

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №20210112-О от 12.01.2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

4. Нежилое здание: автовесы ГП-30Т, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

5. Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

6. Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

7. Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

8. Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

9. Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
10. Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
11. Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
12. Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
13. Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
14. Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
15. Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
16. Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
17. Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
18. Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
19. Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.

**Оценка проведена по состоянию на «15» марта 2021 года.**

**Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:** Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

**На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 15.03.2021 года, с учетом округления, без НДС, составляет:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>21 730 000</b> <b>(Двадцать один миллион семьсот тридцать тысяч)</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>12 086 000</b> <b>(Двенадцать миллионов восемьдесят шесть тысяч)</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>52 540 000</b> <b>(Пятьдесят два миллиона пятьсот сорок тысяч)</b>
4	Нежилое здание: автовесы ГП-ЗОТ, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 568 000</b> <b>(Один миллион пятьсот шестьдесят восемь тысяч)</b>
5	Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>69 964 000</b> <b>(Шестьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи)</b>
6	Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>59 404 000</b> <b>(Пятьдесят девять миллионов четыреста четыре тысячи)</b>
7	Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>7 204 000</b> <b>(Семь миллионов двести четыре тысячи)</b>
8	Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>10 851 000</b> <b>(Десять миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча)</b>
9	Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>19 902 000</b> <b>(Девятнадцать миллионов девятьсот две тысячи)</b>
10	Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>50 095 000</b> <b>(Пятьдесят миллионов девяносто пять тысяч)</b>
11	Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>5 001 000</b> <b>(Пять миллионов одна тысяча)</b>

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
12	Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 276 000</b> <b>(Один миллион двести семьдесят шесть тысяч)</b>
13	Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 884 000</b> <b>(Один миллион восемьсот восемьдесят четыре тысячи)</b>
14	Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>5 929 000</b> <b>(пять миллионов девятьсот двадцать девять тысяч)</b>
15	Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>192 000</b> <b>(Сто девяносто две тысячи)</b>
16	Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>3 464 000</b> <b>(Три миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи)</b>
17	Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 -этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>9 544 000</b> <b>(Девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи)</b>
18	Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>695 000</b> <b>(Шестьсот девяносто пять тысяч)</b>
19	Сооружение: навес для тары и материалов, 1 -этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.	<b>2 911 000</b> <b>(Два миллиона девятьсот одиннадцать тысяч)</b>

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

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» мы придерживаемся принципа независимости. Мы не имеем имущественный интерес в объекте оценки, не являемся аффилированным лицом Заказчика. Размер оплаты за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «Единая Служба Оценки»

**Ефимов Сергей Иванович**

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»

**Четвертаков Евгений Михайлович**

«26» мая 2021 года.



**ЕСО**  
ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»**

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22

+7 (4912) 51-15-18, E-mail: eco-24@mail.ru, www.ocenka-ryazan.ru

ОГРН: 1186234007013, ИНН: 6230109194, КПП: 623001001, Расчетный счет: 40702810600700002113, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", БИК: 044525297, Корр. счет: 30101810945250000297

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «Единая служба оценки»



Ефимов С. И./

«26» мая 2021 г.

# ОТЧЁТ

## № 20210112/2-О

об определении рыночной стоимости имущества

Заказчик: ООО «АГРОТЕХМАРКЕТ»

Оценщик: Четвертаков Евгений Михайлович

Рязань 2021 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b>	<b>1</b>
<b>ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»</b>	<b>8</b>
<b>1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (П.8Е ФСО №3)</b>	<b>8</b>
<b>1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (П.8А ФСО №3)</b>	<b>11</b>
<b>1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (П.8Г ФСО №3)</b>	<b>18</b>
<b>1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (П.8Г ФСО №3)</b>	<b>19</b>
<b>1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (П.8В ФСО №3)</b>	<b>19</b>
<b>1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b>	<b>20</b>
<b>1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>20</b>
<b>1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ</b>	<b>21</b>
<b>ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П.8Ж ФСО №3)»</b>	<b>21</b>
<b>2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>21</b>
<b>2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>21</b>
<b>2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА</b>	<b>22</b>
<b>2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (П.5, П.12 ФСО №3).</b>	<b>22</b>
<b>2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (П. 8 ФСО №7).</b>	<b>23</b>
<b>2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ</b>	<b>23</b>
<b>2.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>23</b>
<b>2.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ.</b>	<b>29</b>
<b>2.9. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b>	<b>30</b>
<b>2.10. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.</b>	<b>30</b>
<b>2.11. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.</b>	<b>30</b>
<b>2.12. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b>	<b>30</b>
<b>ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (П.8З ФСО №3, ПП. 10,11 ФСО №7)»</b>	<b>35</b>
<b>3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (П.11А ФСО №7)</b>	<b>35</b>
<b>3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.</b>	<b>35</b>
<b>3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ).</b>	<b>42</b>
<b>ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2021 ГОДА</b>	<b>44</b>
<b>ЗА МАРТ 2021 ГОДА</b>	<b>44</b>
<b>3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (П.11Б ФСО №7).</b>	<b>45</b>
<b>3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ</b>	<b>46</b>
<b>3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (П.11А ФСО №7)</b>	<b>55</b>



