по решению Государственной аттестационной комиссии от 04 сентября 2004г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». |

| | |
|---|---|
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | 3 000 000 (Три миллиона) рублей, что подтверждается полисом страхования от «18» июня 2019 г. страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков. Выдан ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия с «25» июня 2019 г. по «24» июня 2020 г. |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | №101624-1 от 17.04.2018 «Оценка недвижимости» |
| Стаж работы | с 2006г. |
| Местонахождение оценщика ¹ | 300012. г. Тула, ул. Рязанская. Д.34, кор.4, кв.15. |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. | иные специалисты не привлекались. |
| Оценщик | Сарычев Олег Викторович |
| Квалификация | оценщик |
| Степень участия | 100% |
| Трудовой договор | С ООО «КУЛОН» |
| Условиям препятствующие проведению объективной оценки | Не установлены |
| в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора | требование соблюдено |
| оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. | требование соблюдено |

1.5.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Таблица 1.5.

| | |
|--|--|
| Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью "Кулон" |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН | 1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г. |
| Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор | 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А |
| Контактная информация юридического лица | тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | Не привлекались |

1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ

1.6.1 Правовые основы проведения оценки. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основой для проведения экспертизы ресурсов предприятия и прав на них в целях оценки служит Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ), другие законодательные и нормативные акты, в том числе, в сфере приватизации, арендных отношений, залога и ипотеки, рынка ценных бумаг, интеллектуальной собственности, доверительного управления и др.

¹Требования Статьи 11, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В настоящее время законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции);
 2. . Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;
 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
 6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции). Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.08г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).
- и иных федеральные законы и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также международные договоры РФ.

Оценка данного Объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости и составления Отчета об оценке была проведена в соответствии с обязательными к применению стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)») и действующим законодательством (Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «СМАО» связано с тем, что Оценщик при осуществлении своей профессиональной деятельности обязан применять стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительно-му управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.6.2 Подходы к оценке. Методы оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ «20» июля 2007г.:

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- 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;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.

Под *рыночной стоимостью*, в соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

При определении *инвестиционной* стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении *кадастровой* стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

При проведении оценки Объекта Специалисты использовали все один подход к оценке. Использованный в рамках подхода метод оценки указан в Таблице «Методы оценки Объекта».

Таблица 1.6 – Методы оценки Объекта

| Подход к оценке | Метод оценки в рамках указанного подхода |
|----------------------|--|
| Затратный подход | не применялся |
| Сравнительный подход | Метод сравнительных продаж |
| Доходный подход | не применялся |

1.7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в Таблице «Источники информации для оценки и опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 1.7 –

Источники информации для оценки и опись полученных от Заказчика документов (в сканированных копиях)

| Наименование, вид документа (копии) | |
|-------------------------------------|--|
| ✓ | Выписка из ЕГРП от 20.12.2019г. на 9 листах |
| ✓ | Решение Арбитражного суда Московской обл. от 18.10.2017 г. дело № А41-76024/15 |

Ознакомление заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности.

Заказчик ознакомлен с правилами и стандартами оценочной деятельности при заключении Договора.

Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно п. 11 ФСО-1 При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, **полноту и достоверность исходной информации.**

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 5 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

При составлении **отчета об оценке** оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, **существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;**
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, **должна быть подтверждена;**

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации:

Таблица 1.8.

| Наименование, вид документа (копии) |
|---|
| Выписка из ЕГРП от 20.12.2019г. на 9 листах |

Копии представленной документации, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Нормативная база:

Приказ Минфина РФ от 13.06.1995 № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» (выступает базовым документом, в соответствии с которым осуществляется процедура проверки и фиксируются ее результаты);

Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации" (предписывает, что сведения в учете проверяются проводимой ревизией, при осуществлении которой подтверждаются факты наличия активов, оценивается их состояние).

Таким образом, в рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

1.8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.
4. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.
5. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
6. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
7. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев².
10. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному

² см.: п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №256.

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

11. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

12. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Office Excel 2010. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

13. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости Объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики.

Таблица 2: Характеристики местоположения объекта оценки

✓ земельный участок, площадью 2870 кв.м.. кадастровый номер **50:13:0020208:2198**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
|--|---|
| Выписка из ЕГРН от 20.12.2019г. | |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| Кадастровый номер | 50:13:0020208:2198 |
| Объект оценки | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под размещение промышленной зоны |
| Текущее использование | В обороте |
| Местоположение | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена. |
| Расстояние до районного центра | Администрация Мо г. Пушкино – 25 км. |
| Автосообщение | Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее. |
| Сведения об имущественных правах | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности: Свидетельство о государственной регистрации 50:13:0020208:2198-50/013/2019-1 от 19.12.2019. |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2198-50/013/2019-2. |
| Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права | Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196. |
| Собственник объекта оценки | ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531) |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | |
| Площадь, м ² | 2870 м.2. |
| Инженерные коммуникации | отсутствуют |
| Улучшения | Зданий и сооружений нет |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | |
| Не установлены | |

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

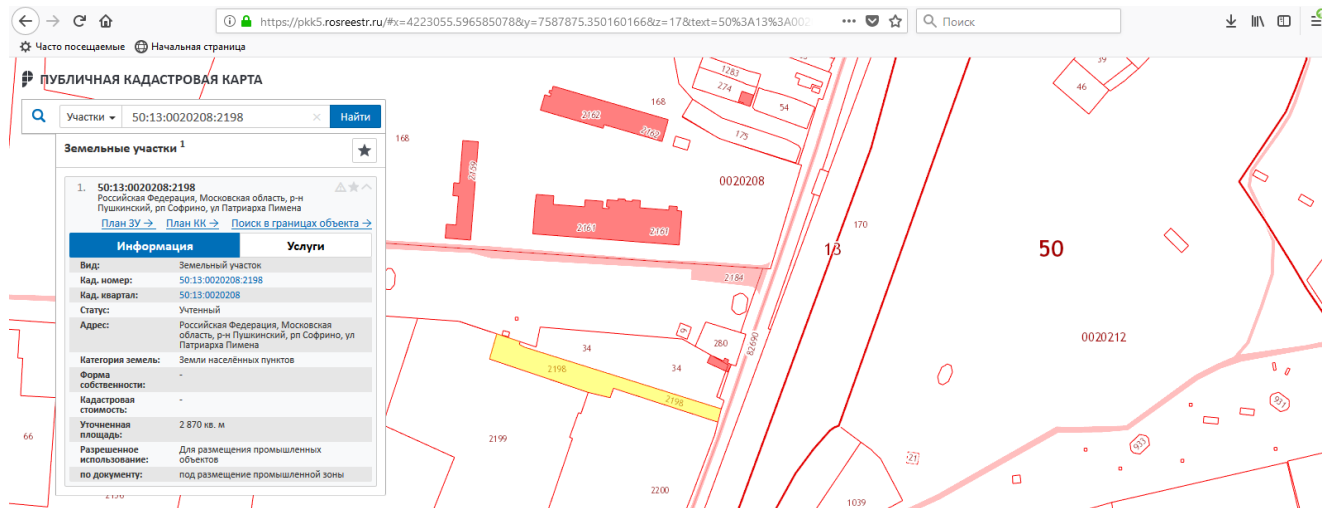
Не установлена

Иная информация

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200.

Ликвидность объекта оценки

Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - 12 месяцев.



Данные с публичной кадастровой карты

✓ земельный участок, площадью 1217кв.м., кадастровый номер **50:13:0020208:2201**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРН от 20.12.2019г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| | |
|--------------------------------|--|
| Кадастровый номер | 50:13:0020208:2201 |
| Объект оценки | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под размещение промышленной зоны |
| Текущее использование | В обороте |
| Местоположение | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена. |
| Расстояние до районного центра | Администрация Мо г. Пушкино – 25 км. |
| Автосообщение | Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее. |

Сведения об имущественных правах

| | |
|--|---|
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности: Свидетельство о государственной регистрации 50:13:0020208:2201-50/013/2019-1 от 19.12.2019. |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2201-50/013/2019-2. |
| Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права | Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196. |
| Собственник объекта оценки | ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531) |

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Площадь, м2 | 1217м.2. |
| Инженерные коммуникации | нет |
| Улучшения | Зданий и сооружений нет |

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не установлены

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

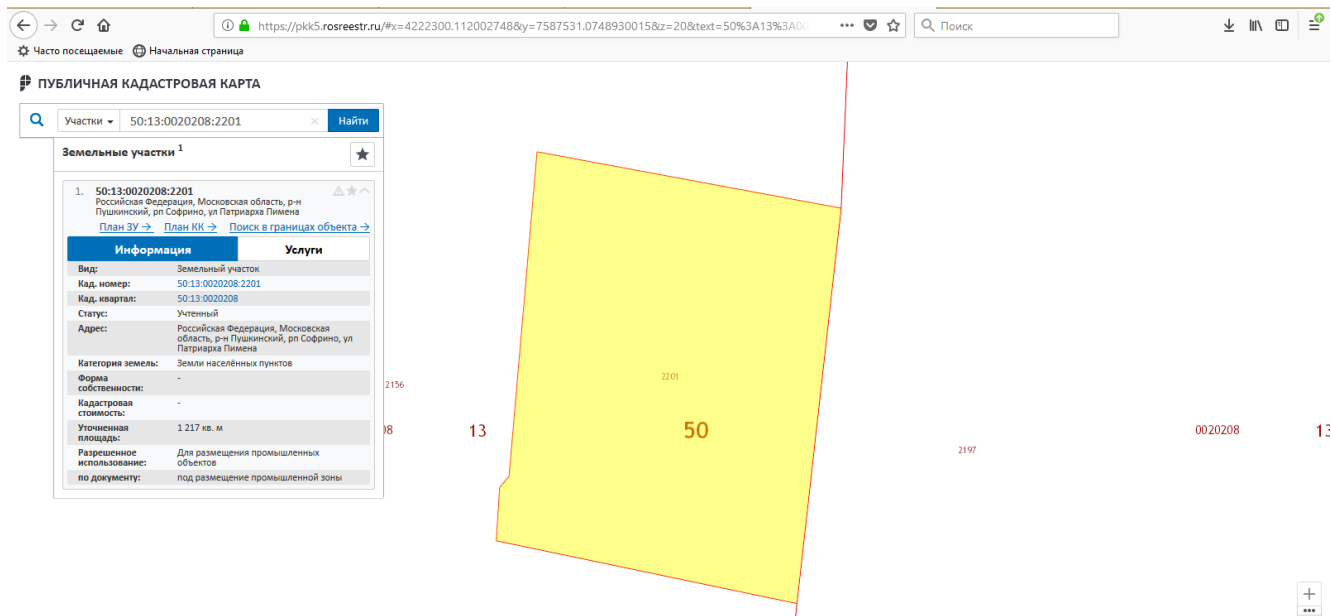
Не установлена

Иная информация

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690. 50:13:0020208:2197, 50:13:0020208:2200,

Ликвидность объекта оценки

Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - 12 месяцев.



✓ земельный участок, площадью 1372 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2202, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРН от 20.12.2019г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| | |
|--------------------------------|--|
| Кадастровый номер | 50:13:0020208:2202 |
| Объект оценки | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под размещение промышленной зоны |
| Текущее использование | В обороте |
| Местоположение | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена. |
| Расстояние до районного центра | Администрация Мо г. Пушкино – 25 км. |
| Автосообщение | Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее. |

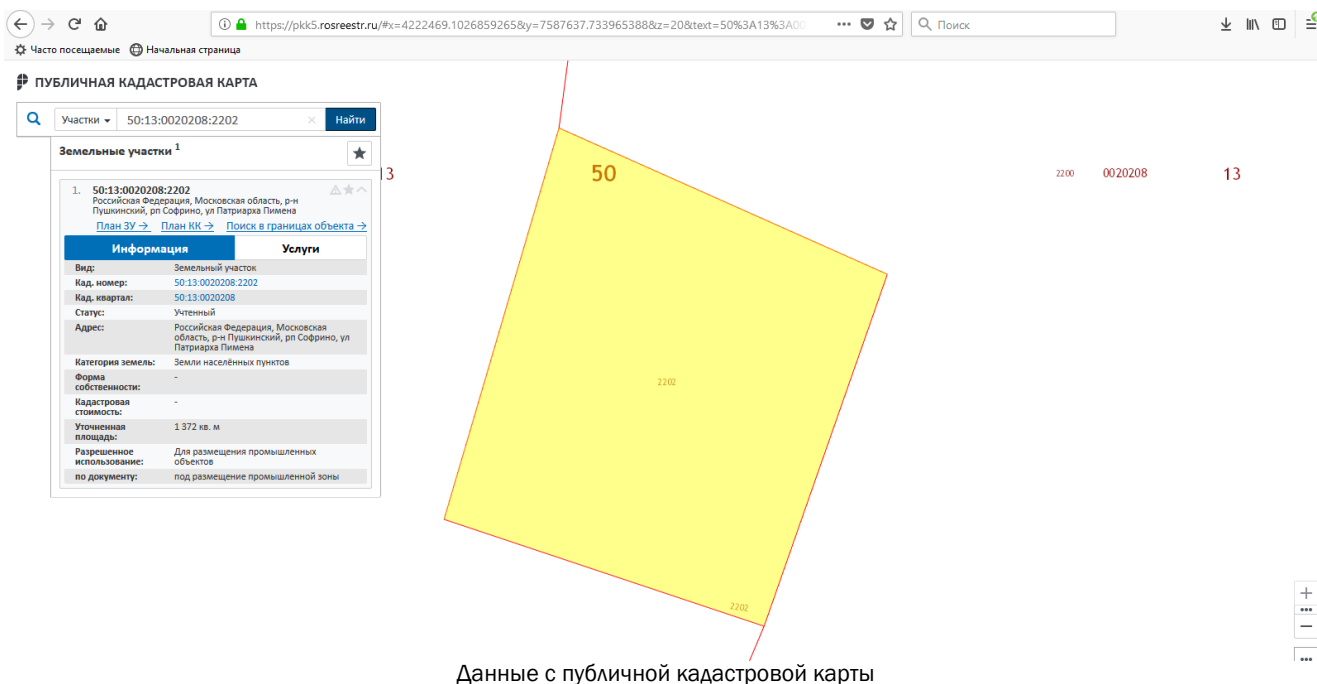
Сведения об имущественных правах

| | |
|--|---|
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности: Свидетельство о государственной регистрации 50:13:0020208:2202-50/013/2019-1 от 19.12.2019. |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2202-50/013/2019-2. |
| Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права | Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196. |
| Собственник объекта оценки | ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531) |

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

| | |
|-------------|-----------|
| Площадь, м2 | 1372 м.2. |
|-------------|-----------|

| | |
|---|-------------------------|
| Инженерные коммуникации | нет |
| Улучшения | Зданий и сооружений нет |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | |
| Не установлены | |
| Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки | |
| Не установлена | |
| Иная информация | |
| Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200. | |
| Ликвидность объекта оценки | |
| Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - 12 месяцев. | |



ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Политическая ситуация в России в 2019 году.

Глобальных реформ в политической и социальной сферах в следующем году не будет — это мнение разделяют все пять опрошенных РБК экспертов. Маловероятно, что правительство рискнет проводить масштабные реформы в новом году, пока у общества высок уровень недоверия к власти, ставший следствием пенсионной реформы, считает политконсультант Дмитрий Фетисов. До выборов в Думу в 2021 году лимит на масштабные непопулярные социальные реформы исчерпан, согласен политолог Александр Пожапов. Но, добавляет он, по мере приближения выборов в Думу наберет силу дискуссия о реформах в социальной сфере, например о повышении НДФЛ для имеющих высокие доходы или о «социальном контракте» для безработных и бедных.

Крупные политические реформы, такие как изменения в партийно-избирательной системе или институционализация Госсовета и новая система отношений «центр — регионы», логично проводить ближе к выборам в Госдуму, считает Пожапов. В 2019-м постоянным фоном станут экспертные обсуждения эффективности действия норм Конституции, в том числе при разных сценариях развития политической системы после 2024 года, уверен эксперт.

До следующего единого дня голосования в сентябре развитие страны будет инерционным, говорит политолог Константин Калачев. Старая модель отработана, а убедительной новой нет: идеологемы 2014 года («крымская весна») себя исчерпали, продолжает он. Реформы в политической и социальной сферах необходимы, но

Опросы населения показывают, что как сторонники, так и критики власти солидарны, — серьезных изменений при нынешней конфигурации власти не будет, указывает социолог Левада-центра Денис Волков³.

В 2019 году протестные настроения будут нарастать, но масштабных уличных выступлений надо ждать скорее в последующие годы, считают эксперты.

Волков указывает на постепенное ухудшение экономической ситуации и падение авторитета центральной власти. С конца 2017 года опросы свидетельствуют о росте пессимизма, а объявление пенсионной реформы ускорило снижение рейтингов исполнительной власти. «По опыту 2005-го и 2011–2012 годов мы знаем, что массовые протесты происходят, когда число критиков власти, в том числе президента, приближается к половине населения, а большинство считает, что страна движется в тупик, — указал собеседник РБК. — Сегодня мы вплотную приближаемся к этим показателям».

В единый день голосования 8 сентября 2019 года в России пройдут прямые выборы минимум 16 глав регионов и депутатов 13 региональных парламентов.

Возможен выход ряда кандидатов от власти во второй тур, как и в прошлом году, полагает Фетисов. Среди сложных для власти регионов он называет Липецкую область и Забайкальский край.

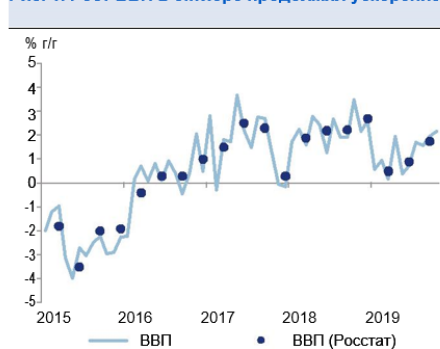
Выборы 2019 года будут для правительства и президента очень сложными, в том числе и с точки зрения прогнозирования сценариев, считает Миронов. Соцопросы, считает политолог, перестали быть надежным средством электоральных прогнозов, и развитие ситуации серьезно зависит от активности самих кандидатов. Тем не менее пока сохраняется установка на жесткий контроль за избирательной системой, власть постарается свести возможность вторых туров к минимуму, не допуская к выборам сильных оппонентов и загодя меняя непопулярных губернаторов, отмечает Волков.

Одной из самых важных кампаний в следующем году станут выборы губернатора Санкт-Петербурга, которые этой осенью возглавил бывший полпред президента в СЗФО Александр Беглов. Он изберется без всяких сложностей, учитывая, что его кандидатура стала реакцией на запрос о накопившейся усталости от Полтавченко, считает Фетисов.

Картина деловой активности в России в ноябре 2019г.⁴

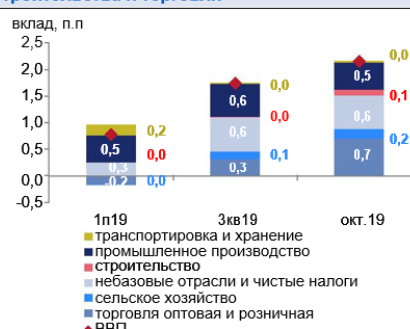
В октябре 2019 года рост экономики, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,2 % г/г (после 1,9 % г/г и 1,6 % г/г в сентябре и августе соответственно)¹. Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,3 % г/г. Ускорение экономического роста, о котором свидетельствуют оперативные данные за октябрь, оказалось несколько выше ожиданий Минэкономразвития России. При этом такая динамика носит во многом «компенсационный» характер после слабых результатов 1П19 и в текущих условиях не может рассматриваться как устойчивая.

Рис. 1. Рост ВВП в октябре продолжил ускорение...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... на фоне увеличения вклада строительства и торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Промышленное производство² и сельское хозяйство продолжают вносить значимый вклад в рост ВВП (соответственно 0,5 п.п. и 0,2 п.п. в октябре). Рост промышленного производства в октябре составил 2,6 % г/г после 3,0 % г/г в сентябре. Снижение темпов роста произошло за счет замедления роста выпуска в добывающем комплексе, в то время как в обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. Темп роста в сельском хозяйстве незначительно замедлился до 5,2 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре по сравнению с 3кв19 произошло за счет увеличения вклада таких отраслей, как торговля и строительство (до 0,7 п.п. и 0,1 п.п. соответственно). После замедления в течение последних трех месяцев рост оборота розничной торговли ускорился до уровней мая–июня и составил в октябре 2019 г. 1,6 % г/г после 0,7 % г/г в сентябре. Увеличение темпов роста наблюдалось в сегментах как продовольственных, так и непродовольственных товаров. При этом, несмотря на ускорение, рост розничного товарооборота остается

³ <https://www.rbc.ru/politics/05/01/2019/5c24e8f39a7947a0658b798d/>

⁴ <http://economy.gov.ru/> – данные МЭР Р.Ф. на дату оценки: картина деловой активности ноября 2019г.

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
достаточно сдержанным. Объем строительных работ в октябре незначительно ускорил рост (до 1,0 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре и 0,2 % г/г в среднем за январь–август).

Вместе с тем грузооборот транспорта в октябре вновь начал снижаться (-0,2 % г/г) после нулевой динамики в сентябре. В ближайшие месяцы также будет исчерпан положительный эффект на темпы экономического роста от высокого урожая текущего года. Кроме того, продолжилось ухудшение индекса PMI обрабатывающей промышленности, что может свидетельствовать о рисках замедления роста выпуска в данной отрасли.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в октябре остался на сентябрьском уровне – 4,6 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора после сентябрьского снижения в октябре увеличилась на 166,7 тыс. человек (0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности снизилась на 24,6 тыс. человек (-0,7 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 142,2 тыс. человек (0,2 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжилось с замедлением до -0,7 % г/г (после соответственно -1,3 % г/г и -1,5 % г/г в сентябре и августе).