<b>3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (П.11Г ФСО №7).</b>	<b>57</b>
<b>ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»</b>	<b>61</b>
<b>4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b>	<b>61</b>
<b>4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (П.5 ФСО №2)</b>	<b>62</b>
<b>4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (П.8 ФСО №1)</b>	<b>63</b>
<b>4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ</b>	<b>63</b>
<b>ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	<b>63</b>
<b>5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Ч. VI ФСО №7)</b>	<b>63</b>
<b>5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (П.7 ФСО №1, Ч. III ФСО №1, П.23В ФСО №1, П.8И ФСО №3, Ч. VII ФСО №7)</b>	<b>64</b>
<b>5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b>	<b>65</b>
<b>5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7).</b>	<b>67</b>
<b>5.4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.</b>	<b>69</b>
<b>5.4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.</b>	<b>75</b>
<b>5.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7).</b>	<b>79</b>
<b>ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»</b>	<b>88</b>
<b>ЧАСТЬ 8. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	<b>93</b>
<b>ЧАСТЬ 9. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»</b>	<b>97</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>98</b>

**ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»****1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (п.8е ФСО №3)**

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	20210112/2-О
Основание для проведения оценки	Договор №20210112-О от 12.01.2021 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Краткое описание Объекта оценки	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>4. Нежилое здание: автосвесы ГП-ЗОТ, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>5. Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>6. Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>7. Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>8. Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>9. Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>10. Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>11. Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение)</p>



		<p>ние) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>12. Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>13. Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>14. Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>15. Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>16. Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>17. Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>18. Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>19. Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово..</p>
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:		Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
Дата оценки:		15.03.2021 г.
Период проведения работ:		12.01.-26.05.2021 г.
Дата составления Отчета:		26.05.2021 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*		
№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>21 730 000</b> (Двадцать один миллион семьсот тридцать тысяч)
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>12 086 000</b> (Двенадцать миллионов восемьдесят шесть тысяч)

3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>52 540 000</b> (Пятьдесят два миллиона пятьсот сорок тысяч)
4	Нежилое здание: автовесы ГП-ЗОТ, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 568 000</b> (Один миллион пятьсот шестьдесят восемь тысяч)
5	Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>69 964 000</b> (Шестьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи)
6	Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>59 404 000</b> (Пятьдесят девять миллионов четыреста четыре тысячи)
7	Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>7 204 000</b> (Семь миллионов двести четыре тысячи)
8	Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>10 851 000</b> (Десять миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча)
9	Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>19 902 000</b> (Девятнадцать миллионов девятьсот две тысячи)
10	Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>50 095 000</b> (Пятьдесят миллионов девяносто пять тысяч)
11	Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>5 001 000</b> (Пять миллионов одна тысяча)
12	Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 276 000</b> (Один миллион двести семьдесят шесть тысяч)
13	Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 884 000</b> (Один миллион восемьсот восемьдесят четыре тысячи)
14	Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>5 929 000</b> (пять миллионов девятьсот двадцать девять тысяч)
15	Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>192 000</b> (Сто девяносто две тысячи)
16	Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>3 464 000</b> (Три миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи)
17	Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>9 544 000</b> (Девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи)

18	Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>695 000</b> <b>(Шестьсот девяносто пять тысяч)</b>
19	Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.	<b>2 911 000</b> <b>(Два миллиона девятьсот одиннадцать тысяч)</b>

Затратный подход в данном отчете не применялся, обоснование отказа приведено в разделе 5.3.

\*Примечание: детализация результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, приведена в соответствующих разделах отчета.

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (п.8а ФСО №3)

<b>Объект оценки:</b>	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>4. Нежилое здание: автовесы ГП-ЗОТ, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>5. Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>6. Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>7. Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p>
-----------------------	---

	<p>8. Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>9. Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>10. Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>11. Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>12. Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>13. Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>14. Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>15. Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>16. Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>17. Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>18. Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>19. Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.</p>
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p>	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелков-</p>

	<p>ский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>4. Нежилое здание: автовесы ГП-ЗОТ, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>5. Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>6. Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>7. Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>8. Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>9. Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>10. Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>11. Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>12. Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>13. Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный,</p>
--	--

	<p>кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>14. Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>15. Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>16. Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>17. Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>18. Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;</p> <p>19. Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово..</p>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком.</p> <p>Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.</p> <p>Инвентаризационная опись основных средств №2 от 05.10.2020 г.</p>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности без обременений и ограничений
<b>Правоустанавливающие документы</b>	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.
<b>Субъект права</b>	ООО «АГРОТЕХМАРКЕТ» (ОГРН 1027700416600, ИНН 7710318471, адрес: 142432, Московская обл., г. Черноголовка, ул. Лесная, д. 9; адрес фактического местонахождения: 141143, Московская обл., Щелковский район, д. д. Долгое Ледово, Холодильный терминал, Грибной комплекс «Подмосковье»).
<b>Наличие обременений</b>	Ипотека, запрещение регистрации <sup>1</sup> .
<b>Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения</b>	Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
<b>Вид стоимости объекта оценки</b>	Рыночная стоимость.

<sup>1</sup> Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.



	Определение вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255., а также подробно описано в разделе 3.2 настоящего Отчета «Определение вида оцениваемой стоимости»		
<b>Дата проведения оценки:</b>	15.03.2021 г.		
<b>Период проведения работ:</b>	12.01.-12.05.2021 г.		
<b>Дата составления Отчета:</b>	12.05.2021 г.		
<b>Балансовая стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>№</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Балансовая стоимость, руб.</b>
	1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	43 099 961,22
	2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	23 982 507,77
	3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	31 847 318,91
	4	Нежилое здание: автовесы ГП-ЗОТ, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	1 651 941,48
	5	Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	73 718 231,66
	6	Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 -этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	62 592 267,21
	7	Нежилое здание: компрессорная, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	7 591 032,89
	8	Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	11 433 186,85
	9	Нежилое здание: котельная, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	20 969 749,65
	10	Нежилое здание: овощехранилище, 2 -этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	52 783 345,53
	11	Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	5 269 403,12
	12	Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв.м, адрес (местона-	1 344 934,54

		хождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	
	13	Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	1 984 798,33
	14	Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	6 246 750,78
	15	Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	202 078,38
	16	Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	3 650 091,59
	17	Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	10 055 714,92
	18	Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	731 942,96
	19	Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.	3 068 672,61
<b>Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации</b>	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено		
<b>Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки</b>	Определение границ интервалов не предусмотрено Договором		
<b>Дата осмотра</b>	12.01.2021 г.		
<b>Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра</b>	В рамках оказания услуг необходимо провести полный осмотр объекта оценки. Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителем Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.		
<b>Рекомендуемый период применения результатов оценки</b>	6 месяцев с даты составления Отчета		
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. с изменениями согласно Приказу № 785 от 06.12.2016 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.		
<b>Форма Отчета</b>	Письменная на бумажном носителе в 1 экз. (1 шт.)		
<b>Формат предоставления услуг</b>	Рыночная стоимость указывается без учета НДС, округленная до целого рубля		

<p><b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты «Заказчика» согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете.</li> <li>✓ Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. «Исполнитель» не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности «Исполнителя» не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству</li> <li>✓ Документация и устная информация, предоставленная «Заказчиком», считается достоверной. В обязанности «Исполнителя» не входит проверка достоверности этой информации.</li> <li>✓ Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.</li> <li>✓ «Исполнитель» не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа «Исполнитель» опирается на данные технической документации, предоставленной «Заказчиком», и результаты осмотра.</li> <li>✓ «Исполнитель» не осуществляет обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на информацию, предоставленную «Заказчиком».</li> <li>✓ Результат оценки действителен только на дату оценки. «Исполнитель» не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки.</li> <li>✓ В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.</li> </ul> <p>Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.</p>
--	--

**1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (п.8г ФСО №3)****Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору:****Оценщик Четвертаков Евгений Михайлович:**

- включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 15 июня 2018 г., регистрационный номер №010293;
- курсы профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Частное образовательное учреждение высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань, диплом о профессиональной переподготовке 622405006778, регистрационный номер 2852, дата выдачи 16.05.2017 г.);
- Страхование ответственности:
  1. Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-010293 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
  2. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах». Договор № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-010293 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021.
- Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010990-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен до 17.08.2021 г. (Постановление Правительства РФ № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440»).
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 011986-2 от 14.05.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен до 14.09.2021 г. (Постановление Правительства РФ № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440»).

Контактный телефон	89206369518
Местонахождение Оценщика	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22
Адрес электронной почты	511518@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Единая служба оценки»
ОГРН	1186234007013
ИНН/КПП	6230109194/623001001
Юридический адрес:	390046, Россия, Рязанская область, г. Рязань, пр. Машиностроителей, д. 8, кв. 3
Почтовый адрес:	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22
Контактная информация юридического лица:	тел/факс: 8 (4912) 51-15-18, e-mail: eco-24@mail.ru
Сведение о страховании гражданской ответственности	Полис № 6020 GL 0017 от 12.01.2021 г., АО (СОГАЗ), страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, срок действия договора с 30.05.2020 г. по 29.05.2021 г.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Привлекаемые к проведению и подготовке оценки и специалисты:	Не привлекались.

**1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (п.8г ФСО №3)**

<b>Наименование</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АГРОТЕХМАРКЕТ»</b>
<b>Реквизиты</b>	ОГРН 1027700416600, ИНН 7710318471
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Вере́йская, д. 29, стр. 151, пом. 2, ком. 2Д
<b>Руководитель</b>	конкурсный управляющий Базарнов Алексей Владимирович (ИНН 772772849607, СНИЛС 128-441-566 61), член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО», действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от 27.05.2020 г. по делу № А41-11002/20.

**1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (п.8в ФСО №3)**

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

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта (наличие химического, радиационного загрязнения и т. д.). Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

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.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывать существующие в отношении Объекта права.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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 месяцев. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

## 1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **ЧЕТВЕРТАКОВ Е.М.** – оценщик, включен в реестр членов Ассоциация «Русское общество оценщиков» 15 июня 2018 г., регистрационный номер № 010293, выполнявший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ утверждения, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- ✓ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- ✓ у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✓ оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальному кодексу этики оценщиков Российской Федерации, Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», другим действующими законодательными актами РФ.
- ✓ настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Национального кодекса этики оценщиков Российской Федерации, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», а также иных действующих нормативно-правовых актов об оценочной деятельности.

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;



федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

**Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.**

Отчет об оценке составлен также в соответствии с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29, которым, член СРО «РОО» обязан строго следовать.

**Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»).**

## 1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

- ✓ 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление Отчета об оценке.

## ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3)»

### 2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Опись документов, представленных Заказчиком и документов, используемых в работе, приведена ниже.

№ п/п	Наименование, серия и/или номер документа
1	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.
2	Инвентаризационная опись основных средств №2 от 05.10.2020 г.