В октябре (после 5,6 % г/г в сентябре), сохраняясь при этом на высоком уровне на фоне благоприятных агроклиматических условий в этом году и увеличения посевных площадей отдельных культур (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

В сентябре 2019 г., по данным Росстата, зафиксировано ускорение роста реальной заработной платы до 3,1 % г/г (2,4 % г/г в августе). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста показателя в сентябре наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Основной вклад в улучшение динамики показателя внесло замедление инфляции, в меньшей степени – ускорение роста заработных плат в номинальном выражении.

Инвестиции в основной капитал

Темпы роста инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций сохраняются на низком уровне (0,8 % г/г в 3кв19 после 0,6 % г/г во 2кв19 и 0,5 % г/г в 1кв19). Вместе с тем номинальный темп роста инвестиций в основной капитал с начала года (~9 % г/г за январь–сентябрь 2019 года) существенно превышает номинальный темп роста ВВП за соответствующий период (5,8 % г/г, по оценке Минэкономразвития России), в результате чего ожидается некоторый рост доли инвестиций в ВВП по итогам текущего года.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре незначительно замедлился – до 5,2 % г/г после 5,6 % г/г в сентябре. Основную роль в сохранении высоких темпов выпуска сыграла положительная динамика в растениеводстве.

Так, валовый сбор зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 ноября, по данным Росстата, составил 122,1 млн. тонн, что на 7,0 % выше уровня прошлого года и является вторым по величине в современной истории России после исторического максимума в 2017 году. По данным Минсельхоза России, по состоянию на 19 ноября ситуация со сбором продолжила улучшаться – 125,4 млн. тонн (8,5 % г/г).

Расширение посевных площадей подсолнечника (на 4,2 %) в совокупности с более высокой урожайностью культуры способствовали рекордному показателю намолота с 1990 года (13,9 млн. тонн). По данным Минсельхоза России, на 19 ноября сбор увеличился до 15,0 млн. тонн (24 % г/г).

Сбор сахарной свеклы (43,9 млн. тонн) также значительно превышает показатели прошлого года (на 24,1 %). При этом, по данным Минсельхоза России, на 19 ноября сбор составил 52,7 млн. тонн (28,2 % г/г).

По картофелю и овощам наблюдалась негативная динамика, обусловленная в основном снижением сбора в хозяйствах населения, учитывая их значительную долю в производстве данных культур. По состоянию на 1 ноября в хозяйствах всех категорий показатели сбора овощей и картофеля снизились на 0,9 % г/г и 1,6 % г/г соответственно. При этом по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), показатели сбора овощей и картофеля по состоянию на 19 ноября на 26,2% и 9,0 % превышали прошлогодние.

В секторе животноводства в октябре отмечалось снижение годовых темпов роста производства скота и птицы на убой (в живом весе) и производства яиц по сравнению с сентябрем – до 3,6 % г/г с 4,7 % г/г и до 0,3 % г/г с 1,1 % г/г соответственно. При этом рост производства молока продолжил ускоряться и составил 3,8 % г/г (3,1 % г/г месяцем ранее).

Таблица 2.1. Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 10 мес. | окт.19 | 3кв19 | сен.19 | 2кв19 | 1кв19 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|
| ВВП | 1,3* | 2,2* | 1,7 | 1,9* | 0,9 | 0,5 | 2,3 | 1,6 |
| Сельское хозяйство | 3,8 | 5,2 | 5,1 | 5,6 | 1,2 | 1,1 | -0,2 | 2,9 |
| Строительство | 0,4 | 1,0 | 0,5 | 0,8 | 0,1 | 0,2 | 5,3 | 1,2 |
| Розничная торговля | 1,5 | 1,6 | 0,8 | 0,7 | 1,6 | 1,9 | 2,8 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 0,9 | -0,2 | -0,6 | 0,0 | 1,3 | 2,2 | 2,9 | 5,6 |
| Промышленное производство | 2,7 | 2,6 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,1 | 2,9 | 2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 3,4 | 0,9 | 2,9 | 2,5 | 3,3 | 4,7 | 4,1 | 2,1 |
| добыча угля | 1,4 | 5,3 | 0,0 | 2,5 | -0,1 | 3,1 | 4,2 | 3,7 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,6 | -0,7 | 1,3 | 0,6 | 3,1 | 4,5 | 2,8 | 0,4 |
| добыча металлических руд | 5,5 | 2,0 | 1,3 | -1,3 | 5,3 | 10,9 | 4,6 | 3,5 |

| | | | | | | | | |
|---|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| добыча прочих полезных ископаемых | 3,3 | 2,2 | 12,1 | 18,0 | 1,4 | -3,5 | 4,0 | 15,6 |
| Обрабатывающие производства | 2,4 | 3,7 | 2,9 | 3,2 | 2,4 | 1,3 | 2,6 | 2,5 |
| пищевая промышленность | 2,9 | 4,9 | 3,3 | 6,0 | 0,7 | 4,0 | 4,4 | 1,5 |
| легкая промышленность | -1,5 | 6,6 | 0,2 | 2,8 | -4,6 | -2,6 | 2,3 | 5,4 |
| деревообработка | 3,5 | -0,2 | 1,3 | 2,2 | 3,1 | 7,3 | 11,7 | 3,9 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1,0 | 6,8 | 0,6 | -0,7 | -1,6 | 2,0 | 1,8 | 1,1 |
| химический комплекс | 5,2 | 8,1 | 6,2 | 6,4 | 5,1 | 3,3 | 3,3 | 5,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 5,2 | 2,6 | 2,2 | 3,6 | 5,8 | 8,4 | 4,4 | 11,2 |
| металлургия | 2,6 | -0,5 | 2,1 | 3,5 | 3,9 | 2,6 | 1,6 | 0,8 |
| машиностроение | -2,9 | 5,8 | 0,8 | 3,8 | -4,6 | -7,7 | 1,2 | 5,6 |
| прочие производства | 6,9 | -2,1 | 10,0 | 6,4 | 6,7 | 6,9 | 1,4 | -2,3 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 1,0 | 2,5 | 2,4 | 3,8 | 1,5 | -1,5 | 1,6 | -0,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 0,6 | -6,7 | 1,3 | -1,8 | 2,1 | 0,9 | 2,0 | -2,1 |

Анализ влияния и тенденции в макроэкономике:

- на рынок объекта оценки будет и в дальнейшем влиять ослабление рубля,
- среди негативных факторов: нестабильная экономическая обстановка, вывод средств за рубеж, снижение инвестиционных потоков,
- слабopоложительная динамика на рынке недвижимости, говорящая о стагнации рынка,
- слабая динамика по восстановлению ставки капитализации на докризисном уровне
- слабоотрицательный вклад строительства, розничной торговли, транспортного грузооборота в ВВП.

Из положительных тенденций:

- в какой-то части оживлению рынка поспособствует ослабление курса рубля,
- наличие фундаментального спроса на объекты недвижимости,
- рост производства в 1,5%-3% динамике.

3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Московская область. Пушкинский р-н.

Государственную власть в Московской области осуществляют органы государственной власти Московской области, а также федеральные суды и федеральные органы исполнительной государственной власти. Органы государственной власти Московской области располагаются в Москве и Красногорске.

Органами государственной власти и должностными лицами Московской области являются:

Московская областная дума — законодательный (представительный) орган государственной власти, (сформирована 12 декабря 1993 года) — 50 депутатов; срок полномочий депутатов — 5 лет. Избирается населением области (одна половина состава — по партийным спискам, другая — по одномандатным округам), действующий состав сформирован в декабре 2011 года. Здание думы расположено в Москве, в Мещанском районе на проспекте Мира, 72.

Губернатор Московской области — высшее должностное лицо; срок полномочий губернатора — 5 лет[12]. Избирается жителями области в соответствии с Уставом Московской области и федеральным законом[138]. Последние выборы губернатора Московской области состоялись в единый день голосования 9 сентября 2018 года, победу на них одержал Андрей Воробьев.

Вице-губернаторы Московской области. Назначаются губернатором по согласованию с областной Думой на срок полномочий губернатора.

Правительство Московской области — высший, постоянно действующий, коллегиальный орган исполнительной государственной власти. Центральные исполнительные органы государственной власти — министерства, которых в Московской области насчитывается 17. Здание правительства расположено на территории городского поселения Красногорск. Председателем правительства является губернатор.

Министры Правительства Московской области назначаются губернатором Московской области, ряд министров назначается по согласованию с Московской областной Думой. Полномочия, задачи, функции и компетенция деятельности Правительства Московской области определяются Уставом Московской области, Законом Московской области «О Правительстве Московской области», а также другими законами Московской области:

- центральные исполнительные органы государственной власти

- территориальные исполнительные органы государственной власти.

Московская область обладает тесными экономическими и социально-культурными связями с Москвой, однако отношения между руководством области и столицы вследствие борьбы за трудовые ресурсы и земельные участки, разногласий по вопросам утилизации отходов и территориального развития нередко являются напряжёнными.

Социально-экономическое развитие МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ в январе-сентябре 2019 года⁵.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

| НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ | январь – ноябрь 2019 года |
|---|---|
| | в % к соответствующему периоду предыдущего года |
| ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА | 112,6 |
| СТРОИТЕЛЬСТВО | 97,6 |
| ИНВЕСТИЦИИ | 113,1 (январь-сентябрь 2019 г.) |
| РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ | 104,6 |
| ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ | 97,0 |
| ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА | 106,8 (январь – октябрь 2019 г.) |
| СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ | 54 003 |
| УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (В СРЕДНЕМ ЗА СЕНТЯБРЬ-НОВЯБРЬ) | 2,7 |

Скриншот 1.1



Скриншот 1.2

ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2019 ГОДА⁶

Таблица 2.2.

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|--|------------|---|
| Индекс промышленного производства ¹ | | |
| октябрь 2019 года в % к сентябрю 2019 года | 94,6 | x |
| январь-октябрь 2019 года в % | 112,3 | x |

⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/6602613> - актуальная информация на дату оценки.

⁶ <https://msko.gks.ru/folder/42830>

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

| | | |
|--|------------|--------|
| к январю-октябрю 2018 года | | |
| Оборот организаций, миллионов рублей | 10668743,2 | 116,82 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:1 | | |
| добыча полезных ископаемых | 11350,8 | 97,42 |
| обрабатывающие производства | 2217134,5 | 112,32 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 233695,8 | 100,82 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 66151,4 | 116,92 |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий: | | |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн | 254,6 | 100,7 |
| молоко, тыс. тонн | 558,4 | 103,3 |
| яйца, миллионов штук | 111,0 | 95,8 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| октябрь 2019 года в % к сентябрю 2019 года | 100,04 | x |
| октябрь 2019 года в % к октябрю 2018 года | 103,74 | x |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за сентябрь 2019 года, рублей | 53804,2 | 105,4 |
| сентябрь 2019 года в % к августу 2019 года | 103,2 | x |
| январь-сентябрь 2019 года | 53896,9 | 107,0 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2019 года, рублей | 59816,8 | 105,6 |
| сентябрь 2019 года в % к августу 2019 года | 104,2 | x |
| январь-сентябрь 2019 года | 59818,3 | 107,0 |

Социально-экономическая ситуация в ноябре 2019.

Согласно показателям социально-экономического развития Московской области, с января по ноябрь 2019 года рост промышленного производства по отношению к аналогичному периоду прошлого года составил 112,6%, сообщает пресс-служба Министерства экономики и финансов Подмосковья⁷.

«Производство обрабатывающих отраслей выросло на 12,9%. Наибольшие темпы роста продемонстрировали производство готовых металлических изделий (за исключением машин и оборудования) — рост в 2,1 раза; компьютеров, электронных и оптических приборов — рост в 1,7 раза; автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов — рост на 32,7%; кожи и изделий из кожи — рост на 32,2%; химических веществ и химических продуктов — рост на 28,9%», — говорится в сообщении.

Выраженную динамику показывает розничная торговля. Оборот розничной торговли составил 2319,6 миллиарда рублей, что на 4,6% больше, чем в январе — ноябре 2018 года.

«Для Московской области характерна диверсифицированная структура экономики. В структуре ВРП (2016 год) ключевую роль играют оптовая и розничная торговля (более четверти вклада в ВРП); обрабатывающие производства (21% ВРП) и операции с недвижимым имуществом, аренда и услуги (18%). В сумме эти три отрасли обеспечивают две трети вклада в ВРП Подмосковья и дают почти 60% налоговых доходов в бюджет области», — рассказала министр экономики и финансов Московской области Елена Мухтиярова.

Объем привлеченных в экономику Подмосковья инвестиций за девять месяцев составил 659 миллиардов рублей, темп прироста 13,1%. По итогам 2019 года объем инвестиций ожидается около одного триллиона рублей (111, 8%).

В 2019 году для некоторых видов экономической деятельности начал действовать инвестиционный налоговый вычет, который позволяет снизить налог на прибыль до 10% на сумму, соразмерную вложениям в основные фонды.

«Мы содействуем работе инвесторов крупного и малого бизнеса, которые выстраивают с областью долгосрочные отношения, развивают проекты, рассчитанные на комплексное развитие территорий, создание для граждан нового качества жизни и бизнеса», — отметила министр.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь — октябрь 2019 года в экономике Подмосковья выросла относительно аналогичного периода прошлого года на 6,8% и достигла 54 002,9 рубля.

² Темп роста в фактических ценах

⁷ <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/ministerstvo-finansov/mukhtiyarova-rastushaya-ekonomika-pozvolyaet-vkladyvat-v-razvitie-socialnoy-infrastruktury>

3.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

3.3.1 Рынок земельных участков в Московской области.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) **земли сельскохозяйственного назначения;**
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух- четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Определение сегмента рынка к которому принадлежат объекты:

Виды разрешенного использования категории «земли населенных пунктов»:

| № ВРИ | Наименование ВРИ |
|--------|---|
| 1 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки. |
| 2 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки. |
| 3 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок. |
| 4 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества. |
| 5 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. |
| 6 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц. |
| 7 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. |
| 8 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. |
| 9 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. |
| 10 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. |
| 11 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов. |
| 12 ВРИ | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте. |
| 13 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. |
| 14 ВРИ | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами. |
| 15 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования. |
| 16 ВРИ | Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные. |
| 17 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социальной сферы, объектов физической культуры и спорта, объектов культуры, искусства, религии. |

Скриншот 1.3.

Таким образом, вид разрешенного использования наиболее близко подходящего к объекту оценки **ВРИ-9 - «ЗУ предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».**

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на три основные составляющие:

- рынок жилья;
- рынок нежилой недвижимости;
- **рынок земельных участков.**

Каждый из указанных сегментов рынка недвижимости развивался самостоятельно, поскольку опирался на собственную законодательную и нормативную базу.

Следует отметить, что российский рынок недвижимости на дату оценки отражал все проблемы переходной рыночной экономики и характеризовался неравномерным развитием отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц.

Рынок земельных участков занимал особое место в структуре рынка недвижимости. Фактически он только начинал создаваться. Становление земельного рынка, формирование рыночных цен на земельные участки происходило крайне медленными темпами, что объяснялось пробелом в законодательной базе и существующим на дату оценки несовершенным механизмом регулирования земельных отношений.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

-земли сельскохозяйственного назначения;

-земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

-земли особо охраняемых территорий и объектов;

-земли лесного фонда;

-земли водного фонда;

-земли запаса.

В соответствии с назначением оцениваемого объекта, сегментом рынка, к которому он относится, является рынок земельных участков – **земли населённых пунктов** - с видом разрешенного использования: **для размещения промышленной зоны.**

Допущение Оценщика: Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и **возможностью дальнейшего развития террито-**

рий потенциальными инвесторами⁸. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов⁹. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым,
- общественно-деловым,
- **производственным**,
- инженерным, транспортным и инфраструктурным,
- рекреационным,
- сельскохозяйственного использования,
- специального назначения,
- военных объектов,
- иным территориальным зонам.

Однако по своему предназначению земли населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов очень близки по своему целевому предназначению с землями промышленности.

И одна из проблем – **разграничение земель промышленности и земель поселений**. До принятия ЗК РФ статус земель промышленных предприятий в пределах черты поселения оставался не совсем ясным. Статья 75 Земельного кодекса РСФСР от 1991 года относил к землям застройки земельные участки, застроенные и подлежащие застройке промышленными и иными (жилыми, культурно-бытовыми и т. п.) строениями и сооружениями. В то же время наряду с другими землями специального назначения земли промышленности образовывали отдельный вид земель поселений (ст. 79 ЗК РСФСР).

Следует отметить, что положения Земельного кодекса РСФСР от 1970 года не включали в состав земель специального назначения в пределах черты поселений земли промышленности, не связанной с разработкой недр. Такие земли относились к землям застройки в составе земель городов (ст. 90 ЗК РСФСР от 1970 года).

В силу существования социальных и экономических факторов на территории России **множество предприятий промышленных отраслей производства или оказались построенными на окраинах городов, либо за период их деятельности городские поселения приблизились вплотную и даже окружили промышленные предприятия**.

Таким образом, территории ряда предприятий вошли в ранее установленные границы городской черты, и, следовательно, подпадают под предусмотренное статьей 83 ЗК РФ определение категории земель поселений как земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 85 ЗК РФ в состав земель поселений могут входить производственные зоны, под которыми в соответствии с пунктом 7 статьи 85 ЗК РФ понимаются земельные участки, предназначенные для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Положения статьи 88 ЗК РФ внесли существенно конкретизировали признаки, по которым предприятие следует оценивать как промышленное и, следовательно, признавать земельный участок, занятый этим предприятием, землями промышленности.

Однако в статье 87 ЗК РФ все же делается акцент на то, что землями промышленности признаются земли, расположенные за чертой поселений.

В то же время указанные в статье 7 ЗК РФ категории земель являются самостоятельными и независимыми друг от друга и взаимного расположения.

На основании этих положений некоторыми авторами делается вывод о том, что земли промышленности, не входя в городскую черту, могут быть окруженными или примыкающими к землям поселений.

Далее следует вывод о том, что, если предприятие отвечает признакам промышленного предприятия, то такое предприятие с его земельным участком, где бы оно ни располагалось относительно земель поселений, может быть признано землями промышленности, и территория этого земельного участка должна быть исключена из территории земель поселений.

В качестве признаков промышленного предприятия называются следующие признаки:

- предприятие относится к горнодобывающей, нефтяной и газодобывающей химической, металлургической или иной специальной отраслям промышленности;
- предприятие обладает санитарно-защитной зоной, охраняемой зоной или иной зоной с особыми условиями труда.

Основные различия в правовом режиме характеризуемых земель вытекают из определений земель поселений и земель промышленности и иного специального назначения.

В статье 87 ЗК РФ четко указано, что землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации

⁸ В.И. Петров Оценка стоимости земельных участков М., 2017г. С. 53

⁹ Земельный кодекс РФ №136-ФЗ ст.83.

объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач, права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки, используемые в специальных целях и расположенные в пределах черты поселения, входят в состав земель поселений в качестве производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры, зон военных и иных подобных объектов.

При этом согласно положениям пункта 7 статьи 85 ЗК РФ производственные зоны включают в себя земельные участки, предназначенные для размещения следующих объектов: промышленных, коммунальных и складских объектов, а также обеспечивающих их функционирование; объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; санитарно-защитных зон.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования (п. 8 ст. 85 ЗК РФ).

Земельные участки в пределах зон военных и иных подобных объектов служат территориальным базисом для размещения военных и иных режимных объектов (п. 8 ст. 85 ЗК РФ).

В общем правовой режим земельных участков промышленного и иного специального назначения в составе земель поселений подчиняется правовому режиму земель поселений в целом.

Отсюда особые требования земельного и градостроительного законодательства к размерам земельных участков для специальных целей, размещению на них построек, благоустройству территории и т. п. с соблюдением градостроительной документации и правил землепользования и застройки.

Оценщик в данном случае предполагает:

- важность целевого использования земельных участков, их инвестиционной привлекательности.
- сходство по своему функциональному назначению земель населенных пунктов, предназначенных под промышленную застройку с землями промышленности,
- возможность рассмотрения земельных участков как незастроенных при определении их рыночной стоимости, что нивелирует, в определенной степени, необходимость учета градостроительных норм (полагая, что инвестор, покупающий данный земельный участок, покупает его с учетом положений Градостроительного кодекса).

Ранее оценщик высказал позицию о том, что ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (пример приведен ниже):

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором является скорее **тип (функциональное назначение) окружающей застройки**. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают¹⁰.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования.

Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты.

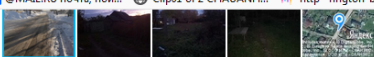
Например:

¹⁰ <https://srososvet.ru/press/news/REKOMENDACII-PO-RABOTE-S-ANALOGAMI-V-OTCHETAH-OB-OCENKE-VYPOLNENNYH-V-CELYAH-OSPARIVANIYA-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOJ-STOIMOSTI/>

сотки в гектары — Яндекс: нашлось 317 тыс. результатов

https://move.ru/objects/pushkino_ulica_lugovaya_d_47a_6831309358/ Поиск

Часто посещаемые Начальная страница @MAIL.RU почта, пои... Clip01 of 2 CHAUANH... http://rington-by.com... http://tula.domru http://www.kinomanij... http://www.zaycev B Just cook!



Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|------------------|--------------------------|------------------|---------------|
| Цена: | 9 000 000 Р | Площадь участка: | 18 соток |
| Цена за сотку: | 500 000 Р | Дата публикации: | 9 ноября 2019 |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата обновления: | 4 января |
| Тип объекта: | промышленного назначения | ID: | 683-130-935-8 |
| Тип объявления: | вторичка | | |

Дополнительная информация


| | | | |
|--------------|----|----------------|----|
| Водопровод: | да | Электричество: | да |
| Канализация: | да | Газ: | да |

Описание

В черте г.Пушкино на ул.Луговая продается земельный участок правильной формы площадью 17,6 соток. Участок граничит с промзоной. Можно использовать под любой вид деятельности. ИЖС. На участке стоит старый дом, в который заведены свет, газ, вода - центральные. Канализация проходит по границе участка. Хорошее транспортное сообщение. Вся инфраструктура в шаговой доступности: супермаркеты, торговые центры, школа (5 минут пешком), лицей, дет.сады, рестораны, спорткомплекс, фитнес центры, салоны красоты, банки и т.д. Прямой выезд на Ярославское шоссе. Автобус до м.ВДНХ, спутник до г.Москвы (Ярославский вокзал, м.Комсомольское) 28 минут в пути. До ж/д ст.Пушкино 7 минут общественным транспортом. Оперативный показ. Цена 9 млн.рублей.

Клубный дом SOHO+NOHO
Финалист Премии Move Realty Awards 2019
Апартаменты с отделкой от 14,9 млн р. Сдача в 2020 г. Кухня в подарок до 17.01! Скидки до 5%
Сайт застройщика
Все спецпредложения

Биржа ММВБ ЦБ РФ
USD 61.22 Р -0.07 Р ▼
EUR 68 Р -0.03 Р ▼
BITCOIN
BTC 481102 Р -8203 Р ▼



В данном объявлении указано, что это земля промышленного назначения.

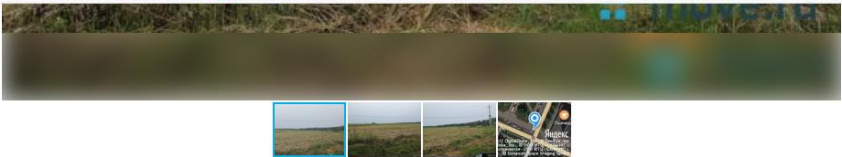
Ниже в описании наличествует следующая информация:

- данный земельный участок расположен «в черте г. Пушкино» и «граничит с промзоной»,
- а также что данный земельный участок «можно использовать под любой вид деятельности, ИЖС».

Или:

https://moskovskaya_oblast_pushkino_moskovskaya_oblast_pushkino_6813543200/ Поиск

Часто посещаемые Начальная страница @MAIL.RU почта, пои... Clip01 of 2 CHAUANH... http://rington-by.com... http://tula.domru http://www.kinomanij... http://www.zaycev B Just cook!



Промышленного назначения в продажу


| | | | |
|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Цена: | 700 000 Р | Общая площадь: | 15 м² |
| Цена за сотку: | 46 667 Р | Площадь участка: | 15 соток |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата публикации: | 11 ноября 2018 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | Дата обновления: | 8 января |
| Тип объявления: | вторичка | ID: | 681-354-320-0 |

Описание

Ярославское направление, 35 км от МКАД, д. Хлопенево, земельный участок 15 соток для крестьянского хозяйства. Свет по границе. Документы новые, готовые к сделке.

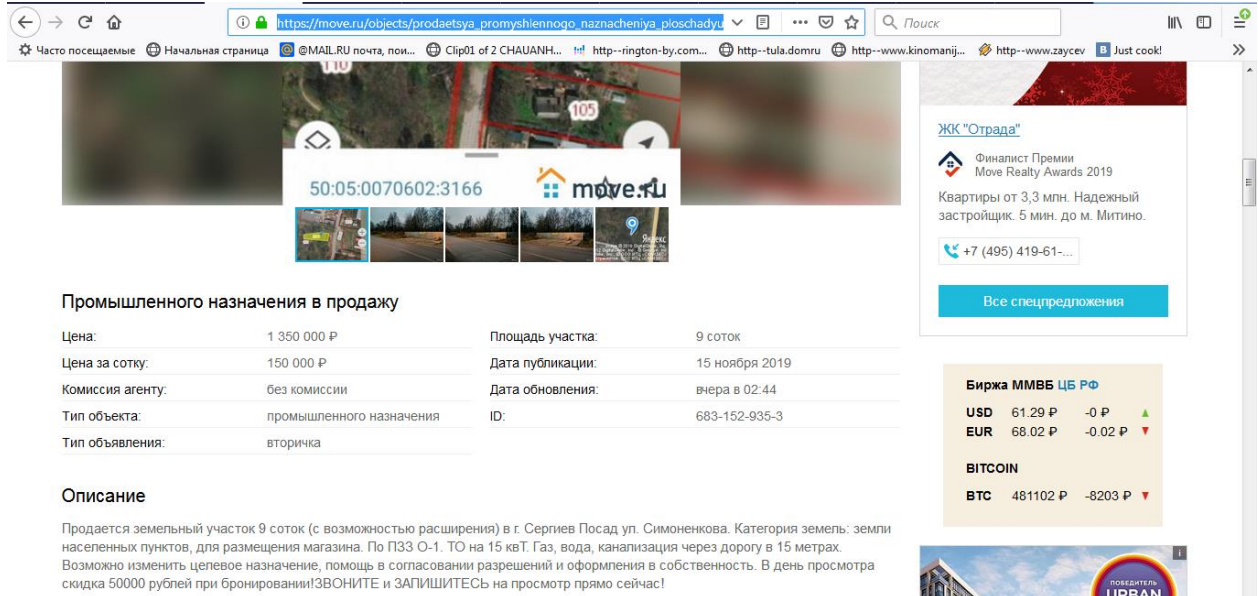
ЖК "Румянцев-Парк" Сапарьево
Скидки до 12%. Ипотека от 6,24%. Ключи в 2020 году. Детский сад. 5 минут до м.Сапарьево. Закрытая территория.
Сайт застройщика
Все спецпредложения

Биржа ММВБ ЦБ РФ
USD 61.22 Р -0.07 Р ▼
EUR 68 Р -0.03 Р ▼
BITCOIN
BTC 481102 Р -8203 Р ▼



Ниже в описании наличествует следующая информация:

- земля промышленного назначения
- но для «крестьянского хозяйства»



Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Цена: | 1 350 000 P | Площадь участка: | 9 соток |
| Цена за сотку: | 150 000 P | Дата публикации: | 15 ноября 2019 |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата обновления: | вчера в 02:44 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | ID: | 683-152-935-3 |
| Тип объявления: | вторичка | | |

Описание

Продается земельный участок 9 соток (с возможностью расширения) в г. Сергиев Посад ул. Симоненкова. Категория земель: земли населенных пунктов, для размещения магазина. По ПЗЗ О-1. ТО на 15 квТ. Газ, вода, канализация через дорогу в 15 метрах. Возможно изменить целевое назначение, помощь в согласовании разрешений и оформления в собственность. В день просмотра скидка 50000 рублей при бронировании! ЗВОНИТЕ и ЗАПИШИТЕСЬ на просмотр прямо сейчас!

Биржа ММВБ ЦБ РФ

| | | | |
|-----|---------|---------|---|
| USD | 61.29 P | -0 P | ▲ |
| EUR | 68.02 P | -0.02 P | ▼ |

BITCOIN

| | | | |
|-----|----------|---------|---|
| BTC | 481102 P | -8203 P | ▼ |
|-----|----------|---------|---|

Ниже в описании наличествует следующая информация:

- земля промышленного назначения
- но расположена в городе Сергиев Посад и является «землей населенных пунктов» под размещение магазина.

Размещение такого рода объявлений еще раз подтверждает позицию Оценщика, что важнейшим является целевое использование объекта, например, «для размещения промышленных объектов».

Таким образом, если в объявлении указан населенный пункт, а в описании земли промышленного назначения, то рационально предположить, что речь идет все же о землях населенных пунктов, предназначенных для размещения промышленных объектов.

Данный подход отражен и в справочнике оценщика. Земельные участки 2017 года под ред Л.А. Лейфера (с.45), в котором сгруппированы категории земель под индустриальную застройку (земли населенных пунктов и земли промышленности):

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем) |
|---|--|---|---|
| 1 | Земельные участки под индустриальную застройку | Земли населенных пунктов Земли промышленности | Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов |

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Рынок земли в Московской области.

В соответствии с данными федеральной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2018 года составила 1 712 519,1 тыс. га без учета внутренних морских вод и территориального моря.

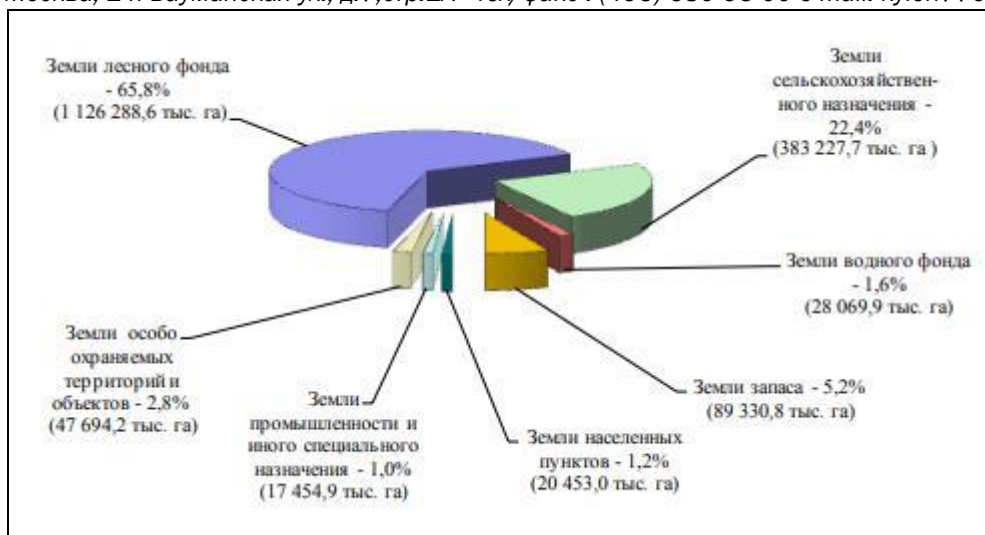


Диаграмма 1.4

В течение 2017 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель особо охраняемых территорий и объектов, земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса.

| № п/п | Наименование категорий земель | на 1 января 2017 г. | на 1 января 2018 г. | 2017 г. к 2016 г. (+/-) | Изменение |
|--|--|---------------------|---------------------|-------------------------|-----------|
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 383 612,0 | 383 227,7 | -384,3 | -0,10 |
| 2 | Земли населенных пунктов, в том числе: | 20 377,5 | 20 453,0 | 75,5 | 0,37 |
| 2.1 | городских населенных пунктов | 8 380,1 | 8 400,4 | 20,3 | 0,24 |
| 2.2 | сельских населенных пунктов | 11 997,4 | 12 052,6 | 55,2 | 0,46 |
| 3 | Земли промышленности и иного специального назначения | 17 420,2 | 17 454,9 | 34,7 | 0,20 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 47 251,0 | 47 694,2 | 443,2 | 0,93 |
| 5 | Земли лесного фонда | 1 126 259,5 | 1 126 288,6 | 29,1 | 0 |
| 6 | Земли водного фонда | 28 070,4 | 28 069,9 | -0,5 | 0 |
| 7 | Земли запаса | 89 528,5 | 89 330,8 | -197,7 | -0,22 |
| Итого земель в Российской Федерации | | 1 712 519,1 | 1 712 519,1 | - | - |

Скриншот 1.5

Структура земельного фонда Российской Федерации по состоянию на 01.01.2018 приведена в таблице ниже:

| Категория земель | Площадь |
|---|--------------------|
| Земли с/х назначения | 383 227,7 |
| Земли населенных пунктов | 20 453 |
| Земли промышленности и иного назначения | 17 454,9 |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов | 47 694,2 |
| Земли лесного фонда | 1 126 288,6 |
| Земли водного фонда | 28 069,9 |
| Земли запаса | 89 330,8 |
| Итого земель в административных границах | 1 712 519,1 |

Скриншот 1.5

Структура земельного фонда Московской области по состоянию на 01.01.2018 приведена в таблице ниже:

| Категория земель | Площадь |
|---|----------------|
| Земли с/х назначения | 1 604,5 |
| Земли населенных пунктов | 568,4 |
| Земли промышленности и иного назначения | 285,5 |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов | 64,4 |
| Земли лесного фонда | 1 801,2 |
| Земли водного фонда | 24,9 |
| Земли запаса | 84 |
| Итого земель в административных границах | 4 432,9 |

Скриншот 1.6

В Московской области произошли изменения в структуре земельного фонда по категориям. Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 2,5 тыс. га и земель лесного фонда

на 1,2 тыс. га произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов – 1,6 тыс. га, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспе-

чения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 1,7 тыс. га и земли особо охраняемых территорий – 0,4 тыс. га.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения.

Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.).

Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу. Как видно из диаграммы, представленной на далее на рисунке, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области составляет 241 тыс. рублей. Цены на землю в Подмоскowie за год выросли на 1%, до 241 тыс. руб. за сотку.

Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об этом говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир».

За год стоимость земли незначительно выросла на 14 загородных направлениях из 21 исследуемых. Наибольший рост аналитики зафиксировали на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. Стоимость участков упала на семи подмосковных трассах, больше всего на Егорьевском (-2,6%), Горьковском (-2,3%) и Фряновском (-1,9%) направлениях.

В целом стоимость земли находится в зависимости от расположения, престижности самого направления и удаленности от Москвы, отмечают аналитики. По данным «Мира квартир», самые дорогие по стоимости земли трассы расположены на западе и севере от столицы, дешевые - на востоке и юго-востоке.

Наиболее дорогое направление в рейтинге «Мира квартир» — Осташковское шоссе, проходящее по берегам Клязьминского водохранилища. В среднем стоимость сотки здесь составляет 435 тыс. руб., а участок — около 7 млн руб. Далее следуют Новорижское (участок 3,6 млн руб., сотка 270 тыс. руб.) и Минское шоссе (участок 3,5 млн руб., сотка — 269 тыс. руб.).

В тройке самых бюджетных направлений — Егорьевское (участок 1,6 млн руб., сотка 190 тыс. руб.), Новорязанское (участок 1,8 млн руб., сотка — 191,4 тыс. руб.) и Горьковское (участок — 2,1 млн руб., сотка — 194 тыс. руб.) шоссе.

На сделки с земельными участками в Подмоскowie, по данным аналитиков, сегодня приходится около двух третей от всех продаж загородной недвижимости, говорит генеральный директор «Мира квартир» Павел Луценко. По его словам, за год спрос подрос, особенно в дешевом сегменте, а наибольший рост цен на землю отмечен в радиусе 20 км от МКАД¹¹.

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

| № | Шоссе | Цена за сотку, руб. | Средняя стоимость участка, руб. | Прирост стоимости участка за год |
|----|-----------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Осташковское | 435 216 | 6 952 708 | 1,1% |
| 2 | Новорижское | 270 631 | 3 598 524 | 2,8% |
| 3 | Минское | 268 931 | 3 519 746 | 1,7% |
| 4 | Можайское | 268 042 | 3 496 482 | 1,4% |
| 5 | Пятицкое | 254 825 | 3 483 673 | 1,2% |
| 6 | Ярославское | 257 631 | 3 242 796 | 3,0% |
| 7 | Рогачевское | 249 648 | 3 168 786 | -0,2% |
| 8 | Дмитровское | 246 934 | 3 134 264 | 3,8% |
| 9 | Волоколамское | 270 149 | 3 086 492 | 2,8% |
| 10 | Варшавское | 233 580 | 2 914 528 | 1,3% |
| 11 | Ленинградское | 224 693 | 2 904 656 | -0,7% |
| 12 | Симферопольское | 230 628 | 2 886 493 | 3,6% |
| 13 | Щелковское | 225 037 | 2 774 347 | -1,0% |
| 14 | Каширское | 223 417 | 2 748 210 | 1,4% |
| 15 | Новокаширское | 216 226 | 2 714 897 | 1,1% |
| 16 | Клевское | 213 476 | 2 553 708 | 2,4% |
| 17 | Фряновское | 201 858 | 2 354 902 | -1,9% |
| 18 | Носовинское | 197 836 | 2 157 246 | 2,5% |
| 19 | Горьковское | 194 325 | 2 143 107 | -2,3% |
| 20 | Новорязанское | 191 457 | 1 794 662 | 1,8% |
| 21 | Егорьевское | 190 839 | 1 653 895 | -2,6% |
| | Среднее | 241 209 | 3 013 530 | 1,0% |

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

Скриншот 1.7.

Таким образом, для участков, расположенных в районе Ярославского шоссе, средняя стоимость за сотку составит порядка 257 т.р.

¹¹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

По данным других аналитических агентств, средняя стоимость сотки земли непосредственно в самом Пушкинском районе составит порядка 223,5 т.р.

Средняя рыночная стоимость земли по районам Московской области, 2019¹²

Таблица 2.3

| Район в Моск. обл. | Цена за сотку (руб.) |
|--------------------|----------------------|
| Красногорский | 390 700 |
| Одинцовский | 387 800 |
| Мытищинский | 327 700 |
| Ленинский | 284 800 |
| Люберецкий | 282 300 |
| Пушкинский | 223 500 |
| Балашихинский | 190 500 |
| Истринский | 186 400 |
| Подольский | 184 300 |
| Наро-Фоминский | 168 500 |
| Раменский | 163 800 |
| Щелковский | 156 500 |
| Домодедовский | 143 500 |
| Солнечногорский | 143 300 |
| Ногинский | 135 100 |
| Волоколамский | 114 800 |
| Сергиево-Посадский | 114 700 |
| Рузский | 114 500 |
| Дмитровский | 111 800 |
| Чеховский | 111 100 |
| Клинский | 106 200 |
| Можайский | 102 100 |
| Шаховской | 92 800 |
| Лотошинский | 91 800 |
| Ступинский | 86 400 |
| Талдомский | 85 300 |
| Серпуховский | 83 300 |
| Коломенский | 77 600 |
| Каширский | 75 700 |
| Егорьевский | 75 500 |
| Зарайский | 75 000 |
| Орехово-Зуевский | 75 000 |
| Шатурский | 73 000 |
| Воскресенский | 72 100 |
| Луховицкий | 71 900 |
| Павлово-Посадский | 70 600 |
| Серебряно-Прудский | 69 300 |
| Озерский | 57 300 |

Данные в таблице приведены на основе стоимости вставлявшихся на продажу земельных участков с застройкой без учета подряда, по материалам риэлторских агентств на конец 2018, начало 2019 года.

Земли промышленности.

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе.

Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино.

Несмотря на местоположение в 21км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья.

На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ.

Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.

¹² <https://www.moneyinformer.ru/realty/podmoskove/cena-zemli.html>



Скриншот 1.8

Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже:



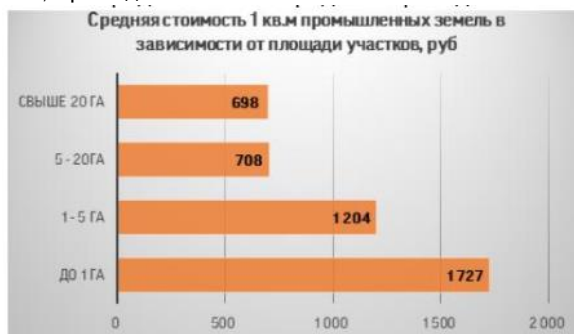
Скриншот 1.8.1

Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара. Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

| Расстояние от МКАД, км | Север | Восток | Юг | Запад |
|------------------------|-------|------------|------------|---------------------|
| 1 - 20 | 3 516 | 4 083 | 2 410 | недостаточно данных |
| 20 - 40 | 2 163 | 1 140 | 2 067 | недостаточно данных |
| 40 - 60 | 1 333 | 1 030 | 1 413 | недостаточно данных |
| 60 - 100 | 877 | 1 171 | 898 | недостаточно данных |
| более 100 | 400 | нет данных | нет данных | недостаточно данных |

Скриншот

Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от площади земельных участков, предлагаемых к продаже, приведено ниже:



Скриншот 1.8.2.

Как видно из таблицы, наиболее высокую стоимость показывают земельные участки площадью до 1 Га. Чем больше земельный массив, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра. В целом 1 кв.м земельным участком площадью до 1 Га на 43% превышает стоимость квадратного метра участков площадью от 1 до 5 Га.

Участки площадью от 5 до 20 Га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки. Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

| Площадь, кв.м | Север | Восток | Юг | Запад |
|---------------|-------|------------|------------|---------------------|
| до 1 Га | 1983 | 1398 | 1801 | недостаточно данных |
| 1 - 5 Га | 1510 | 1026 | 1075 | недостаточно данных |
| 5 - 20 Га | 1015 | 500 | 610 | недостаточно данных |
| Свыше 20 Га | 698 | нет данных | нет данных | недостаточно данных |

Скриншот 1.9

В сегменте коммерческой недвижимости:

- **Типичные продавцы** - частные предприятия и предприниматели, физические лица

- **Типичные покупатели** - спрос на земельные участки данного типа сформирован, главным образом коммерческими фирмами и предпринимателями (ИП).

Маркетинговый срок продажи - **срок экспозиции объекта**, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции составляет **от 6-ти месяцев до 1 года**.

3.3.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН, АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что **общепринятой единицей сравнения** (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является **стоимость единицы общей площади**.

Таблица 2.4

| № п/п | Объект | Адрес (местоположение) | Общ. Площадь, м2 | Цена, рублей | Цена 1 кв.м., рублей | Источник информации |
|-------|---|---|------------------|--------------|----------------------|---|
| | Вид: | | | | | |
| 1 | Срочно продаем земельный участок промышленного назначения площадью 44 сотки в промышленном парке "Алешино А-107". Промышленный парк находится на первой линии трассы А-107, ММК, малая "бетонка". Территория огорожена, находится под круглосуточной охраной. Асфальтовый подъезд до участка. Участок ровный, без перепадов высот. Проехать можно как с Ярославского, так и с Дмитровского шоссе. На тер- | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | 4400 | 6 590 000 | 1497 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_44_kvm_ploschadyu_44_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6831520605/ - 19.11.2019. |

| | | | | | | |
|---|---|---|--------|------------|------|---|
| | риторию индустриального парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация | | | | | |
| 2 | В продаже земельный участок 50 соток в промышленном парке на "первой бетонке" А-107. Пушкинский район, 37 км от Москвы по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Промышленный парк "Алешино А-107". Есть участки большей площади. Всего осталось 6 га. Территория парка огорожена и охраняется круглосуточно, подключаем ко всем коммуникациям. Построены асфальтовые дороги до каждого участка. Все участки в собственности. | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | 5000 | 7 500 000 | 1500 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodskoy_6823949828/ - 08.07.2019. |
| 3 | В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной. Есть участки других размеров. Все участки в собственности юридического лица. Быстрая сделка. | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | 33000 | 50 000 000 | 1515 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_kvm_ploschadyu_300_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101/ - 14.12.2019. |
| 4 | В продаже земельные участки от 45 соток под бизнес на территории бывшей товарно-молочной фермы. Участки со строениями находятся на т.н. "первой бетонке" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Земельный участок с 2-мя строениями общей площадью 1500 м2 (бывшие картофелехранилище и зерноток). Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строения- | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | 60 000 | 6 400 000 | 107 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_600_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodskoy_6829781236/ - 05.10.2019. |

| | | | | | | |
|---|--|--|------|-----------|-------------|---|
| | ми, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. | | | | | |
| 5 | В продаже земельные участки от 60 соток под бизнес на первой линии "первой бетонки" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. Звоните. Просмотр возможен в любой день. | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | 5800 | 3 500 000 | 603 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_58_kvm_ploschadyu_58_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6830084214/-12.10.2019 . |
| | Среднее значение, руб./кв.м | | | | 1044 | |
| | Минимальное значение, руб./кв.м | | | | 107 | |
| | Максимальное значение, руб./кв.м. | | | | 1515 | |

Средняя стоимость земельных участков, аналогичных объектам оценки, в состав порядка 1044 руб./кв.м.

При этом необходимо учесть ряд факторов: местоположение, наличие здания и сооружений, близость или наличие коммуникаций и т.п.

Оценщик отмечает, что данные показатели носят условный характер с учетом специфики рынка земли оцениваемого профиля.

Цены продаж имеют большой разброс, что связано с отличием в объеме передаваемых прав, разной площади, состоянии, местоположения и других характеристик.

Выводы: в настоящее время рынок земли представляет собой нестабильную конструкцию, находящуюся в состоянии шаткого равновесия.

В целом, ситуация не предполагает значительных изменений в будущем. При сохранении общей экономической ситуации в стране можно ожидать дальнейшего небольшого повышения стоимости земельных участков в ближайшие несколько кварталов.

Данные предложения показывают следующую динамику:

- зависимость стоимости от объема реализуемых площадей, чем больше площадь, тем ниже стоимость 1м2.

- активный рынок – на дату оценки приходится порядка 5-ти объявлений о продаже объектов ЗУ.

Перед нами усредненный показатель, определяющий скорее тенденцию, чем базу для расчета.

Ставка капитализации: Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По оценкам аналитиков она будет находиться на уровне 3 квартала 2019 в пределах 7-8% (на уровне безрисковых ставок РФЗ).

3.3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе."

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены с приведением интервалов значений этих факторов

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Вид права на земельный участок оказывает существенное влияние на его стоимость. Диапазоны приведены ниже в расчетах.

Адрес расположения, территориальная зона.

Одной из важнейших характеристик земельного участка является его местоположение. Влияние может быть существенным в зависимости от зоны расположения объекта.

Территориальная зона оказывает существенное влияние на формирование стоимости земельных участков. Наибольшие цены на рынке запрашиваются за земельные участки, расположенные в непосредственной близости от областного центра.

Категория земельного участка и вид разрешенного использования.

Значительное влияние оказывает на стоимость категория земельного участка и вид разрешенного использования. Корректировки на категорию земель и вид разрешенного использования на земельные участки вводятся, если объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данным факторам.

Общая площадь

Площадь объекта может существенно влиять на стоимость. Корректировка вводилась на основании издания "Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2.

Скидка на торг.

Корректировка на торг определяется на основе опроса специалистов по продаже земельных участков – «Справочник оценщика. Земельные участки – 2018. Часть 2» (под редакцией Лейфера)¹³.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,9% | 11,3% | 12,5% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,2% | 9,5% | 10,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4% | 14,5% | 16,3% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 11,4% | 10,6% | 12,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,3% | 8,8% | 9,9% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,9% | 13,2% | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8% | 11,1% | 12,6% |

Скриншот 1.10.

Коммуникации

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость земли.

Корректировка определена на основании аналитического портала Statrielt¹⁴.

¹³ Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Ч2, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 254, таблица 122.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Величина корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций для земельных участков

| №п/п | Земельные участки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение | Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), % |
|------|--|----------------|-----------------|------------------|---|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1 | - |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В | 1,05 | 1,18 | 1,10 | -9,09% |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В | 1,01 | 1,13 | 1,06 | -5,66% |
| 4 | Обеспеченные водопроводом | 1,03 | 1,13 | 1,07 | -6,54% |
| 5 | Обеспеченные канализацией | 1,04 | 1,11 | 1,07 | -6,54% |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением | 1,08 | 1,27 | 1,16 | -13,79% |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,06 | 1,16 | 1,10 | -9,09% |

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Скриншот 1.11

Наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (элементов благоустройства).

Наличие дополнительных элементов благоустройства на земельном участке может увеличивать его стоимость.

Корректировка определена на основании аналитического портала Statirelt¹⁵.

Таблица 2.5

| №п/п | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение | Корректировка (объект оценки не благоустроен), % |
|------|--|----------------|-----------------|------------------|--|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные | | | 1 | 0,00% |
| 2 | при наличии только одного из видов благоустройства: Обеспеченные полезной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,09 | 1,19 | 1,14 | -12,28% |
| 3 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,03 | 1,23 | 1,12 | -10,71% |
| 4 | Обеспеченные полезной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью | 1,06 | 1,19 | 1,12 | -10,71% |
| 5 | - Для участков производственного и складского назначения Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) | 1,11 | 1,29 | 1,19 | -15,97% |
| 6 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) | 1,05 | 1,1 | 1,07 | -6,54% |
| 7 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества) | 1,02 | 1,06 | 1,04 | -3,85% |

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1911-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Скриншот 1.11.

Конкретные параметры корректировок определены в соответствующих разделах отчета с приложением копий информационных данных и/или обоснованием Оценщика.

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер - т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными оценщику сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

Согласно мнения В.И. Петрова¹⁶ для земельных участков в Подмоскovie существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения:

- направление (шоссе), в данном случае, Ярославское шоссе.
- расстояние от МКАД,
- окружение земельного участка.

¹⁵ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1911-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

¹⁶ Петров В.И. Указ. Соч. С. 54

3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

3.4.1. ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.

- 1) согласно приведенной выше классификации, оцениваемый объект относится к объектам недвижимости.
- 2) Земельные участки представляют собой земли населенных пунктов, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства.
- 2) Объект оценки обладает средней ликвидностью: может быть реализован в течении 12 месяцев с учетом складывающейся экономической ситуации (по данным Статриелта на 01.04.2018).
- 3) Типичные продавцы данного типа недвижимости: агентства недвижимости, физические и юридические лица.
- 4) Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, физическими лицами, а также юридическими лицами.
- 5) Диапазон цен предложения на рынке продаж приведен нами выше.

3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Внешняя информация представляет большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка недвижимости.

Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку.

Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками от общего к частному: мировой, национальной, региональный и городской уровень.

Значимость экономического развития каждого сектора зависит от размера и типа оцениваемой недвижимости.

Изучение ретроспективной динамики, позволят оценщику выявить и сформулировать экономические тенденции, определяющие стоимость недвижимости.

Вывод: других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (п.12-21 ФСО №7)

| | |
|---|---|
| Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости | Договором на проведение оценки предусмотрено определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. | Земли населенных пунктов, не имеют объектов капитального строительства. Однако находятся в окружении земель |
| Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано //Согласно п. 13 ФСО № 7 | |
| Максимизация продуктивности: - в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки. | максимально возможное использование ЗУ – то, которое определено законодательно. |
| Физическая возможность: выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр. | Разрешенное использование земельных участков, расположенных рядом: - земли под промышленную застройку Таким образом, объект оценки окружен земельными участками, с соответствующим видом разрешенного использования. 50:13:0020208:34 –под складские помещения, 50:13:0020208:2200 – для размещения промышленных объектов, 50:13:0020208:266- для размещения коммунальных и складских объектов. |
| Юридически разрешено: выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.; | Юридических препятствий для использования ЗУ по назначению не выявлено. |
| Финансово оправдано: анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям | Разумность использования потенциала местоположения объекта: местоположение – рп. Софрино, Пушкинского района дает возможность использования объекта оценки по своему назначению максимально эффективно – для строительства промышленных объектов. |
| Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости , на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. | Наиболее прибыльное использование объекта недвижимости- согласно разрешительной документации и виду разрешенного использования объекта, расположенного на нем: - земли для размещения промышленной зоны. |

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В рамках осуществления настоящей работы по выполнению задания на оценку, проведение оценки включало в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, визуальный осмотр объекта;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Источники информации.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением различных источников информации. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости в исследуемом районе на дату оценки. В результате, данные о сопоставимых объектах оценки были взяты из сети Интернет.

Основные подходы в оценке:

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому стоимость актива определяется текущей ценностью всех его будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Для капитализации будущих доходов применяют два метода: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал*.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношении дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

$$V = \frac{I}{R},$$

где: V - рыночная стоимость,

I - доход,

R - коэффициент капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал в зависимости от предполагаемой динамики изменения потока доходов и расходов подразделяется на метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость со своими ставками дисконтирования, при этом отдельно учитывается реверсия капитала от продажи объекта.

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где: V - стоимость,

I_q – чистый операционный доход q -го периода,

Y – ставка дисконтирования,

V_p – денежный поток от реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным.

Метод капитализации по расчетным моделям основан на использовании некоторого конечного алгебраического выражения (расчетной модели), являющегося функцией дохода первого года, тенденции его изменения в будущем и коэффициента капитализации, построенного на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где } R = Y + B \times SFF(n, i_p),$$

где: B – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих этапов:

- проведение анализа наиболее эффективного использования объекта;
- определение денежных потоков при реализации проекта НЭИ;
- определение соответствующей нормы дисконтирования или капитализации для периодических денежных потоков, расходов и реверсии;
- капитализация доходов в текущую стоимость с учетом затрат на доведение объекта до НЭИ.

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.

При реализации затратного подхода используется следующий алгоритм расчета:

- 1) Рассчитывается стоимость земли – $C_{зем}$.
- 2) Рассчитывается полная восстановительная стоимость (стоимость замещения) улучшений – $C_{ул}$.
- 3) Определяется накопленный улучшениями износ – $НИ$.
- 4) Определяется прибыль предпринимателя – $ПП$.
- 5) Определяется рыночная стоимость объекта – PCo путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений и прибыли предпринимателя с дальнейшим вычитанием накопленного улучшениями износа.

Полученные данные подставляются в следующую формулу:

$$PCo = C_{зем} + C_{ул} - НИ + ПП$$

где

PCo – рыночная стоимость объекта, полученная при реализации затратного подхода.

$C_{зем}$ – рыночная стоимость земельного участка.

$C_{ул}$ – рыночная стоимость улучшений.

$НИ$ – накопленный износ.

$ПП$ – прибыль предпринимателя

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на земельном участке.

$C_{ул} = 3Co$,

где $3Co$ – полная стоимость замещения/воспроизводства объекта.

Специфика земли, как объекта оценки, ее отличия от других видов недвижимости обусловлены следующими ее особенностями:

Во-первых, понятие «замещения» очень трудно применимо для земельных участков, так как они имеют конкретную географическую привязку, и подобрать аналог с такими же характеристиками невозможно.

Во-вторых, затратный подход применим чаще для земельных участков при оценке природных ресурсов.

В силу данных причин расчет рыночной стоимости земельного участка с использованием затратного подхода не производился (согласно ФСО №1, с.19).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**, который в условиях практики оценки допускает использование цен предложений на рынке. Данный метод применяется в Отчёте в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = \sum (Ц_i * K_i * Y_i + Ц_2 * K_2 * Y_2 + ... + Ц_j * K_j * Y_j), \text{ где:}$$

Ц_i – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Y_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| | |
|---|---|
| <p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p> | <p>В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.</p> <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».</p> |
| <p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p> | <p>В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость объекта нежилой недвижимости и земельного участка, на котором данный объект расположен. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.</p> <p>Доходный подход. Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета.</p> <p>Затратный подход. Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета.</p> <p>Сравнительный подход: Оценщиком использовал сравнительный подход, так как имеется достаточная информация о продаже недвижимости в месте расположения объектов. Кроме этого, учитывалась особенность определения рыночной стоимости земельного участка, к которому, в частности, не применим затратный подход</p> |

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1 п.12)

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок купли-продажи с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения) в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки зачастую применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

ПРИМЕР:

✓ земельный участок, площадью 2870 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2198, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
|---|---|
| Выписка из ЕГРН от 20.12.2019г. | |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| Кадастровый номер | 50:13:0020208:2198 |
| Объект оценки | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под размещение промышленной зоны |
| Текущее использование | В обороте |
| Местоположение | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена. |
| Расстояние до районного центра | Администрация Мо г. Пушкино – 25 км. |
| Автосообщение | Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее. |
| Сведения об имущественных правах | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности: Свидетельство о государственной регистрации 50:13:0020208:2198-50/013/2019-1 от 19.12.2019. |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2198-50/013/2019-2. |
| Правоустанавливающие, подтверждающие документы и субъекты права | Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196. |
| Собственник объекта оценки | ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531) |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | |
| Площадь, м ² | 2870 м.2. |
| Инженерные коммуникации | отсутствуют |
| Улучшения | Зданий и сооружений нет |

| | |
|---|--|
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | |
| Не установлены | |
| Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки | |
| Не установлена | |
| Иная информация | |
| Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200. | |
| Ликвидность объекта оценки | |
| Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - 12 месяцев. | |

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ¹⁷, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

Как показывает практика, право выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной (государственной) собственности для собственника улучшений реализовать технически сложнее, чем право аренды. В большинстве случаев собственник улучшений земельных участков на праве бессрочного пользования при их переоформлении заключает долгосрочный договор аренды земельных участков с соответствующими муниципальными органами. Исходя из этого, оценщик принял решение рассчитывать в данном случае право аренды земельного участка как наиболее оптимальный вариант в сложившейся рыночной ситуации (право выкупа также будет рассчитано и указано справочно).

Для определения стоимости права собственности, как и права аренды земельного участка, необходимо рассчитать его рыночную стоимость.

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹⁸.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков, площадь, местоположение в относительной близости от объекта оценки.

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице ниже

В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было не достаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Таблица 3.

| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | | | | | |
|-------------------|-------------------|--|---|--|---|--|---|
| | | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
| Наименование | | й земельный участок, площадью 20586 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2197, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной | Срочно продаем земельный участок промышленного назначения площадью 44 сотки в индустриальном парке "Алешино А-107". Промышленный парк находится на первой линии трассы А-107, ММК, малая "бетонка". Территория огорожена, находится под круглосуточной охраной. Асфальто- | В продаже земельный участок 50 соток в промышленном парке на "первой бетонке" А-107. Пушкинский район, 37 км от Москвы по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Промышленный парк "Алешино А-107". Есть участки большей | В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно-защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации | В продаже земельные участки от 60 соток под бизнес на территории первой линии "первой бетонки" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по | В продаже земельные участки от 45 соток под бизнес на территории бывшей товарно-молочной фермы. Участки со строениями находятся на т.н. "первой бетонке" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, |

¹⁷ №136-ФЗ от 25 октября 2001г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

¹⁸ В соответствии с требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---------------------------|--|---|---|---|--|--|--|
| | | зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; | вый подъезд до участка. Участок ровный, без перепадов высот. Проехать можно как с Ярославского, так и с Дмитровского шоссе. На территорию индустриального парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация. 59 км до МКАД , 17 км до Пушкино. | площади. Всего осталось 6 га. Территория парка огорожена и охраняется круглосуточно, подключаем ко всем коммуникациям. Построены асфальтовые дороги до каждого участка. Все участки в собственности, прямой договор купли-продажи. МКАД- 43км, Пушкино - 17км. | складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной Есть участки других размеров. Все участки в собственности юридического лица. Быстрая сделка. | Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Согласованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. 53 км МКАД, 14 км Пушкино | так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Земельный участок с 2-мя строениями общей площадью 1500 м2 (бывшие картофелехранилище и зерноток). В продаже также есть участки без строений. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. 53 км МКАД, 14 км Пушкино |
| Место расположения | | Софрино, Пушкинский р-н, Московская область | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл |
| Категория земель | | земли населенных пунктов | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения |
| Разрешенное использование | | под размещение промышленной зоны | | | | | |
| Источник информации | | | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_44_kvm_ploschadyu_44_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_683152_0605/-_19.11.2019 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodsko_68239_49828/- | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_kvm_ploschadyu_300_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101/- | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_58_kvm_ploschadyu_58_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101/- | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_60_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodsko_6829781236/-_05.10.2019 |

| | | | | | | | |
|-------------------------|---------|----------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|--|-----------|
| | | | | 08.07.2019. | 14.12.2019. | skoe_maloe_kolco_6830084214/-12.10.2019. | |
| Цена продажи, руб | руб. | | 6 590 000 | 7 500 000 | 50 000 000 | 3 500 000 | 6 400 000 |
| Общая площадь объекта | м2 | 20 586,0 | 4 400,0 | 5 000,0 | 33 000,0 | 5 800,0 | 60 000,0 |
| Цена за единицу площади | руб./м2 | | 1 498 | 1 500 | 1 515 | 603 | 107 |

Выбор единицы сравнения.

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка

Первая группа элементов сравнения:**1. Корректировка на передаваемые права**

Поскольку оцениваемый участок передается на правах собственности, равно как и объекты-аналоги, корректировка не производилась..

Корректировка не проводилась. Объекты принадлежат на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования.

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная **корректировка не проводилась.**

Корректировка на особые условия. Согласно данным, представленным Заказчиком, земельный участок находится в залоге, то есть обременен ипотекой.

| | |
|---|---|
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200. |
|---|---|

В ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Законодательного определения залоговой стоимости имущества нет. В науке гражданского права в последнее время получила распространение позиция, согласно которой, встречающийся в нормативных актах термин «залоговая стоимость» следует рассматривать как синоним рыночной стоимости, которую также называют «действительной», «справедливой» и т.п.¹⁹.

В условиях действующих норм и при отсутствии понятия залоговой стоимости, безусловно, следует согласиться с тем, что поскольку нет залоговой стоимости в федеральных стандартах оценки, отсутствуют указания относительно способа определения залоговой стоимости, мы не можем считать ее самостоятельным видом стоимости. Вместе с тем, в отличие от общепринятых синонимов рыночной стоимости, понятие «залоговая стоимость» применяется именно для того, чтобы подчеркнуть особый характер стоимости имущества, находящегося в залоге, противопоставить ее рыночной стоимости.

Практика залоговых отношений показывает, что стоимость предмета залога, особенно при реализации имущества с торгов не должна определяться на основании рыночной стоимости.

Понятие залоговой стоимости сформировалось из Инструкции Центрального Банка РФ от 30 июня 1997г. № 62а «О порядке формирования и использования резерва на возможные потери по ссудам» ныне утратившей силу, где залоговая стоимость определяется как «максимальная сумма обязательств клиента, которую может обеспечить данное имущество, данная сумма определяется как рыночная стоимость залога за вычетом затрат на его реализацию и возможных скидок на скорость реализации».

19 <http://izron.ru/articles/problemy-i-perspektivy-razvitiya-sovremennoy-yurisprudentsii-sbornik-nauchnykh-trudov-po-itogam-mezh/sektsiya-3-grazhdanskoe-pravo-predprinimatelskoe-pravo-semeynoe-pravo-mezhdunarodnoe-chastnoe-pravo/-ponyatie-zalogovoy-stoimosti-sootnosheniye-rynchnoy-i-zalogovoy-stoimosti/> ПОНЯТИЕ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ. СООТНОШЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ – Тарасов Л.А., Южный федеральный университет, 2014г.

Банковская практика руководствуется в большинстве случаев именно этими критериями в целях определения залоговой стоимости.

Экономическая потребность в определении и использовании термина залоговой стоимости имеется. Банки, являющиеся залогодержателями, пользуются залоговой стоимостью, несмотря на то, что в настоящее время законом она не признана в качестве самостоятельного вида стоимости и может быть отнесена к обычаю.

Особых указаний для оценки имущества, передаваемого в залог, в настоящее время законом не предусмотрено.