### 2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр проведен 12.01.2021 г.

Анализ информации, необходимой для проведения оценки, представлен в таблице ниже.

Вид анализа	Результаты анализа
<b>Анализ достоверности представленных для оценки документов</b>	Документы, полученные от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документации, возлагается на Заказчика.
<b>Информация о виде и объеме прав на объект оценки</b>	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки, содержащаяся в переданных Заказчиком документах. Документы, подтверждающие существующие права, представлены в Приложении к Отчету.
<b>Сопоставление данных об объекте оценки</b>	Оценка проводится в соответствии с описанием, предоставленным Заказчиком, осмотром, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления ко-

<b>Вид анализа</b>	<b>Результаты анализа</b>
	личественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.
<b>Установление данных об обременениях на объект оценки</b>	Исходя из представленных документов, а также на основании допущений оцениваемое имущество не имеет обременений.
<b>Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников</b>	Анализ рынка указывает на то, что информация, полученная из различных открытых и справочных источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

*Источник: анализ Оценщика*

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему Отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

## 2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Данные о правообладателе объекта оценки представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

### *Сведения о правообладателе объекта оценки*

<b>Наименование</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АГРОТЕХМАРКЕТ»</b>
<b>Реквизиты</b>	ОГРН 1027700416600, ИНН 7710318471
<b>Адрес</b>	142432, Московская обл., г. Черноголовка, ул. Лесная, д. 9
<b>Адрес фактического местонахождения</b>	141143, Московская обл., Щелковский район, д. д. Долгое Ледово, Холодильный терминал, Грибной комплекс «Подмосковье».

*Источник: данные Заказчика*

## 2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3).

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью с представителями риэлтерских компаний в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

## 2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п. 8 ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объекты недвижимости.

Собственником объектов оценки является **ООО «АГРОТЕХМАРКЕТ»** (ОГРН 1027700416600, ИНН 7710318471, адрес: 142432, Московская обл., г. Черноголовка, ул. Лесная, д. 9; адрес фактического местонахождения: 141143, Московская обл., Щелковский район, д. д. Долгое Ледово, Холодильный терминал, Грибной комплекс «Подмосковье»).

Собственнику, согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Для целей настоящего Отчета об оценке права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

## 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Существующие обременения: - ипотека, запрещение регистрации<sup>2</sup>.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – **«Право собственности, без учета обременений и ограничений».**

## 2.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой земельные участки и объекты капитального строительства – нежилые здания. Ниже представлены характеристики объектов оценки в соответствии с представленными документами.

***Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером: 50:14:0040306:201 в соответствии с представленными документами***

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся)
Общая площадь, кв. м	22127	

<sup>2</sup> Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.

Характеристика	Значение	Источник информации
Адрес	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	ся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.
Кадастровый (условный) номер	50:14:0040306:201	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, запрещение регистрации	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Под торгово-распределительным центром	
Кадастровая стоимость, руб.	60291428,33	<a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a>
Рельеф	Ровный	Результаты осмотра
Транспортная доступность	Средняя	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Средняя	Личные выводы оценщика

### Информация об объекте по данным Росреестра<sup>3</sup>

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **50:14:0040306:201**

Статус объекта: **Ранее учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **23.09.2003**

Категория земель: **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

Разрешенное использование:

Площадь: **22127**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **60291428,33**

Дата определения стоимости: **03.12.2018**

Дата внесения стоимости: **02.04.2019**

Адрес (местоположение): **обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, вблизи дер. Долгое Ледово**

Дата обновления информации: **28.02.2020**

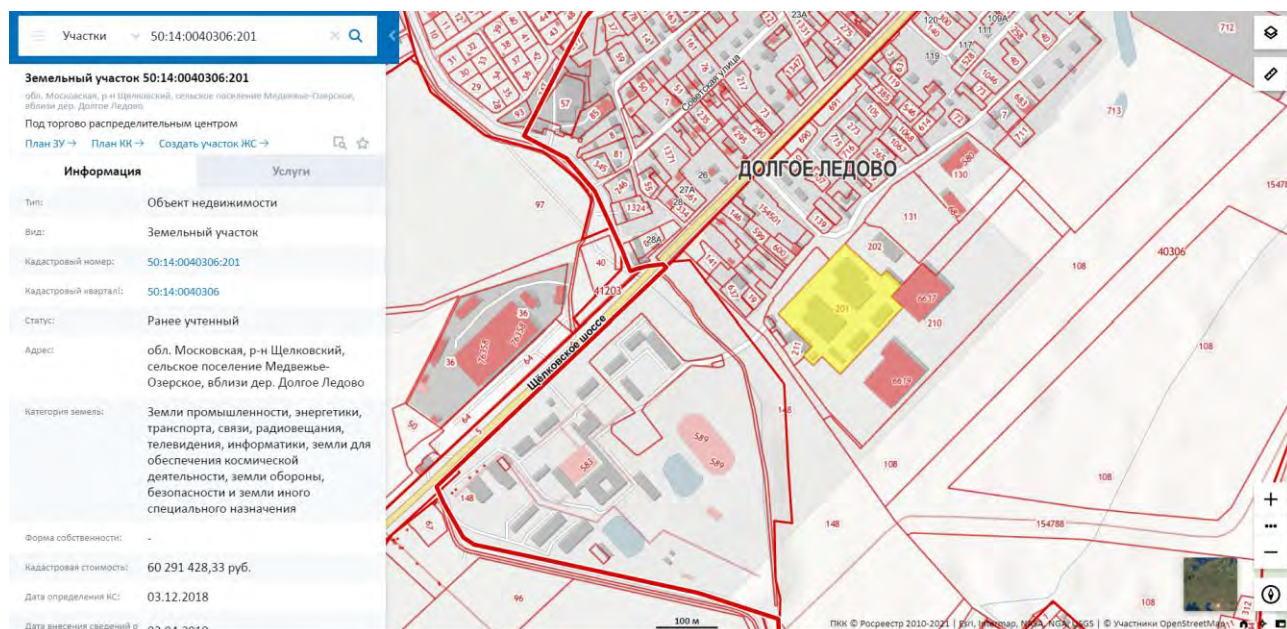
Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 50:50-14/024/2014-115 от 12.03.2014 (Собственность)	№ 50:14:0040306:201-50/014/2018-1 от 02.11.2018 (Ипотека) № 50:14:0040306:201-48/073/2020-7 от 25.09.2020 (Запрещение регистрации)

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

<sup>3</sup>[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/!ut/p/z1/pVBNc8IgFPw1PfNIolZvVB3bsdX61UouDEEmiZOQDEKn\\_feFJl69q1cI9237-0-UIz2KFb8K0-5ySvFC4dp3GezVTF4wjPZys8APJC5jjEM4BtD33eFCwxiv\\_T7wS-H64cAq4\\_vmkxDu4IfMR7JtSFHDDAzWSTKJgvJ9shkHUIH6-LIADAaONniEoZXRWF1Ig-wEzyLTli\\_Ef66qnBzPzUEtExmbDF7u1puvalxObFIVep8\\_Fj-IEpWyLagxGORgARhNAfBdAE1TL1A-mfkbz1oEZb2dA2OUphWk1W2ZPs5IZrw-rqLLf63rBlitZmbF0bkjGt\\_HZE2He3tTGmkKVUnapKjm1AD6QStkw0V0Iy161TFM0Kif-Ji0e3uwPQbJKnmbn0ONoKY3UXltcubOdZl7s9509l-Rhefb\\_-00IU/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object\\_data\\_id=50:14:40306:201&dbName=firLite&region\\_key=150](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNc8IgFPw1PfNIolZvVB3bsdX61UouDEEmiZOQDEKn_feFJl69q1cI9237-0-UIz2KFb8K0-5ySvFC4dp3GezVTF4wjPZys8APJC5jjEM4BtD33eFCwxiv_T7wS-H64cAq4_vmkxDu4IfMR7JtSFHDDAzWSTKJgvJ9shkHUIH6-LIADAaONniEoZXRWF1Ig-wEzyLTli_Ef66qnBzPzUEtExmbDF7u1puvalxObFIVep8_Fj-IEpWyLagxGORgARhNAfBdAE1TL1A-mfkbz1oEZb2dA2OUphWk1W2ZPs5IZrw-rqLLf63rBlitZmbF0bkjGt_HZE2He3tTGmkKVUnapKjm1AD6QStkw0V0Iy161TFM0Kif-Ji0e3uwPQbJKnmbn0ONoKY3UXltcubOdZl7s9509l-Rhefb_-00IU/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=50:14:40306:201&dbName=firLite&region_key=150)

Рис. Земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040306:201 на публичной кадастровой карте (схема)<sup>4</sup>.

**Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером:  
50:14:0040306:202 в соответствии с представленными документами**

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.
Общая площадь, кв. м	12307	
Адрес	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	
Кадастровый (условный) номер	50:14:0040306:202	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, запрещение регистрации	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов)	
Кадастровая стоимость, руб.	18907736,38	<a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a>
Рельеф	Ровный	Результаты осмотра
Транспортная доступность	Средняя	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Средняя	Личные выводы оценщика

**Информация об объекте по данным Росреестра<sup>5</sup>**

<sup>4</sup><https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.852565470915565,37.977720275738434/16/@5w3tqxcn?text=50%3A14%3A0040306%3A201&type=1&opened=50%3A14%3A40306%3A201>

<sup>5</sup>[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr1OwvPmAqIVLZRxi3OxHGMlQYkTGbtq\\_752kopegEMtX3Z2dmZ2UYwOKFb8M0-5ySvFC1fTuM\\_m62iGJxFezNd4AOSZLHCl5wC7Hvq4SVhhFP9n3hH8PFx5BNx8fNNiEtwh-lj3TKgLOWCAnwgmUbBYTXcjIJsQ3l-WQQA0dZriEoZXRWF1lg-wFZyLTli\\_CF999zUzHzXEtEJmbLl\\_vVxtvGtxObFMVep8\\_Ey\\_MiULRHtwRhHY4AIQuiPA2g20TL1gvSPJG89qNFWNrBNTIKYlpN V9iw7uuHasLo65y2\\_N2pRLaX5ta6NyPhOfjkGgZB1NoYU8hSgo5VJac2oC-kErZMNFdCMpetYxTNCm\\_xMWj290V0GySp5m5zDjYCMN1F5bXLmznWZj7A-RvZTkMr\\_4fismk3w!!/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCP ObjectDataController=?object\\_data\\_id=50:14:40306:202&dbName=firLite&region\\_key=150](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr1OwvPmAqIVLZRxi3OxHGMlQYkTGbtq_752kopegEMtX3Z2dmZ2UYwOKFb8M0-5ySvFC1fTuM_m62iGJxFezNd4AOSZLHCl5wC7Hvq4SVhhFP9n3hH8PFx5BNx8fNNiEtwh-lj3TKgLOWCAnwgmUbBYTXcjIJsQ3l-WQQA0dZriEoZXRWF1lg-wFZyLTli_CF999zUzHzXEtEJmbLl_vVxtvGtxObFMVep8_Ey_MiULRHtwRhHY4AIQuiPA2g20TL1gvSPJG89qNFWNrBNTIKYlpN V9iw7uuHasLo65y2_N2pRLaX5ta6NyPhOfjkGgZB1NoYU8hSgo5VJac2oC-kErZMNFdCMpetYxTNCm_xMWj290V0GySp5m5zDjYCMN1F5bXLmznWZj7A-RvZTkMr_4fismk3w!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCP ObjectDataController=?object_data_id=50:14:40306:202&dbName=firLite&region_key=150)