В настоящее время, в тех случаях, когда имущество подлежит обязательной оценке в договоре в целях залога должна устанавливаться рыночная стоимость имущества.

Судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» [6] указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Отметим также, что в отношении собственника введена процедура банкротства и имущество подлежит реализации на открытых торгах в порядке ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» с определением рыночной стоимости начальной цены продажи.

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений:

| Иная информация |
|---|
| Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200. |

Таким образом. Оценщик подразумевает, что в отношении оцениваемого участка не установлен общественный сервитут: право прохода/проезда.

Нормы регулирующие сервитут содержатся в ст.274-277 ГК РФ и в ст. 23 ЗК РФ.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ-122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

Специфика описания:

при наличии сервитута, обременения

Сервитут — установленное законом или договором право пользования чужим имуществом в определенных пределах. Наиболее распространенными сервитутами являются:

- право проезда;
- право прокладки коммуникаций;
- запрет на возведение улучшений;
- запрет на уничтожение растительности;
- обязанность поддерживать в существующем виде (для памятников архитектуры).

1. **Описание сущности** (например, ограничение оборотоспособности, необходимость несения дополнительных издержек).
2. **Сроки действия.**
3. **Указание на то, учитывается ли при оценке соответствующий сервитут (обременение, ограничение).**
4. **Экономические последствия** (в чем снижение полезности?).

23

В силу отсутствия экономических последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку **корректировка по данному основанию не производилась.**

Корректировка на время продажи. Вводилась в отношении объекта-аналога №2. Объявления о продаже датировано октябрём 2018.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на время продажи (P_v) рассчитывается по формуле:

$$\Pi_g = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

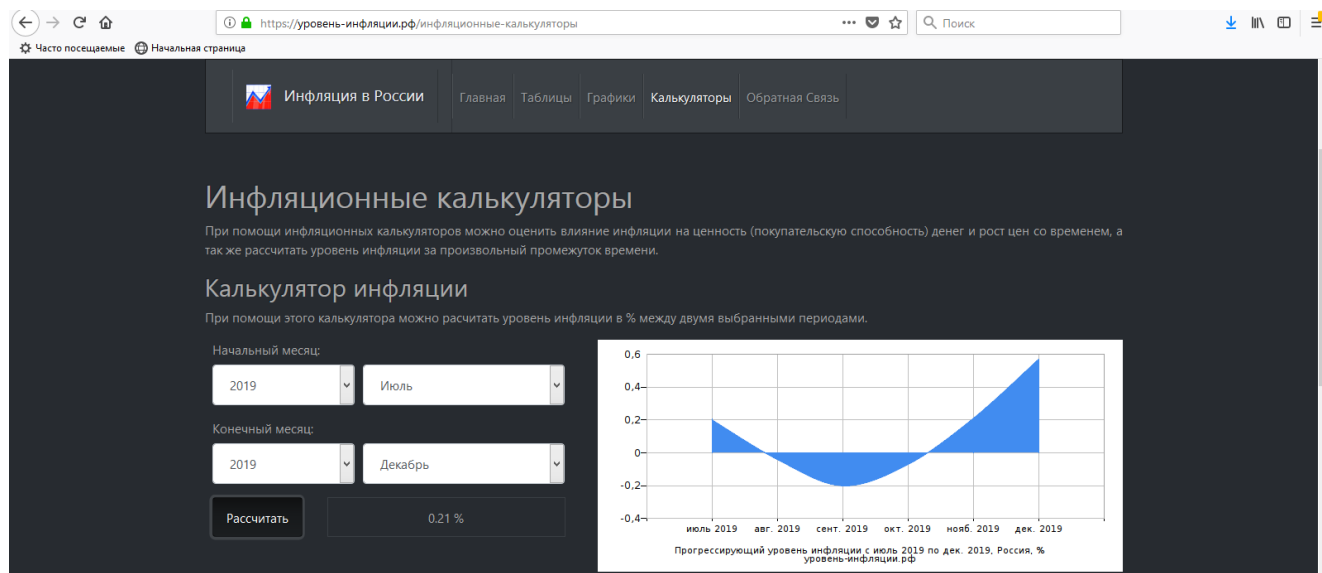
где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции (По данным Росстата, за 2018г. инфляция составила 4,27%)²⁰.

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

Дата оценки: 24.12.2019 расчетный показатель определяется по данным на декабрь 2019,

Для расчета корректировки был выбран инфляционный калькулятор на сайте «Уровень инфляции РФ»:



Согласно представленных расчетов, динамика инфляционных процессов за указанный период имеет отрицательный характер на уровне -0,41%.

Корректировка введена для всех объектов:

Таблица 3.1.

| Наименование | Корректировка, % |
|------------------|------------------|
| Объект-аналог №1 | 0,00% |
| Объект-аналог №2 | 0,21% |
| Объект-аналог №3 | 0,00% |
| Объект-аналог №4 | 0,00%; |
| Объект-аналог №5 | 0,00% |

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе опроса специалистов по продаже земельных участков – «Справочник оценщика. Земельные участки – 2018. Часть 2» (под редакцией Лейфера)²¹.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,9% | 11,3% | 12,5% |

²⁰ <http://уровень-инфляции.рф>

²¹ Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Ч2, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 254, таблица 122.

Оценщик принял параметр скидки на торг **на уровне 11,9%** (для ВРИ – земли под индустриальную застройку, куда входят, согласно Справочнику, подготовленному А.Л. Лейфером, и земли населённых пунктов. и земли промышленности).

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на местоположение – статус населенного пункта.

Общее месторасположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре региона, то есть близостью к населённым пунктам, крупным торговым и промышленным центрам.

Городское поселение Софрино - упразднённое муниципальное образование (городское поселение) в Пушкинском муниципальном районе Московской области России.

Крупнейший населённый пункт, в котором располагалась администрация поселения – рабочий посёлок Софрино. Площадь территории – 98,91 км².

Образовано в ходе муниципальной реформы, в соответствии с Законом Московской области от 08.02.2005 года № 37/2005-ОЗ «О статусе и границах Пушкинского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований»[3].

6 мая 2019 года **все городские и сельские поселения Пушкинского муниципального района упразднены и объединены в новое единое муниципальное образование – Пушкинский городской округ.**

В «Справочнике оценщика. Земельные участки -2017» Ч.1 (под ред. Лейфера.) деревни относятся к «прочим населённым пунктам».

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,58 | 0,63 |
| Прочие населенные пункты | 0,51 | 0,48 | 0,54 |

Скриншот 2.2

Так как все объекты расположены в рп. Софрино Пушкинского района Московской области (Пушкинский городской округ), **то корректировка не производилась.**

Корректировка на местоположение – численность населения.

Так как все объекты расположены в городском округе Пушкино Московской области, то корректировка не производилась.

По данным на 2018 год проживало – 16 258 человек²².

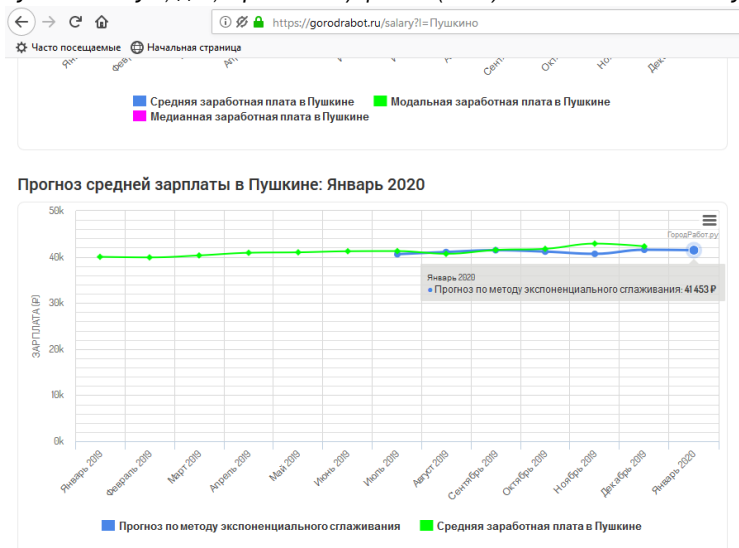
Корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на местоположение – зависимость стоимости земельных участков от заработной платы.

Так как все объекты расположены в рп. Софрино Пушкинского района Московской области, то корректировка не производилась.

Справочно отметим, что по данным открытых источников средняя заработанная плата в административном центре – г. Пушкино – 41 453 рублей на январь 2020г.

²² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Городское поселение_Софрино](https://ru.wikipedia.org/wiki/Городское_поселение_Софрино)



<https://gorodrabot.ru/salary?l=%D1%87%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2>

Корректировка на местоположение – зависимость стоимости земельных участков от расстояния до г. Пушкино (в данном случае до административного центра).

Так как все объекты расположены в рп. Софрино Пушкинского района Московской области, то корректировка не производилась.

Расстояние до административного центра (г. Пушкино) – 25 км.

Таблица 3.1.

| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
|---|--|
| Кадастровый номер | 50:13:0020208:2198 |
| Объект оценки | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под размещение промышленной зоны |
| Текущее использование | В обороте |
| Местоположение | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена. |
| Расстояние до районного центра | Администрация Мо г. Пушкино – 25 км. |
| Автосообщение | Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее. |

Объекты-аналоги, корректировка:

Таблица 3.2

| Наименование | Расстояние, км | Корректировка, % |
|----------------------|----------------|------------------|
| Объект оценки | 25 | |
| Объект-аналог №1 | 17 | 0,0% |
| Объект-аналог №2 | 17 | 0,0% |
| Объект-аналог №3 | 17 | 0,0% |
| Объект-аналог №4 | 15 | 0,0% |
| Объект-аналог №5 | 14 | 0,0% |

Данные объекты-аналоги, равно как и объект оценки расположены в диапазоне св. 10 км - менее 30км до административного центра, **корректировка не производилась**.

Корректировка на местоположение – зависимость стоимости земельных участков от расстояния до МКАД.

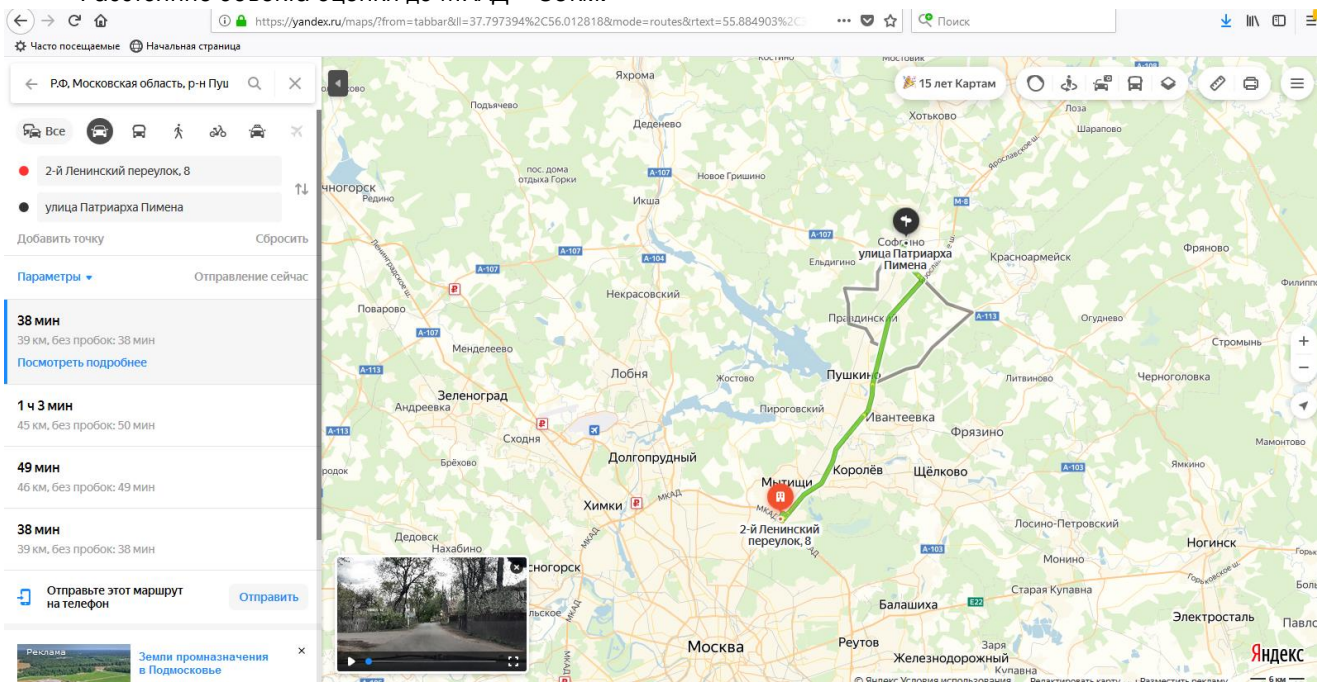
В основу корректировки положены данные справочника СРК за 2018 год.

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

| № п/п | Наименование, назначение | Регрессионное уравнение | R ² | R | РС, ППА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|-------|--------------------------|--|----------------|-------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 2 | Московская область | | | | | | |
| | Оферы | | | | | | |
| 2.1. | Торговое | РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{-0,683} | 0,842 | 0,916 | руб./кв. м | км | очень высокая |
| 2.2. | Производственное | РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{-0,55} | 0,497 | 0,705 | руб./кв. м | км | высокая |

Скриншот: Справочник СРК-2018

Расстояние объекта оценки до МКАД – 39км.

Скриншот: <https://yandex.ru/maps>

Допускается опускаться не вводить поправку на удаленность от МКАД если различие в удаленности между объектом оценки и объектом аналогом менее 5км²³.

При учете фактора местоположения, помимо удаленности и направления от МКАД, при необходимости нужно учитывать и другие факторы местоположения, к примеру, такие как:

- местоположение относительно административного центра, местоположение относительно районов города, местоположение относительно линии застройки и т.п.

Размер данных поправок определяется и обосновывается дополнительно.

Диапазон применения корректировок (направление северо-восток, Ярославское шоссе) для г. Пушкино составляет от 10 до 30 км:

| | | | | |
|--|---------------|-------------------------------------|---|---|
| от ≈ 10 км от МКАД до МКАД (А-107) | Север | от ≈ 10 до ≈ 28 км. | г.Лобня | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | от ≈ 10 до ≈ 30 км. | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино | Ярославское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щелковское (А-103) |
| | Восток | от ≈ 10 до ≈ 38 км. | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электрогорск; г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино | Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудинское |
| | Юго-восток | от ≈ 10 до ≈ 40 км. | | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105) |
| | Юг | от ≈ 10 до ≈ 28 км. | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск | Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское |
| | Юго-запад | от ≈ 10 до ≈ 28 км. | г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
| | Запад | от ≈ 10 до ≈ 32 км. | г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск | Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109) |
| | Северо-запад | от ≈ 10 до ≈ 28 км. | г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград | Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10) |

В нашем случае данный диапазон расширен от 30 до 63 км (направление северо-восток, Ярославское шоссе).

| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление | Шоссе, которыми представлено направление |
|---------------------------------|---|-------------------------------------|---|--|
| от МКАД (А-107) до МКАД (А-108) | Север | от ≈ 28 до ≈ 55 км. | г.Дмитров; г.Яхрома | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | от ≈ 30 до ≈ 63 км. | г.Сергиев Посад; г.Хотьково | Ярославское (М-8) |
| | Восток | от ≈ 38 до ≈ 68 км. | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево | Горьковское (М-7); Носовихинское |
| | Юго-восток | от ≈ 40 до ≈ 65 км. | г.Воскресенск; г.Егорьевск; пгт.Белоозерский | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105) |
| | Юг | от ≈ 28 до ≈ 62 км. | г.Чехов; г.Серпухов | Симферопольское (М-2) |
| | Юго-запад | от ≈ 28 до ≈ 67 км. | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка | Киевское (М-3); Минское (М-1) |
| | Запад | от ≈ 32 до ≈ 66 км. | г.Истра; г.Руза | Новорязанское (М-9); Волоколамское |
| | Северо-запад | от ≈ 28 до ≈ 68 км. | г.Солнечногорск; г.Клипп | Ленинградское (М-10) |

Объекты-аналоги, корректировка:

²³ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/Поправка-на-место-МО_Выпуск-№04-3кв2018.pdf – Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск 4 2018год.

| Наименование | Расстояние, км | Корректировка, % |
|----------------------|----------------|----------------------------------|
| Объект оценки | 39 | Диапазон от 30 км до 63км |
| Объект-аналог №1 | 59 | 0,0% |
| Объект-аналог №2 | 43 | 0,0% |
| Объект-аналог №3 | 58 | 0,0% |
| Объект-аналог №4 | 36 | 0,0% |
| Объект-аналог №5 | 53 | 0,0% |

В отторжении местоположения относительно МКАД корректировки не проводились, так как все объекты расположены в диапазоне от 30 до 63 км от МКАД.

Таким образом, оценщик не рассматривает в качестве ценообразующих факторов: выход к магистрали, расположение на красной линии, интенсивность транспортного потока и т.п.

3-я группа сравнения

Корректировка на наличие свободных подъездных путей.

Наличие свободного подъезда, а также разворотных площадок является фактором, влияющим на цену земельного участка.

Согласно фото-информации, представленной в объявлении к объектам-аналогам имеется свободный подъезд. Такой же свободный подъезд имеется к объекту оценки.





Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие асфальтированных подъездных путей.

К объектам оценки ведет асфальтовая дорога, по территории дорога грунтовая.
Подъезды к объектам представлены на фото:

Объект-аналог №1-3 №Промышленный парк Алешино – А107»

Начальная страница

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_44_kv_m_ploshchadyu_44_sotki Поиск

Продажа земли промышленного назначения, 44 сотки, Софрино

6 590 000 ₽ цена за сотку 149 773 ₽

руб дол евро btc

Пушкинский р-н рп Софрино
полный адрес Ярославское ш.

Добавить в избранное

15 ноября 2019 32 (+1 за сегодня) Обновлено 14 января

Пожаловаться Заметка Печать PDF

НОВОГОДНИЕ УСЛОВИЯ! ЗАКАЧАЕШЬСЯ!

Дмитрий
+7 (929) 659-XX-XX
Показать телефон

PRIME PARK
КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА

Объект №4: до объекта асфальтовое покрытие, далее – грунт.



Объект №5: подъезд к объекту – грунтовый.



В основу корректировки положен Справочник оценщика. 2017 год, с. 157. (п.р. Л.А. Лейфера)

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 90

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков | 0,86 | 0,85 | 0,88 |

Таким образом, в корректировке нуждается объект-аналог №5.

Корректировка составит 16,2% (1/0,86).

Корректировка на наличие близость к объектам, нарушающим экологию.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющие на рыночную стоимость недвижимости.

В данном случае, производятся корректирующие коэффициенты, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности – магистрали, ж/д пути, аэропорты, ЛЭП и т.п.

В основу корректировки положены данные Справочника недвижимости. Земельные участки – 2018. Ч.1 (под ред. Лейфера А.А.) Таблица 114:

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 114

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под ИЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 0,76 | 0,66 | 0,86 |

Скриншот 2.2

Факторы, влияющие на экологическую обстановку в месте расположения объекта и объектов-аналогов не выявлены.

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

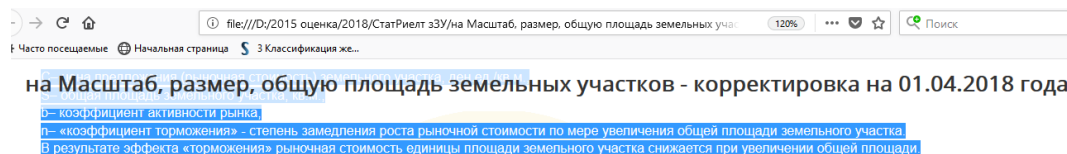
S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В основу корректировки положены данные «СтатРиэлт»: учитывая, что в Софрино проживаем менее 50 тыс чел, коэффициент торможения будет выбран на уровне «-0,26» долл.ед.



Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

| Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением: | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|--|---|------------------------|---|
| более 1 млн. человек | 0,744 | -0,17 | $K s = (So/Sa) \cdot -0,17$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,688 | -0,20 | $K s = (So/Sa) \cdot -0,20$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,670 | -0,23 | $K s = (So/Sa) \cdot -0,23$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,654 | -0,26 | $K s = (So/Sa) \cdot -0,26$ |

Скриншот 2.3.

Корректировка произведена в отношении объектов-аналогов №1-5и составила:

В отношении объекта-аналога №1: 11,8%

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2870}{4400} \right)^{-0.26} = 1.118$

В отношении объекта-аналога №2: 15,5%

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2870}{5000} \right)^{-0.26} = 1.155$

В отношении объекта-аналога №3: 88,7%

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2870}{33000} \right)^{-0.26} = 1.887$

В отношении объекта-аналога №4: 20,1%

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2870}{5800} \right)^{-0.26} = 1.201$

В отношении объекта-аналога №5: 120,4%

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2870}{60000} \right)^{-0.26} = 2.204$

Остальные объекты-аналоги имеют ту же площадь, что и объект оценки.

Корректировка на «Вид рельефа». Участок ровный без перепадов, равно как и объект-аналог №1. В отношении объектов-аналогов №2-5 информация отсутствует, фотоизображения не свидетельствуют о наличии перепадов по высоте.

Корректировка не проводилась.

Ландшафт.

Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз.

Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе.

Степень заброшенности участка (балгоустройство) и снос ветхих зданий. Это когда по каким-то причинам владелец участка прекращает обработку земли в соответствии с ее разрешенным использованием.

Работы по благоустройству территории.