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

## Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: **50:14:0040306:202**

Статус объекта: **Ранее учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **15.10.2004**

Категория земель: **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

Разрешенное использование:

Площадь: **12307**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **18907736,38**

Дата определения стоимости: **11.12.2018**

Дата внесения стоимости: **02.04.2019**

Адрес (местоположение): **обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово**

Дата обновления информации: **28.02.2020**

Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

**Право**

№ 50-50-14/024/2014-113 от 12.03.2014  
(Собственность)

**Ограничение**

№ 50:14:0040306:202-50/014/2018-1 от 02.11.2018 (Ипотека)  
№ 50:14:0040306:202-48/073/2020-7 от 25.09.2020 (Запрещение регистрации)

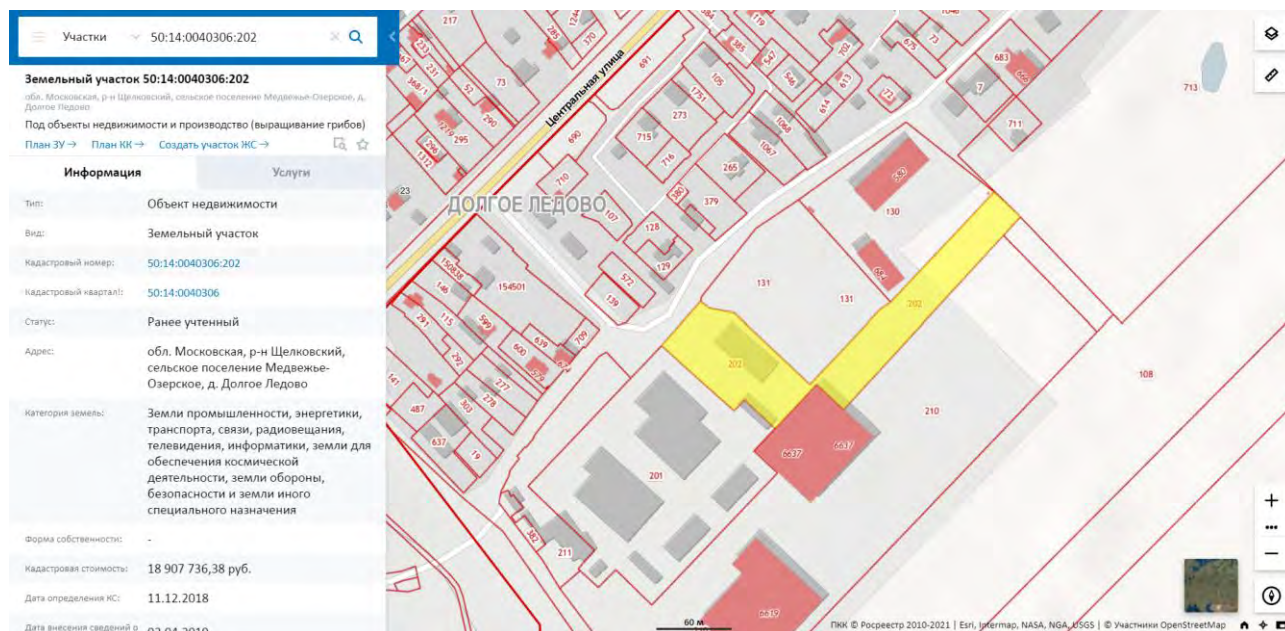


Рис. Земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040306:202 на публичной кадастровой карте (схема)<sup>6</sup>.

**Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером:  
50:14:0040306:210 в соответствии с представленными документами**

<sup>6</sup><https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.85374992893489,37.98012889633442/17/@5w3tqxcn7?text=50%3A14%3A0040306%3A202&type=1&opened=50%3A14%3A0040306%3A202>



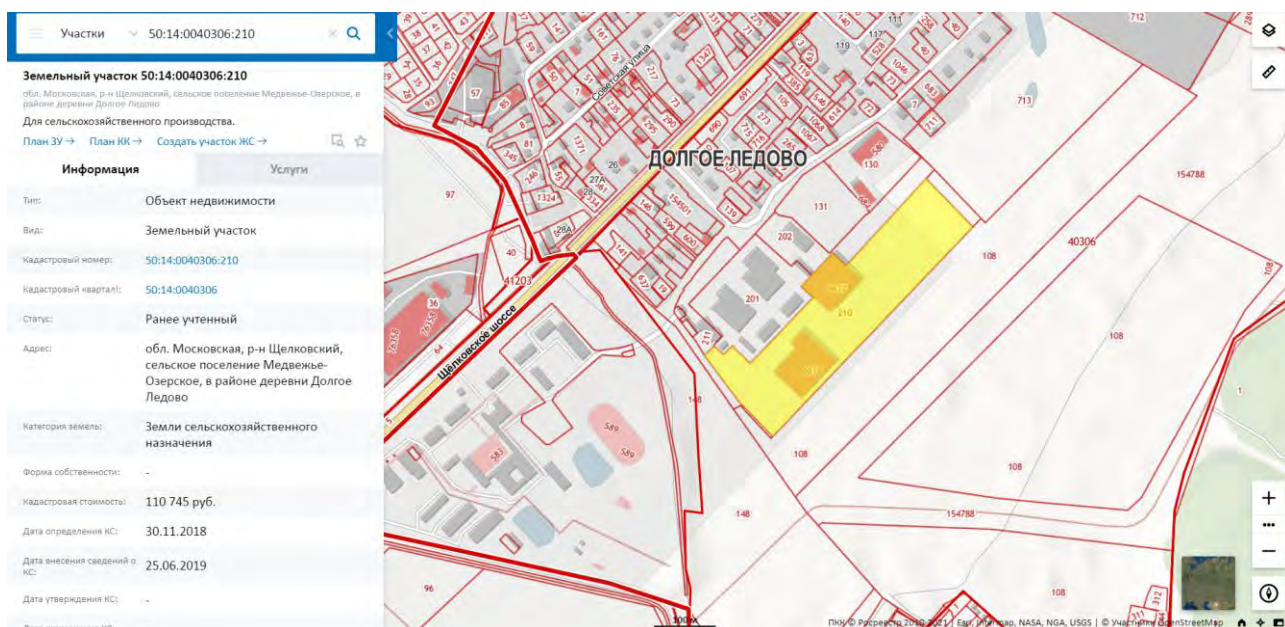
Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5233/2020-51138 от 10.09.2020 г.
Общая площадь, кв. м	53500	
Адрес	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	
Кадастровый (условный) номер	50:14:0040306:210	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, запрещение регистрации	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровая стоимость, руб.	110745,00	<a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a>
Рельеф	Ровный	Результаты осмотра
Транспортная доступность	Средняя	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Средняя	Личные выводы оценщика

### Информация об объекте по данным Росреестра<sup>7</sup>

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

<b>Земельный участок</b>	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:14:0040306:210
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.09.2003
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	53500
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	110745
Дата определения стоимости:	30.11.2018
Дата внесения стоимости:	25.06.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, в районе деревни Долгое Ледово
Дата обновления информации:	28.02.2020
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 50-50-14/024/2014-114 от 12.03.2014 (Собственность)	№ 50:14:0040306:210-50/014/2018-1 от 02.11.2018 (Ипотека) № 50:14:0040306:210-48/073/2020-7 от 25.09.2020 (Запрещение регистрации)

<sup>7</sup>[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/!ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr1OwvPmBkQrWiivluQSOcZKjBlnMnbV\\_n1tnIpegEMtX3Z2dmZ2UYr2KJX0UxRUi0bSytZJ2s9mq2iK4wjPZys8APJM5jjEM4BtD33cJCwxSv8zbwluHq48AnY-vWkRB3cILuI9k8SGHGSAnwgmUTBfTrYjIOsQ3l8WQOCA0cZpsEZq1VQVVyh5gA2nipWEuUO67ulcZ\\_q75SiJySRb7F4fp2vXyo2oDkIW1sfJ0EMmTY2SHoxxNAaIIIT-OMDguooXTjD510m9R6KV4WjY5EfOtOeUjTnxjq6p0lnbnITn90YeVZzrX-tWs5Ju-ZcFhhjj0NtoXfGay47V5Ecj0BVcMlPnikrGM5utY1TnFXJ3iYtH7st\\_CaiKPVlxsKGaaO6sLS1YtVptt7tQbzV9TC8-n8Ag1L8cw!!/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=/?object\\_data\\_id=50:14:40306:210&dbName=firLite&region\\_key=150](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr1OwvPmBkQrWiivluQSOcZKjBlnMnbV_n1tnIpegEMtX3Z2dmZ2UYr2KJX0UxRUi0bSytZJ2s9mq2iK4wjPZys8APJM5jjEM4BtD33cJCwxSv8zbwluHq48AnY-vWkRB3cILuI9k8SGHGSAnwgmUTBfTrYjIOsQ3l8WQOCA0cZpsEZq1VQVVyh5gA2nipWEuUO67ulcZ_q75SiJySRb7F4fp2vXyo2oDkIW1sfJ0EMmTY2SHoxxNAaIIIT-OMDguooXTjD510m9R6KV4WjY5EfOtOeUjTnxjq6p0lnbnITn90YeVZzrX-tWs5Ju-ZcFhhjj0NtoXfGay47V5Ecj0BVcMlPnikrGM5utY1TnFXJ3iYtH7st_CaiKPVlxsKGaaO6sLS1YtVptt7tQbzV9TC8-n8Ag1L8cw!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=/?object_data_id=50:14:40306:210&dbName=firLite&region_key=150)

Рис. Земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040306:210 на публичной кадастровой карте (схема)<sup>8</sup>.