Четкого определения термина «благоустройство территории» в целях бухгалтерского учета нет. Поэтому за разъяснением обратимся к другим нормативным актам, в частности к Градостроительному кодексу. В соответствии с п. 36 ст. 1 ГрК РФ благоустройство территории – это деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования:

- по обеспечению и повышению комфортности условий проживания граждан;
- по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории;
- по содержанию территории населенных пунктов и расположенных на ней объектов (включая территории общего пользования), земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

При этом под прилегающей территорией понимается территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта РФ (п. 37 ст. 1 ГрК РФ). Иными словами, прилегающая территория – это территория вблизи школы, больницы, дома культуры и т. д., границы которой определены в муниципальном нормативном акте.

К основным элементам (работам) благоустройства относятся (п. 38 ст. 1 ГрК РФ):

- декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства;
- элементы озеленения;
- различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений;
- малые архитектурные формы;
- некапитальные нестационарные строения и сооружения;
- информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

К работам по благоустройству территории относятся асфальтирование, укладка тротуарной плитки, озеленение территории, установка ограждений, устройство стоянок для автотранспорта, скамей и др.

В дополнение к Градостроительному кодексу разработаны Методические рекомендации для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов, утвержденные Приказом Минстроя РФ от 13.04.2017 № 711/пр. Документ подготовлен в целях оказания методологического содействия органам местного самоуправления при подготовке ими своих правил благоустройства. В данном документе изложены основные принципы, подходы, качественные характеристики и показатели, рекомендуемые к применению при подготовке правил благоустройства территорий в целях формирования безопасной, комфортной и привлекательной городской среды.

Большинство бюджетных учреждений (учреждения в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта) не являются организациями, специально созданными для осуществления функций по благоустройству территорий, поэтому названный документ для них не является обязательным к соблюдению. Его отдельные положения могут носить лишь разъясняющий характер в отношении тех или иных работ.

Работы по устройству тротуаров, дорожек, площадок с разными видами покрытий, асфальтированию и укладке тротуарной плитки могут быть отнесены к работам по текущему или капитальному ремонту, а также к капитальному строительству. Подобные разъяснения давал Минфин в письмах от 09.07.2014 № 02-06-10/33303, от 23.09.2013 № 02-06-10/39403.

Территория объекта оценки (всех участков) не благоустроена.





Объект-аналог №1: благоустроенная территория



Объект-аналог №2: благоустроенная территория



Объект-аналог №3: благоустроенная территория



Объект-аналог №4: не благоустроенная территория



Объект-аналог №5: не благоустроенная территория



Наличие ветхих зданий:

Объект оценки не имеет на своей территории ветхих зданий.

Объекты-аналоги №1-3 зданий не имеют.

Объекты-аналоги №4-5 имеют на своей территории улучшения. Однако стоимость ЗУ определена уже с их учетом, что говорит о ветхом их состоянии и отсутствии в стоимости ЗУ добавочной стоимости недвижимости.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, **дешевле аналогичных свободных участков.**

Таким образом, в отношении объектов-аналогов №1-№ требуется ввести корректировку на приведение участка в благоустроенный вид, так как он замусорен, порос деревьями, а в отношении объектов-аналогов №4-5 заложить издержки на вывоз остатков зданий.

Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Для корректировки использовали данные сайта «СтатРиэлт»:



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов) | 0,87 | 1,00 | 0,93 |

Скриншот 2.3.

Относительно объектов-аналогов №1-3 корректировка составила «-2%», для объектов-аналогов №4-5 «-5%», с учетом общей корректировки 0,93 долл. ед. (-7%).

5-я группа корректировок.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения.

Объект оценки не имеет коммуникаций.

В отношении объектов-аналогов №1-3 указано, что на территорию промышленного парка коммуникации подведены, но сами ЗУ их не имеют.

В отношении объектов-аналогов №4-5 наличие коммуникаций не указано.

Параметры корректировки могут быть определены на основании аналитического портала Statrielt²⁴.

Величина корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций для земельных участков

| №/п | Земельные участки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение | Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), % |
|-----|--|----------------|-----------------|------------------|---|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1 | - |
| 2 | Обеспечение центральной электросетью 380 - 400 В | 1,05 | 1,18 | 1,10 | -9,09% |
| 3 | Обеспечение центральной электросетью 220 - 240 В | 1,01 | 1,13 | 1,06 | -5,66% |
| 4 | Обеспечение водопроводом | 1,03 | 1,13 | 1,07 | -6,54% |
| 5 | Обеспечение канализацией | 1,04 | 1,11 | 1,07 | -6,54% |
| 6 | Обеспечение центральным газоснабжением | 1,08 | 1,27 | 1,16 | -13,79% |
| 7 | Обеспечение центральным теплоснабжением | 1,06 | 1,16 | 1,10 | -9,09% |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Скриншот 2.4

В данном случае, Оценщик не проводил корректировку, полагая, что наличие коммуникаций является существенной информацией и должна быть отражена в объявлении о продаже. Относительно объектов-аналогов данная информация отсутствует.

Таким образом, корректировка не проводилась.

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Таблица 3.4.

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | | | | | |
|-------------------|-------------------|--|---|--|--|---|--|
| | | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
| Наименование | | <p>земельный участок, площадью 2870 кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2198, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;</p> | <p>Срочно продаем земельный участок промышленного назначения площадью 44 сотки в индустриальном парке "Алешино А-107". Промышленный парк находится на первой линии трассы А-107, ММК, малая "бетонка". Территория огорожена, находится под круглосуточной охраной. Асфальтовый подъезд до участка. Участок ровный, без перепадов высот. Проехать можно как с Ярославского, так и с Дмитровского шоссе. На территорию индустриального парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация. 59 км до МКАД, 17 км до Пушкино.</p> | <p>В продаже земельный участок 50 соток в промышленном парке на "первой бетонке" А-107. Пушкинский район, 37 км от Москвы по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Промышленный парк "Алешино А-107". Есть участки большей площади. Всего осталось 6 га. Территория парка огорожена и охраняется круглосуточно, подключаем ко всем коммуникациям. Построены асфальтовые дороги до каждого участка. Все участки в собственности, прямой договор купли-продажи. МКАД- 43км, Пушкино - 17км.</p> | <p>В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной. Есть участки других размеров. Все участки в собственности юридического лица. Быстрая сделка.</p> | <p>В продаже земельные участки от 60 соток под бизнес на первой линии "первой бетонки" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. Звоните. Просмотр возможен в любой день. МКАД - 36км .Пушкино - 15</p> | <p>В продаже земельные участки от 45 соток под бизнес на территории бывшей товарно-молочной фермы. Участки со строениями находятся на т.н. "первой бетонке" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Земельный участок с 2-мя строениями общей площадью 1500 м2 (бывшие картофелехранилище и зерноток). В продаже также есть участки без строений. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со</p> |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|---------|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. 53 км МКАД, 14 км Пушкино |
| Место расположения | | Софрино, Пушкинский р-н, Московская область | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл |
| Категория земель | | земли населенных пунктов | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения |
| Разрешенное использование | | под размещение промышленной зоны | | | | | |
| Источник информации | | | https://move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_44_kvm_ploschadyu_44_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6831520605/-19.11.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kv_m_ploschadyu_50_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodsko_6823949828/-08.07.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_kvm_ploschadyu_300_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101/-14.12.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_58_kvm_ploschadyu_58_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6830084214/-12.10.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_600_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodsko_6829781236/-05.10.2019. |
| Цена продажи, руб | руб. | | 6 590 000 | 7 500 000 | 50 000 000 | 3 500 000 | 6 400 000 |
| Общая площадь объекта | м2 | 2 870,0 | 4 400,0 | 5 000,0 | 33 000,0 | 5 800,0 | 60 000,0 |
| Цена за единицу площади | руб./м2 | | 1 498 | 1 500 | 1 515 | 603 | 107 |
| 1-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Источники данных о сделках с земельными участками | | | | | | | |
| Состав передаваемых прав собственности | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Условия финансирования сделки купли-продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Комментарий | | | Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.). | | | | |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|--|-----------|-----------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Особые условия продажи | | ипотека | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Сервитуты и обременения | | право проезда (ограничение) | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Условия рынка (время продажи) | | 19 янв 20 | 14.01.2020. | 08.07.2019. | 15.01.2020. | 15.01.2020. | 14.01.2020. |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,21% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на цену предложение (торг) | | | | | | | |
| Комментарий | | | Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.// | | | | |
| Корректировка | % | | -11,90% | -11,90% | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Общая корректировка | | | -11,90% | -11,69% | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 94 |
| 2-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Местоположение | | | | | | | |
| Статус населенного пункта | | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино |
| | | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Численность населения | чел. | 16258,0 | 16258 | 16258 | 16258 | 16258 | 16258 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Размер заработной платы | тыс. руб. | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Зависимость стоимость ЗУ от расстояния до ГО Пушкино | км. | 25 | 17 | 17 | 17 | 15 | 14 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|--|---------|--|--------------------------------|--|--|--|--|
| Зависимость стоимости ЗУ от расстояния до МКАД | | 39 | 59 | 43 | 58 | 36 | 53 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 94 |
| 3-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Локальные факторы | | | | | | | |
| Наличие свободного подъезда | | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Наличие асфальтового покрытия | | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | грунт |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,20% |
| Близость к объектам, нарушающим экополию | | нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,20% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 109 |
| 4-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Физические характеристики земельного участка. | | | | | | | |
| Площадь ЗУ | | 2870,0 | 4400,0 | 5000,0 | 33000,0 | 5800,0 | 60000,0 |
| Корректировка | % | | 11,8% | 15,5% | 88,7% | 20,1% | 120,4% |
| Вид рельефа | | относительно ровный, перепадов по высоте нет | ровный без перепадов по высоте | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ландшафт. | | | Тот же | Тот же | Тот же | Тот же | Тот же |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|-------------|--|--|-----------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Комментарий | | | Ландшафт в научном понимании – генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе. | | | | |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Благоустройство и снос ветхих зданий | | не благоустроена | благоустроена. Зданий нет | благоустроена. Зданий нет | благоустроена. Зданий нет | не благоустроена, ветхое здания | не благоустроена, ветхое здания |
| Корректировка | % | | -2,00% | -2,00% | -2,00% | -5,00% | -5,00% |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Общая корректировка | % | | 9,8% | 13,5% | 86,7% | 15,1% | 115,4% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 449 | 1 504 | 2 492 | 611 | 235 |
| 4-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Экономические характеристики ЗУ | | | | | | | |
| Наличие или близость инженерных сетей | | коммуникации по данным осмотра отсутствуют | На территорию индустриального парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация | подключение к коммуникациям | Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | нет | 1 449 | 1 504 | 2 492 | 611 | 235 |
| Итого скорректированная цена | руб./м2 | | 1 449 | 1 504 | 2 492 | 611 | 235 |
| Количество корректировок | ед. | | 3 | 3 | 4 | 1 | 2 |
| Весовой коэффициент | % | 100,0% | 13,79% | 13,79% | 10,34% | 41,38% | 20,69% |
| Коэффициент вариации | | 69,8% | | | | отказ от использования | отказ от использования |
| Коэффициент вариации (объекты-аналоги №1-3) | | 32% | | | | | |
| Весовой коэффициент | % | 100,0% | 36,36% | 36,36% | 27,27% | | |
| Средневзвешенная стоимость ЗУ | руб./м2 | 1 753 | | | | | |
| Стоимость Объекта оценки округленно , руб. | руб. | 5 031 100 | | | | | |

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины²⁵.

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- **количеству внесенных поправок**, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Коэффициент вариации составил 68,9% (при норме до 33%). Выборка считается не репрезентативной.

В этих условиях Оценщик отказывается от использования итоговых данных в отношении объекта-аналога №4-5 в связи с недостаточностью данных для формирования объективных корректировок:

- вероятно продавцом неправильно указан вид земельных участков, их рельеф, подъездные дороги, наличие/отсутствие коммуникаций и т.п.

После того, как были оставлены для окончательных расчетов рыночной стоимости объекта оценки объекты-аналогами №1-3, коэффициент вариации составил 32% (выборка признается репрезентативной).

Таким образом, стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта (магазина) **составляет 1753** рубля, что соответствует анализу рынка цен продажи 1 кв. м общей площади назначения и основных характеристик, с учетом проведенных корректировок.

✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок, площадью 2870кв.м.. кадастровый номер **50:13:0020208:2198**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена, рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

5 031 100 (Пять миллионов тридцать одна тысяча сто) рублей.

²⁵ В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

Расчет рыночной стоимости объекта-оценки:

- ✓ земельный участок, площадью 1217 кв.м., кадастровый номер **50:13:0020208:2201**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
|--|---|
| Выписка из ЕГРН от 20.12.2019г. | |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| Кадастровый номер | 50:13:0020208:2201 |
| Объект оценки | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под размещение промышленной зоны |
| Текущее использование | В обороте |
| Местоположение | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена. |
| Расстояние до районного центра | Администрация Мо г. Пушкино – 25 км. |
| Автосообщение | Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее. |
| Сведения об имущественных правах | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности: Свидетельство о государственной регистрации 50:13:0020208:2201-50/013/2019-1 от 19.12.2019. |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2201-50/013/2019-2. |
| Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права | Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196. |
| Собственник объекта оценки | ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531) |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | |
| Площадь, м2 | 1217 м.2. |
| Инженерные коммуникации | нет |
| Улучшения | нет |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | |
| Не установлены | |
| Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки | |
| Не установлена | |
| Иная информация | |
| Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690. 50:13:0020208:2197, 50:13:0020208:2200, | |
| Ликвидность объекта оценки | |
| Средний показатель по данным «СтатРизлта» - 12 месяцев. | |

Таблица 3.5.

| Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом | | | | | | | |
|---|-------------------|---|---|---|--|--|--|
| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
| Наименование | | <p>й земельный участок, площадью 1217 кв.м., кадастровый номер 50:13:002020 8:2201, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;</p> | <p>Срочно продаем земельный участок промышленного назначения площадью 44 сотки в индустриальном парке "Алешино А-107". Промышленный парк находится на первой линии трассы А-107, ММК, малая "бетонка". Территория огорожена, находится под круглосуточной охраной. Асфальтовый подъезд до участка. Участок ровный, без перепадов высот. Проехать можно как с Ярославского, так и с Дмитровского шоссе. На территорию индустриального парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация. 59 км до МКАД, 17 км до Пушкино.</p> | <p>В продаже земельный участок 50 соток в промышленном парке на "первой бетонке" А-107. Пушкинский район, 37 км от Москвы по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Промышленный парк "Алешино А-107". Есть участки большей площади. Всего осталось 6 га. Территория парка огорожена и охраняется круглосуточно, подключаем ко всем коммуникациям. Построены асфальтовые дороги до каждого участка. Все участки в собственности, прямой договор купли-продажи. МКАД-43км, Пушкино - 17км.</p> | <p>В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной. Есть участки других размеров. Все участки в собственности юридического лица. Быстрая сделка.</p> | <p>В продаже земельные участки от 60 соток под бизнес на первой линии "первой бетонки" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. Звоните. Просмотр возможен в любой день. МКАД -36км .Пушкино - 15</p> | <p>В продаже земельные участки от 45 соток под бизнес на территории бывшей товарно-молочной фермы. Участки со строениями находятся на т.н. "первой бетонке" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Земельный участок с 2-мя строениями общей площадью 1500 м2 (бывшие картофелехранилище и зерноток). В продаже также есть участки без строений. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит</p> |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|---------|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | в стоимость земли. 53 км МКАД, 14 км Пушкино |
| Место расположения | | Софрино, Пушкинский р-н, Московская область | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл |
| Категория земель | | земли населенных пунктов | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения |
| Разрешенное использование | | под размещение промышленной зоны | | | | | |
| Источник информации | | | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_44_kvm_ploschadyu_44_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6831520605/-19.11.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodsko_6823949828/-08.07.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_kvm_ploschadyu_300_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101/-14.12.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_58_kv_m_ploschadyu_58_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6830084214/-12.10.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_600_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorods_6829781236/-05.10.2019. |
| Цена продажи, руб. | руб. | | 6 590 000 | 7 500 000 | 50 000 000 | 3 500 000 | 6 400 000 |
| Общая площадь объекта | м2 | 1 217,0 | 4 400,0 | 5 000,0 | 33 000,0 | 5 800,0 | 60 000,0 |
| Цена за единицу площади | руб./м2 | | 1 498 | 1 500 | 1 515 | 603 | 107 |
| 1-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Источники данных о сделках с земельными участками | | | | | | | |
| Состав передаваемых прав собственности | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Условия финансирования сделки купли-продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Комментарий | | | Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.). | | | | |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Особые условия продажи | | ипотека | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Сервитуты и обременения | | право проезда | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|--|---------------------|-------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| нения | | (ограничение) | | | | | |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Условия рынка (время продажи) | | 19 янв 20 | 14.01.2020. | 08.07.2019. | 15.01.2020. | 15.01.2020. | 14.01.2020. |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,21% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на цену предложение (торг) | | | | | | | |
| Комментарий | | | Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.// | | | | |
| Корректировка | % | | -11,90% | -11,90% | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Общая корректировка | | | -11,90% | -11,69% | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 94 |
| 2-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Местоположение | | | | | | | |
| Статус населенного пункта | | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино |
| | | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Численность населения | чел. | 16258,0 | 16258 | 16258 | 16258 | 16258 | 16258 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Размер заработной платы | тыс. руб. | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Зависимость стоимость ЗУ от расстояния до ГО Пушкино | км. | 25 | 17 | 17 | 17 | 15 | 14 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Зависимость стоимость ЗУ от расстояния до МКАД | | 39 | 59 | 43 | 58 | 36 | 53 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|---------------------|--|--|--|--|--|--|
| Общая корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 94 |
| 3-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Локальные факторы | | | | | | | |
| Наличие свободного подъезда | | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Наличие асфальтового покрытия | | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | грунт |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,20% |
| Близость к объектам, нарушающим экологию | | нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,20% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 109 |
| 4-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Физические характеристики земельного участка. | | | | | | | |
| Площадь ЗУ | | 1217,0 | 4400,0 | 5000,0 | 33000,0 | 5800,0 | 60000,0 |
| Корректировка | % | | 39,7% | 44,4% | 135,9% | 50,1% | 175,5% |
| Вид рельефа | | относительно ровный, перепадов по высоте нет | ровный без перепадов по высоте | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ландшафт. | | | Тот же | Тот же | Тот же | Тот же | Тот же |
| Комментарий | | | Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе. | | | | |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Благоустройство и | | не благоустро- | благоустроена. Зданий | благоустроена. Зданий | благоустроена. Зданий нет | не благоустроена, ветхие | не благоустроена, ветхие |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|---------------------|--|--|-----------------------------|---|------------------------|------------------------|
| снос ветхих зданий | | ена | нет | нет | | здания | здания |
| Корректировка | % | | -2,00% | -2,00% | -2,00% | -5,00% | -5,00% |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Общая корректировка | % | | 37,7% | 42,4% | 133,9% | 45,1% | 170,5% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 1 818 | 1 887 | 3 123 | 770 | 295 |
| 4-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Экономические характеристики ЗУ | | | | | | | |
| Наличие или близость инженерных сетей | | коммуникации по данным осмотра отсутствуют | На территорию индустриального парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация | подключение к коммуникациям | Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | нет | 1 818 | 1 887 | 3 123 | 770 | 295 |
| Итого скорректированная цена | руб./м ² | | 1 818 | 1 887 | 3 123 | 770 | 295 |
| Количество корректировок | ед. | | 2 | 2 | 3 | 1 | 2 |
| Весовой коэффициент | % | 100,0% | 17,65% | 17,65% | 11,76% | 35,29% | 17,65% |
| Коэффициент вариации | | 69,7% | | | | отказ от использования | отказ от использования |
| Коэффициент вариации (объекты-аналоги №1-3) | | 32% | | | | | |
| Весовой коэффициент | % | 100,0% | 37,50% | 37,50% | 25,00% | | |
| Средневзвешенная стоимость ЗУ | руб./м ² | 2 170 | | | | | |
| Стоимость Объекта оценки округленно , руб. | руб. | 2 640 900 | | | | | |

Обоснование корректировок приведено выше:

Дату предложения в отношении объекта-аналога №2.

Корректировка на торг (объекты-аналоги №1-5)– «-11,9%»,

Корректировка на площадь ЗУ: для объектов-аналогов №1-5 (данные приведены в таблице)

Корректировка на благоустройство территории и снос ветхих зданий: корректировка «-2%» - 5% для объектов-аналогов №1-5.

Веса аналогов:

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Коэффициент вариации составил 69,7% (при норме до 33%). Выборка считается не репрезентативной.

В этих условиях Оценщик отказывается от использования итоговых данных в отношении объекта-аналога №4-5 в связи с недостаточностью данных для формирования объективных корректировок:

- вероятно продавцом неправильно указан вид земельных участков, их рельеф, подъездные дороги, наличие/отсутствие коммуникаций и т.п.

После того, как были оставлены для окончательных расчетов рыночной стоимости объекта оценки объекты-аналогами №1-3, коэффициент вариации составил 32% (выборка признается репрезентативной).

Таким образом, стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта (магазина) **составляет 1326** рубля, что соответствует анализу рынка цен продажи 1 кв. м общей площади назначения и основных характеристик.

✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок, площадью 1217кв.м.. кадастровый номер **50:13:0020208:2201**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

2 640 900 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч девятьсот) рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта-оценки:

- ✓ земельный участок, площадью 1372 кв.м., кадастровый номер **50:13:0020208:2202**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
|--|---|
| Выписка из ЕГРН от 20.12.2019г. | |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| Кадастровый номер | 50:13:0020208:2202 |
| Объект оценки | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под размещение промышленной зоны |
| Текущее использование | В обороте |
| Местоположение | Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена. |
| Расстояние до районного центра | Администрация Мо г. Пушкино – 25 км. |
| Автосообщение | Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее. |
| Сведения об имущественных правах | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности: Свидетельство о государственной регистрации 50:13:0020208:2202-50/013/2019-1 от 19.12.2019. |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2202-50/013/2019-2. |
| Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права | Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196. |
| Собственник объекта оценки | ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531) |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | |
| Площадь, м ² | 1372 м.2. |
| Инженерные коммуникации | нет |
| Улучшения | Зданий и сооружений нет |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | |
| Не установлены | |
| Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки | |
| Не установлена | |
| Иная информация | |
| Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200. | |
| Ликвидность объекта оценки | |
| Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - 12 месяцев. | |

Таблица 3.6.

| Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом | | | | | | | |
|---|-------------------|---|---|--|--|---|---|
| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | | | | | |
| | | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
| Наименование | | <p>й земельный участок, площадью 1372 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:202, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;</p> | <p>Срочно продаем земельный участок промышленного назначения площадью 44 сотки в индустриальном парке "Алешино А-107". Промышленный парк находится на первой линии трассы А-107, ММК, малая "бетонка". Территория огорожена, находится под круглосуточной охраной. Асфальтовый подъезд до участка. Участок ровный, без перепадов высот. Проехать можно как с Ярославского, так и с Дмитровского шоссе. На территории индустриального парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация. 59 км до МКАД, 17 км до Пушкино.</p> | <p>В продаже земельный участок 50 соток в промышленном парке на "первой бетонке" А-107. Пушкинский район, 37 км от Москвы по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Промышленный парк "Алешино А-107". Есть участки большей площади. Всего осталось 6 га. Территория парка огорожена и охраняется круглосуточно, подключаем ко всем коммуникациям. Построены асфальтовые дороги до каждого участка. Все участки в собственности, прямой договор купли-продажи. МКАД- 43км, Пушкино - 17км.</p> | <p>В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно-защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной. Есть участки других размеров. Все участки в собственности юридического лица. Быстрая сделка.</p> | <p>В продаже земельные участки от 60 соток под бизнес на первой линии "первой бетонки" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. Звоните. Просмотр возможен в любой день. МКАД - 36км .Пушкино - 15</p> | <p>В продаже земельные участки от 45 соток под бизнес на территории бывшей товарно-молочной фермы. Участки со строениями находятся на т.н. "первой бетонке" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Земельный участок с 2-мя строениями общей площадью 1500 м2 (бывшие картофелехранилище и зерноток). В продаже также есть участки без строений. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1 2. Бытовое обслуживание – 3.3 3. Деловое управление – 4.1 4. Магазины – 4.4 5. Общественное питание – 4.6 6. Обслуживание автотранспорта – 4.9 7. Пищевая промышленность – 6.4 8. Склады – 6.9 9. 12. Транспорт – 7.0 10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для органи-</p> |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|---------|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | зации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. 53 км МКАД, 14 км Пушкино |
| Место расположения | | Софрино, Пушкинский р-н, Московская область | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл | Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл |
| Категория земель | | земли населенных пунктов | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения | промышленного назначения |
| Разрешенное использование | | под размещение промышленной зоны | | | | | |
| Источник информации | | | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_44_kv_m_ploshchadyu_44_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6831520605/-19.11.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_50_kv_m_ploshchadyu_50_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodsko_6823949828/-08.07.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_33_kv_m_ploshchadyu_300_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101/-14.12.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_58_kv_m_ploshchadyu_58_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6830084214/-12.10.2019. | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_106_kv_m_ploshchadyu_600_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorodsko_6829781236/-05.10.2019. |
| Цена продажи, руб | руб. | | 6 590 000 | 7 500 000 | 50 000 000 | 3 500 000 | 6 400 000 |
| Общая площадь объекта | м2 | 1 372,0 | 4 400,0 | 5 000,0 | 33 000,0 | 5 800,0 | 60 000,0 |
| Цена за единицу площади | руб./м2 | | 1 498 | 1 500 | 1 515 | 603 | 107 |
| 1-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Источники данных о сделках с земельными участками | | | | | | | |
| Состав передаваемых прав собственности | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Условия финансирования сделки купли-продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Комментарий | | | Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.). | | | | |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|-----------|-----------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Особые условия продажи | | ипотека | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Сервитуты и обременения | | право проезда (ограничение) | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Условия рынка (время продажи) | | 19 янв 20 | 14.01.2020. | 08.07.2019. | 15.01.2020. | 15.01.2020. | 14.01.2020. |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,21% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на цену предложение (торг) | | | | | | | |
| Комментарий | | | Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактически цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.// | | | | |
| Корректировка | % | | -11,90% | -11,90% | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Общая корректировка | | | -11,90% | -11,69% | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 94 |
| 2-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Местоположение | | | | | | | |
| Статус населенного пункта | | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино | городской округ Пушкино |
| | | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино | рп Софрино |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Численность населения | чел. | 16258,0 | 16258 | 16258 | 16258 | 16258 | 16258 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Размер заработной платы | тыс. руб. | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 | 41,4 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Зависимость стоимости ЗУ от расстояния до | км. | 25 | 17 | 17 | 17 | 15 | 14 |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------|
| ГО Пушкино | | | | | | | |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Зависимость стоимость ЗУ от расстояния до МКАД | | 39 | 59 | 43 | 58 | 36 | 53 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая коррек- тировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректиро- ванная цена | руб./м2 | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 94 |
| 3-ая группа эле- ментов сравне- ния | | | | | | | |
| Локальные фак- торы | | | | | | | |
| Наличие сво- бодного подъез- да | | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Наличие асфаль- тового покрытия | | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | до территории ЗУ, потом грунт | грунт |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,20% |
| Близость к объ- ектам, наруша- ющим экологию | | нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая коррек- тировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,20% |
| Скорректиро- ванная цена | руб./м2 | | 1 320 | 1 325 | 1 335 | 531 | 109 |
| 4-ая группа эле- ментов сравне- ния | | | | | | | |
| Физические характеристики земельного участка. | | | | | | | |
| Площадь ЗУ | | 1372,0 | 4400,0 | 5000,0 | 33000,0 | 5800,0 | 60000,0 |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------|--|--|--|---|--|--|
| Корректировка | % | | 35,4% | 40,0% | 128,6% | 45,5% | 167,1% |
| Вид рельефа | | относительно ровный, перепадов по высоте нет | ровный без перепадов по высоте | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет | относительно ровный, перепадов по высоте нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ландшафт. | | | Тот же | Тот же | Тот же | Тот же | Тот же |
| Комментарий | | | Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе. | | | | |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Благоустройство и снос ветхих зданий | | не благоустроена | благоустроена. Зданий нет | благоустроена. Зданий нет | благоустроена. Зданий нет | не благоустроена, ветхие здания | не благоустроена, ветхие здания |
| Корректировка | % | | -2,00% | -2,00% | -2,00% | -5,00% | -5,00% |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Общая корректировка | % | | 33,4% | 38,0% | 126,6% | 40,5% | 162,1% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 761 | 1 829 | 3 025 | 746 | 286 |
| 4-ая группа элементов сравнения | | | | | | | |
| Экономические характеристики ЗУ | | | | | | | |
| Наличие или близость инженерных сетей | | коммуникации по данным осмотра отсутствуют | На территорию промышленного парка подведены все коммуникации: — электричество — газ — водопровод — канализация | подключение к коммуникациям | Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной | данных нет | данных нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | нет | 1 761 | 1 829 | 3 025 | 746 | 286 |
| Итого скорректированная цена | руб./м2 | | 1 761 | 1 829 | 3 025 | 746 | 286 |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

| | | | | | | | |
|---|-------------|------------------|--------|--------|--------|------------------------|------------------------|
| Количество корректировок | ед. | | 2 | 2 | 3 | 1 | 2 |
| Весовой коэффициент | % | 100,0% | 17,65% | 17,65% | 11,76% | 35,29% | 17,65% |
| Коэффициент вариации | | 69,7% | | | | отказ от использования | отказ от использования |
| Коэффициент вариации (объекты-аналоги №1-3) | | 32,2% | | | | | |
| Весовой коэффициент | % | 100,0% | 37,50% | 37,50% | 25,00% | | |
| Средневзвешенная стоимость ЗУ | руб./м2 | 2 103 | | | | | |
| Стоимость Объекта оценки округленно , руб. | руб. | 2 885 300 | | | | | |

Обоснование корректировок приведено выше:

Дату предложения в отношении объекта-аналога №2.

Корректировка на торг (объекты-аналоги №1-5)– «-11,9%»,

Корректировка на площадь ЗУ: для объектов-аналогов №1-5 (данные приведены в таблице)

Корректировка на благоустройство территории и снос ветхих зданий: корректировка «-2%» - 5% для объектов-аналогов №1-5.

Веса аналогов:

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Коэффициент вариации составил 62,1% (при норме до 33%). Выборка считается не репрезентативной.

В этих условиях Оценщик отказывается от использования итоговых данных в отношении объекта-аналога №4-5 в связи с недостаточностью данных для формирования объективных корректировок:

- вероятно продавцом неправильно указан вид земельных участков, их рельеф, подъездные дороги, наличие/отсутствие коммуникаций и т.п.

После того, как были оставлены для окончательных расчетов рыночной стоимости объекта оценки объекты-аналогами №1-3, коэффициент вариации составил 16,4% (выборка признается репрезентативной).

Таким образом, стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта (магазина) **составляет 1326** рубля, что соответствует анализу рынка цен продажи 1 кв. м общей площади назначения и основных характеристик.

✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок, площадью 1372кв.м.. кадастровый номер **50:13:0020208:2202**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

2 885 300 (Два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч триста) рублей.

4.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки.

Затратный подход: Когда используется затратный подход, эксперты основываются на утверждении: за покупку готовой недвижимости покупатель не заплатит больше, чем за недвижимость, которая обладает теми же качествами и свойствами. Однако, чтобы получить максимально точный результат, придется приложить немало усилий: чем точнее расчеты, тем больше на них уходит времени. Когда оценивается уже существующий объект недвижимости, из стоимости вычитается накопленный износ, поэтому затраты на его приобретение не будут соответствовать затратам на покупку аналогичного объекта без износа.

Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости.

Доходный подход: позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость, отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода, результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц. Таким образом, доходный подход очень важен при анализе инвестиционных и финансовых решений в сфере недвижимости.

Поскольку в отношении отдельных объектов оценки были использованы только один подход – сравнительный – то ему был присужден весовой коэффициент – 1,0 долл.ед..

Таблица 4 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта | Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб. | Весовой коэффициент | Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнительных продаж), руб. | Весовой коэффициент | Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб. | Весовой коэффициент | Рыночная стоимость округленно, руб. |
|-------|--|---|---------------------|--|---------------------|---|---------------------|-------------------------------------|
| 1 | земельный участок, площадью 2870 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2198, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена | не применялся | 0% | 5 031 100 | 100% | не применялся | 0% | 5 031 100 |
| 2 | земельный участок, площадью 1217 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2201, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена | не применялся | 0% | 2 640 900 | 100% | не применялся | 0% | 2 640 900 |

| | | | | | | | | |
|--------|--|---------------|----|-----------|------|---------------|----|------------|
| 3 | земельный участок, площадью 1372 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2202, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена | не применялся | 0% | 2 885 300 | 100% | не применялся | 0% | 2 885 300 |
| ИТОГО: | | | | | | | | 10 557 300 |

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) **рыночная стоимость Объекта оценки** составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

10 557 300 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч триста) рублей.

4.4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиками того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации СМАО, членами которой являются оценщики;
- образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Сарычев О.В.

Генеральный директор
ООО «КУЛОН»



Новинская Е.В.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 36-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. № 117-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральные стандарты оценки (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»:
 - ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №287,
 - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №288,
 - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №289,
 - ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 15.08.2008г. (с изм. и доп. от 18.02.2011г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://smao.ru/files/File/11/111333.doc>.

УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – Москва: Кнорус, 2007.
9. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимирский государственный университет, 2007 // <http://www.cfin.ru>.
10. Ковалев А. П. Оценка недвижимости. – М.: Академия оценки, 1996.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
13. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
14. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)/ Под ред. Кошкина В.И. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
17. Болотских В.В. (ООО фирма «КОЛОП», г. Прокопьевск). К вопросу расчета внешнего износа промышленных имущественных комплексов. // <http://www.cmpo.ru>.
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №15/ под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва: Научно Практический Центр Профессиональной оценки, 2014

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

19. Журнал «Эксперт».
20. Газета «Моя реклама».

ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

21. <http://www.ocenchik.ru/>
22. <http://expert.ru/>
23. <http://raexpert.ru/>
24. <http://www.economy.gov.ru/>
25. <http://www.gks.ru/>
26. <http://www.tulastat.gks.ru/>
27. <http://www.rosrealt.ru/>
28. <https://www.avito.ru/>

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке 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».

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

747
№ согласно реестра

Сарычев Олег Викторович

паспорт 7002 607303, выдан УВД Центрального района
г. Тулы 30.04.2002 г., код подразделения 712-001,
зарегистрирован: г. Тула, ул. Рязанская, д. 24, кв. 49

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н.Бабичева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010623-1 « 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сарычеву Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.



ПОЛИС / ДОГОВОР № 7491R/776/00148/9 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

«18» июня 2019 г.

Г. Тула

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя блока корпоративных продаж Тульского филиала Центрально-Черноземного регионального центра АО «АльфаСтрахование» Машерова Ю.Л., действующего на основании Доверенности №5455/18 от 18.05.2018г.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Сарычев Олег Викторович
Является членом профессионального объединения оценщиков НП СМАО

СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА

Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» июня 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «24» июня 2020г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ
СУММА,
СТРАХОВАЯ
ПРЕМИЯ,
ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. | Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X» |
|-----------------------|------------------------|---|
| 300 000,00 | 900,00 | |
| 500 000,00 | 1 000,00 | |
| 1 000 000,00 | 1 350,00 | |
| 3 000 000,00 | 2 300,00 | X |
| 5 000 000,00 | 3 200,00 | |
| 7 000 000,00 | 4 400,00 | |
| 10 000 000,00 | 5 950,00 | |
| 15 000 000,00 | 8 500,00 | |

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «24» июня 2019г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях.

ОБЪЕКТ
СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ
РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством РФ.

СТРАХОВОЙ
СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за

Страховщик

Полис № 7491R/776/00148/9

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Щербакова, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-080913/19

«16» октября 2019

г. Москва

| | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон» 105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А ИНН 7701370281 Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «18» октября 2019 года по «17» октября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» октября 2019 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу |

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – kylon7701@yandex.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7(916)624-11-93, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя:

Генеральный директор *Насибулла А.В.*, действующая на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела страхования гражданской ответственности *Прохоров Д.В.*, действующий на основании Доверенности № 6445593-3/18 от 13/11/2018г.



2
Куснецов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

Документы, представленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 1 Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

20.12.2019

Кадастровый номер: **50:13:0020208:2202**

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:13:0020208 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 19.12.2019 |
| Прежнее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул Патриарха Пимена |
| Площадь: | 1372 +/- 13 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | под размещение промышленной зоны |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Условные отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:13:00000000:82690, 50:13:0020208:2200. |
| Получатель выписки: | "Софринский завод строительных материалов" |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Ерхова И. Л.
(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(наименование объекта недвижимости)

Выписка № 2 Раздела 2 Всего листов раздела 2 : Всего разделов: Всего листов выписки:
 20.12.2019
 Кадастровый номер: 50:13:0020208:2202

| | |
|---|--|
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. "Софринский завод строительных материалов", ИНН: 5038059531, ОГРН: 1075038017592 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50:13:0020208:2202-50/013/2019-1 от 19.12.2019 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984; Договор купли-продажи земельного участка (купчая) от 21.04.2010 №196 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Ипотека |
| дата государственной регистрации: | 19.12.2019 |
| номер государственной регистрации: | 50:13:0020208:2202-50/013/2019-2 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | с 22.09.2011 по 30.12.2014 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "ОЛЭКСИС", ИНН: 7717139249 |
| 4.1.1. основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица от 22.09.2011 №ДЗ-040/11, дата регистрации 10.10.2011, №50-50-13/028/2011-242; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица №ДЗ-040/11 от 22.09.2011г. от 28.04.2014, дата регистрации 07.08.2014, №50-50-13/086/2014-156; Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица № ДЗ-040/11 от 22.09.2011 от 18.09.2014, дата регистрации 11.11.2014, №50-50-13/081/2014-751; Договор цессии от 31.12.2015 №5, дата регистрации 11.02.2016, №50-50/013-50/013/001/2016-888/1 |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

Главный специалист-эксперт

(подпись, наименование должности)

Ерхова И. Л.

(подпись, фамилия)

МП



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 3 Всего листов раздела 3: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
20.12.2019

Кадастровый номер:

50:13:0020208:2202

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

Главный специалист-эксперт

(подпись, наименование должности)

Ерхова И. Л.

(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ |
| Всего разделов: _____ | |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 20.12.2019 | |
| Кадастровый номер: | 50:13:0020208:2198 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:13:0020208 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 19.12.2019 |
| Прежнее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул Патриарха Пимена |
| Площадь: | 2870 +/- 19 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | под размещение промышленной зоны |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200. |
| Получатель выписки: | "Софринский завод строительных материалов" |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) | |
| Ерхова И. Л. (инициалы, фамилия) | |



Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | | | |
|---|---|--|-----------------------------|
| Исток | | (вид объекта недвижимости) | |
| Раздела 2 | Всего листов раздела 2: _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 19 | | | |
| Идентификационный номер: | | 50:13:0020208:2198 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | "Софринский завод строительных материалов", ИНН: 5038059531, ОГРН: 1075038017592 | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Собственность, № 50:13:0020208:2198-50/013/2019-1 от 19.12.2019 | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. | Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984; Договор купли-продажи земельного участка (купчая) от 21.04.2010 №196 | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Ипотека | | |
| дата государственной регистрации: | 19.12.2019 | | |
| номер государственной регистрации: | 50:13:0020208:2198-50/013/2019-2 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | с 22.09.2011 по 30.12.2014 | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "ОЛЭКСИС", ИНН: 7717139249 | | |
| 4.1.1. | <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица от 22.09.2011 №ДЗ-040/11, дата регистрации 10.10.2011, №50-50-13/028/2011-242; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица №ДЗ-040/11 от 22.09.2011г. от 28.04.2014, дата регистрации 07.08.2014, №50-50-13/086/2014-156; Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица № ДЗ-040/11 от 22.09.2011 от 18.09.2014, дата регистрации 11.11.2014, №50-50-13/081/2014-751; Договор цессии от 31.12.2015 №5, дата регистрации 11.02.2016, №50-50/013-50/013/001/2016-888/1</p> | | |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) | | Ерхова И. Л. (подпись, фамилия) | |



Раздел 3

Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Листок

(вид объекта недвижимости)

Раздела 3

Всего листов раздела 3: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

2019

Кадастровый номер:

50:13:0020208:2198

План (чертеж, схема) земельного участка:

50:13:0020208:2198

Масштаб 1:

Условные обозначения:

Главный специалист-эксперт

(полное наименование должности)

М.П.



Ерхова И. Л.

(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ |
| Всего разделов: _____ | |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 20.12.2019 | |
| Кадастровый номер: | 50:13:0020208:2201 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:13:0020208 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 19.12.2019 |
| Данное присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул Патриарха Пимена |
| Площадь: | 1217 +/- 12 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | под размещение промышленной зоны |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2197, 50:13:0020208:2200. |
| Получатель выписки: | "Софринский завод строительных материалов" |

Главный специалист-эксперт

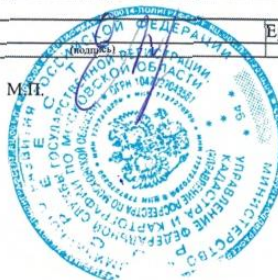
(полное наименование должности)

Ерхова И. Л.

(подпись, фамилия)



| | |
|---|---|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | |
| Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости | |
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ | Раздела 2 |
| Всего листов раздела 2: _____ | Всего разделов: _____ |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 19.12.2019 | |
| Кадастровый номер: | 50:13:0020208:2201 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. "Софринский завод строительных материалов", ИНН: 5038059531, ОГРН: 1075038017592 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50:13:0020208:2201-50/013/2019-1 от 19.12.2019 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. Договор купли-продажи земельного участка (купчая) от 21.04.2010 №196; Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Ипотека |
| дата государственной регистрации: | 19.12.2019 |
| номер государственной регистрации: | 50:13:0020208:2201-50/013/2019-2 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | с 22.09.2011 по 30.12.2014 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "ОЛЭКСИС", ИНН: 7717139249 |
| 4.1.1. основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица от 22.09.2011 №ДЗ-040/11, дата регистрации 10.10.2011, №50-50-13/028/2011-242; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица №ДЗ-040/11 от 22.09.2011г. от 28.04.2014, дата регистрации 07.08.2014, №50-50-13/086/2014-156; Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица № ДЗ-040/11 от 22.09.2011 от 18.09.2014, дата регистрации 11.11.2014, №50-50-13/081/2014-751; Договор цессии от 31.12.2015 №5, дата регистрации 11.02.2016, №50-50/013-50/013/001/2016-888/1 |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | Ерхова И. Л. |
| (полное наименование должности) | (подпись) |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 3 _____ Всего листов раздела 3: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

20.12.2019

Кадастровый номер: 50:13:0020208:2201

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

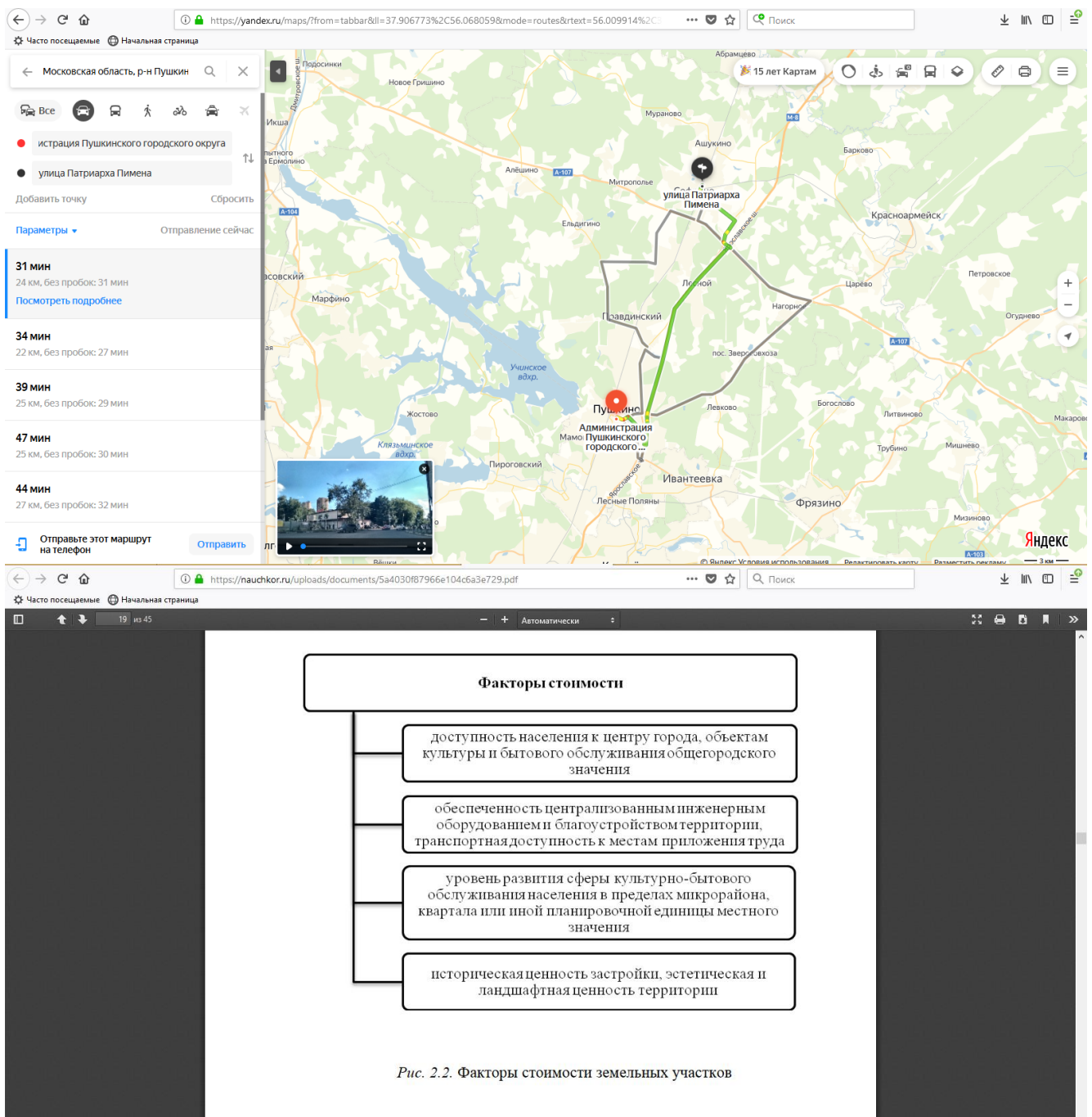
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Ерхова И. Л. _____

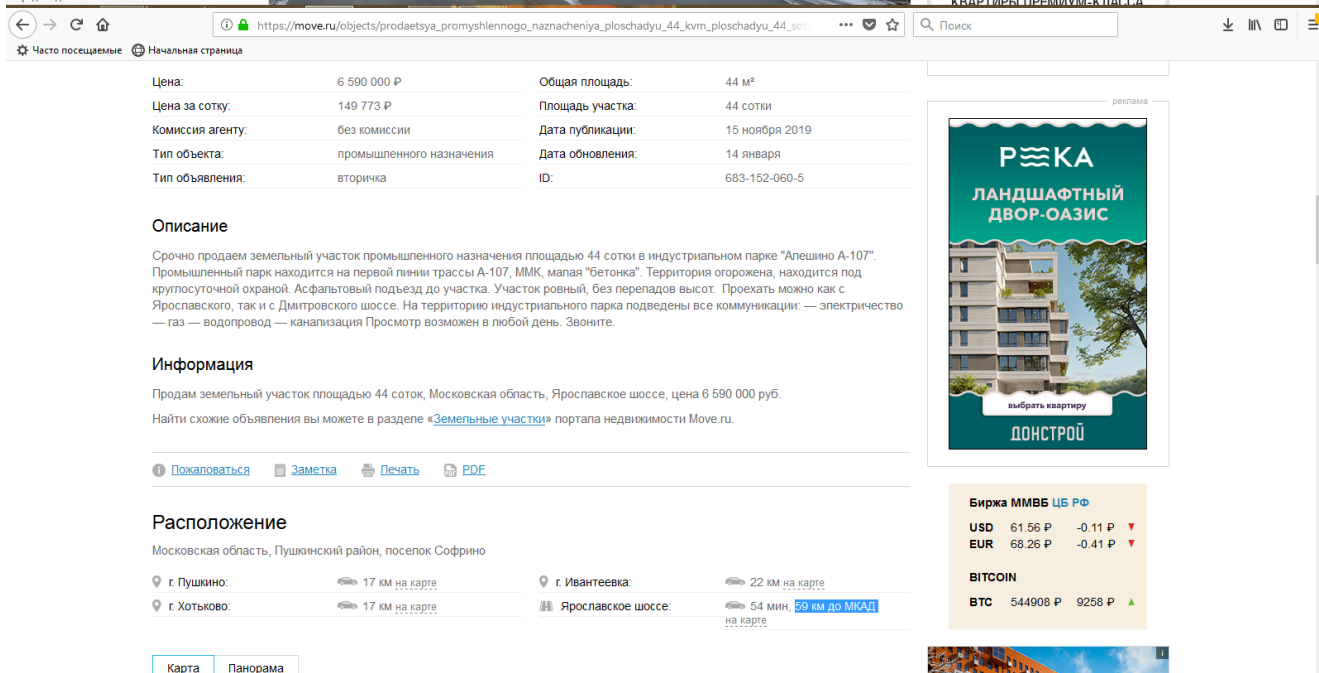
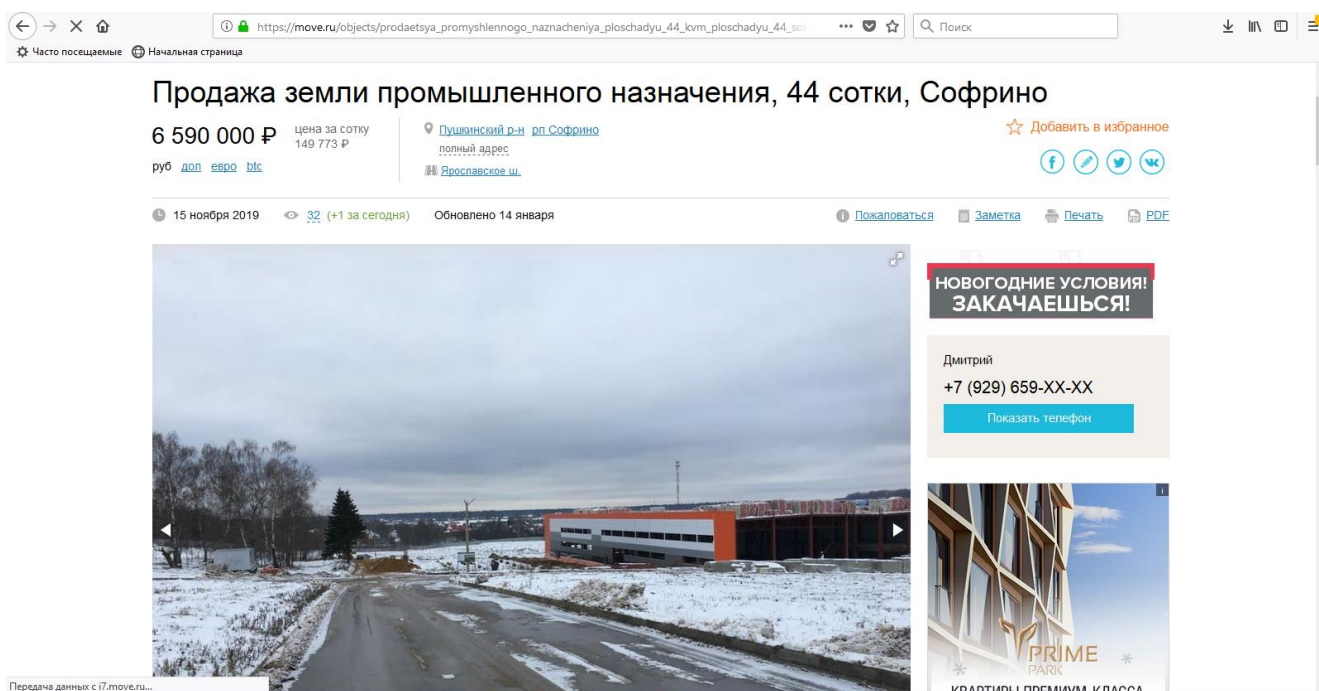
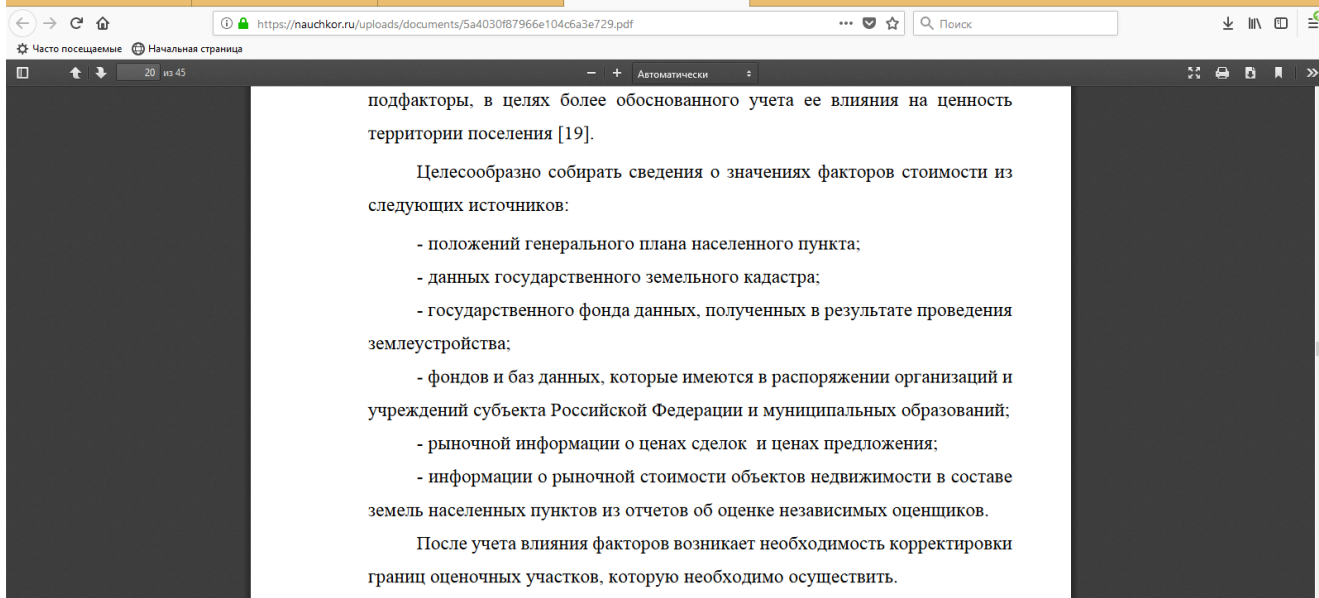
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рыночная и иная информация





105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_44_kvm_ploschadyu_44_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6831520605/
 19.11.2019.

← → ↺

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sotok

Поиск

Часто посещаемые

Начальная страница

Недвижимость на Move.ru

Московская область

р-н. Пушкинский

рп. Софрино

Продается земля промышленного назначения, 50 соток, Софрино

7 500 000 ₽

Цена за сотку
150 000 ₽

Пушкинский р-н

рп Софрино

полный адрес

Ярославское ш.

Добавить в избранное

f

✎

✈

✉

8 июня 2019

109 (+2 за сегодня)

Обновлено вчера в 02:09

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF

НОВОГОДНИЕ УСЛОВИЯ! ЗАКАЧАЕШЬСЯ!

Дмитрий

+7 (929) 659-XX-XX

Показать телефон

← → ↺

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sotok

Поиск

Часто посещаемые

Начальная страница

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|------------------|--------------------------|------------------|---------------|
| Цена: | 7 500 000 ₽ | Общая площадь: | 50 м² |
| Цена за сотку: | 150 000 ₽ | Площадь участка: | 50 соток |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата публикации: | 8 июня 2019 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | Дата обновления: | вчера в 02:09 |
| Тип объявления: | вторичка | ID: | 682-394-982-8 |

Описание

В продаже земельный участок 50 соток в промышленном парке на "первой бетонке" А-107. Пушкинский район, 37 км от Москвы по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Промышленный парк "Алешин А-107". Есть участки 60'шей площади. Всего осталось 6 га. Территория парка огорожена и охраняется круглосуточно, подключаем ко всем коммуникациям. Построены асфальтовые дороги до каждого участка. Все участки в собственности, прямой договор купли-продажи.

Информация

Продам земельный участок площадью 50 соток, Московская область, Ярославское шоссе, цена 7 500 000 руб.
 Найдите схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF

Расположение

Московская область, Пушкинский район, поселок Софрино

г. Пушкино: 17 км на карте

г. Ивантеевка: 22 км на карте

г. Хотьково: 17 км на карте

Ярославское шоссе: 42 мин, 43 км до МКАД на карте

Все спецпредложения

реклама

Биржа MMBB ЦБ РФ

| | | | |
|-----|---------|---------|---|
| USD | 61.56 P | -0.11 P | ▼ |
| EUR | 68.26 P | -0.41 P | ▼ |

BITCOIN

| | | | |
|-----|----------|--------|---|
| BTC | 544908 P | 9258 P | ▲ |
|-----|----------|--------|---|

106

Часто посещаемые Начальная страница

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_600_... Поиск

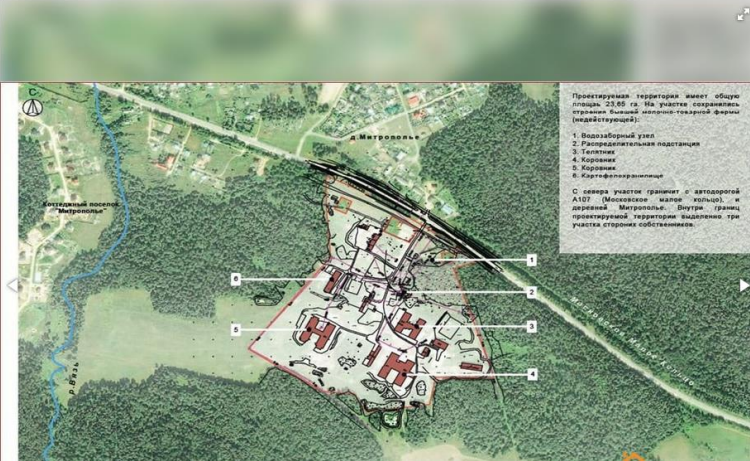
Продаю землю промышленного назначения, 6 га, Софрино

6 400 000 ₽ цена за га 1 066 667 ₽ руб дол евро btc

Пушкинский р-н рп Софрино полный адрес Ярославское ш.

5 октября 2019 70 (+1 за сегодня) Обновлено 14 января

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Проектируемая территория имеет общую площадь 23,66 га. На участке сохранены строения бывшей молочно-товарной фермы (недействующие):

1. Водонапорный узел
2. Рабочая зона подстанции
3. Теплица
4. Корпус
5. Корпус
6. Конфетно-кондитерский

С севера участок граничит с автодорогой А107 (Московское малое кольцо) и деревней Митровское. Внутрь границ проектируемой территории выделены три участка, стороны собственников.

НОВОГОДНИЕ УСЛОВИЯ! ЗАКАЧАЕШЬСЯ!

Дмитрий, Владимир
+7 (929) 659-XX-XX
Показать телефон

РОЗМАРИН
КВАРТИРЫ С ПАРКОМ
СКИДКИ ДО 3 000 000 ₽
Подарки новоселам

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Цена: | 6 400 000 ₽ | Общая площадь: | 1.06 м² |
| Цена за га: | 1 066 667 ₽ | Площадь участка: | 6 га |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата публикации: | 5 октября 2019 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | Дата обновления: | 14 января |
| Тип объявления: | вторичка | ID: | 682-978-123-6 |

Описание

В продажу земельные участки от 45 соток под бизнес на территории бывшей товарно-молочной фермы. Участки со строениями находятся на т.н. "первой бетонке" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Земельный участок с 2-мя строениями общей площадью 1500 м² (бывшие картофелехранилище и зерноток). В продаже также есть участки без строений. Сопоставленный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1.2. Бытовое обслуживание – 3.3.3. Деловое управление – 4.1.4. Магазины – 4.4.5. Общественное питание – 4.6.6. Обслуживание автотранспорта – 4.9.7. Пищевая промышленность – 6.4.8. Склады – 6.9.9. 12. Транспорт – 7.0.10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. Звоните. Просмотр возможен в любой день.

Информация

Продам земельный участок площадью 600 соток, Московская область, Ярославское шоссе, цена 6 400 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Москва, Московская область, Софрино, Московская область, Пушкинский городской округ, городское поселение Софрино

г. Пушкино: 14 км на карте г. Красноармейск: 17 км на карте
г. Хотьково: 15 км на карте Ярославское шоссе: 49 мин, 53 км до МКАД на карте

Биржа ММВБ ЦБ РФ
USD 61.56 P -0.11 P
EUR 68.26 P -0.41 P
BITCOIN
BTC 544908 P 9258 P

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_106_kvm_ploschadyu_600_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_gorods_6829781236/ - 05.10.2019.

Часто посещаемые Начальная страница


Продаем землю промышленного назначения, 0.58 га, Софрино

3 500 000 ₽ цена за га 6 034 483 ₽ руб дол евро btc

Пушкинский р-н рп Софрино
полный адрес:
Ярославское ш.

12 октября 2019 64 (+1 за сегодня) Обновлено 15 января

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Дмитрий
+7 (929) 659-XX-XX
Показать телефон

ПРАЙМ ТАЙМ
СКИДКИ до 10%
КВАРТИРЫ В ГОТОВОМ ДОМЕ от 12,8 млн руб.
viktorpenk44.ru

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|------------------|--------------------------|------------------|-----------------|
| Цена: | 3 500 000 ₽ | Общая площадь: | 58 м² |
| Цена за га: | 6 034 483 ₽ | Площадь участка: | 0.58 га |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата публикации: | 12 октября 2019 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | Дата обновления: | 15 января |
| Тип объявления: | вторичка | ID: | 683-008-421-4 |

Описание

В продаже земельные участки от 60 соток под бизнес на первой линии "первой бетонки" ММК А-107 в Пушкинском районе. Удобно добраться как по Ярославскому, так и по Дмитровскому шоссе. Всего 35 км от МКАД. Согласованный, реализованный съезд с трассы. Разрешенные виды использования согласно ПЗЗ: 1. Коммунальное обслуживание – 3.1.2. Бытовое обслуживание – 3.3.3. Деловое управление – 4.1.4. Магазины – 4.4.5. Общественное питание – 4.6.6. Обслуживание автотранспорта – 4.9.7. Пищевая промышленность – 6.4.8. Склады – 6.9.9. 12. Транспорт – 7.0.10. Сельскохозяйственное производство. Есть большие участки со строениями, пригодными для организации бизнеса. Стоимость строений входит в стоимость земли. Звоните. Просмотр возможен в любой день.

Информация

Продам земельный участок площадью 58 соток, Московская область, Ярославское шоссе, цена 3 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, Пушкинский район, поселок Софрино

г. Пушкино: 15 км на карте
г. Хотьково: 15 км на карте
г. Красноармейск: 17 км на карте
Ярославское шоссе: 34 мин, 36 км до МКАД на карте

Все спецпредложения

реклама

fresh
КАЖДОМУ КОМПЬЮТЕРУ
НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА КВАРТИРЫ!
150 м
КРАСНОГВАРДЕЙСКАЯ
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

Биржа ММВБ ЦБ РФ

| | | | |
|-----|---------|---------|---|
| USD | 61.56 P | -0.11 P | ▼ |
| EUR | 68.26 P | -0.41 P | ▼ |

BITCOIN

| | | | |
|-----|----------|--------|---|
| BTC | 544908 P | 9258 P | ▲ |
|-----|----------|--------|---|

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_58_kvm_ploschadyu_58_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6830084214/-12.10.2019

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Фотографии

Участок 50:13:0020208:2198



Участок 50:13:0020208:2201





Участок 50:13:0020208:2202