**Характеристика оцениваемых ОКС (зданий и сооружений) в соответствии с представленными документами.**

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Год выпуска (постройки, ввода, приобретения)	Фактическое наличие на 27.05.2020 г.		По балансу на 27.05.2020 г.		Примечание
				Кол-во	Стоимость всего, руб.	Кол-во	Стоимость всего, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Здания</b>								
1	Автовесы ГП-30Т (Литер И, одноэтажное); площадь: 106,1 кв. м.	216	2014	1 шт.	1651941,48	1 шт.	1651941,48	—
2	Здание производственного назначения для выращивания грибов (одноэтажное)	038	2014	1 шт.	73718231,66	1 шт.	73718231,66	—
3	Здание производственного назначения для приготовления компоста (одноэтажное)	037	2014	1 шт.	62592267,21	1 шт.	62592267,21	—
4	Компрессорная (одноэтажное)	030	2014	1 шт.	7591032,89	1 шт.	7591032,89	—
5	Контора Литер Б (одноэтажное)	031	2014	1 шт.	11433186,85	1 шт.	11433186,85	—
6	Котельная (одноэтажное)	032	2014	1 шт.	20969749,65	1 шт.	20969749,65	—
7	Овощехранилище (кор.7, Двухэтажное)	033	2014	1 шт.	52783345,53	1 шт.	52783345,53	—
8	Овощехранилище (Литер Д, одноэтажное)	034	2014	1 шт.	5269403,12	1 шт.	5269403,12	—
9	Проходная (Литер А, одноэтажное)	036	2014	1 шт.	1344934,54	1 шт.	1344934,54	—
10	проходная (комн. 1-3)	035	2014	1 шт.	1984798,33	1 шт.	1984798,33	—

<sup>8</sup><https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.852437936068576,37.97996733700265/16/@5w3tqxc7?text=50%3A14%3A0040306%3A210&type=1&opened=50%3A14%3A40306%3A210>

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Год выпуска (постройки, ввода, приобретения)	Фактическое наличие на 27.05.2020 г.		По балансу на 27.05.2020 г.		Примечание
				Кол-во	Стоимость всего, руб.	Кол-во	Стоимость всего, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	Склад хранения торфа (одноэтажное)	039	2014	1 шт.	6246750,78	1 шт.	6246750,78	—
12	Трансформаторная подстанция (одноэтажное)	040	2014	1 шт.	202078,38	1 шт.	202078,38	—
13	Трансформаторная подстанция Литер А	048	2014	1 шт.	3650091,59	1 шт.	3650091,59	—
14	Цех подготовки покрывного грунта (одноэтажное)	049	2104	1 шт.	10055714,92	1 шт.	10055714,92	—
	<b>Итого по группе:</b>				<b>259493526,93</b>		<b>259493526,93</b>	
<b>Сооружения</b>								
1	Артезианская скважина	041	2014	1 шт.	731942,96	1 шт.	731942,96	—
2	Навес для тары и материалов (Литер Е, одноэтажное)	045	2014	1 шт.	3068672,61	1 шт.	3068672,61	—
	<b>Итого по группе:</b>				<b>3800615,57</b>		<b>3800615,57</b>	
	<b>Всего:</b>				<b>263294142,5</b>		<b>263294142,5</b>	

## 2.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ.

*Земельные участки как объект оценки износам и устареваниям не подвержены.*

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. В отношении оцениваемых земельных участков признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Под **физическим износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемого здания не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Состояние основных конструктивных элементов оцениваемых нежилых зданий и сооружений можно характеризовать как удовлетворительное (по состоянию на дату оценки)<sup>9</sup>.

Физический износ соответствует естественному износу для объектов данного возраста, типа и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и

<sup>9</sup> Информация получена от Заказчика.

сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

*Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.*

## **2.9. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

По состоянию на дату оценки установлено текущее использование оцениваемых объектов — по назначению.

## **2.10. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

## **2.11. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.**

*Учитывая цели, задачи и предполагаемое использование результатов оценки, оценщик счел возможным принять допущение об отсутствии других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.*

## **2.12. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Оцениваемые объекты расположены по адресу:

✓ *Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово*

**Щелковский район** — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1959, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

Административным центром был город Щёлково, который с 1954 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в район.

5 июня 2018 года городское поселение Свердловский и сельское поселение Анискинское были выведены из состава Щёлковского муниципального района и объединены с соседним городским округом Лосино-Петровский[4], а 9 января 2019 года Щёлковский муниципальный район был упразднён, а входившие в него оставшиеся городские и сельские поселения были объединены в единое муниципальное образование городской округ Щёлково.

9 апреля 2019 года вместо Щёлковского района как административно-территориальной единицы области была образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Щёлково с административной территорией.

Район располагался на северо-востоке Московской области, в 5 км от границ г. Москвы. Район находился в переходной зоне между Клинско-Дмитровской грядой (являющейся частью Смоленско-Московской возвышенности) и Мещерской низменностью.

Граничил на западе с городскими округами Королёв, Ивантеевка и Пушкинским районом, на юге — с Балашихинским районом (ГО Балашиха), на востоке — с Ногинским районом (Богородским ГО), городскими округами Черноголовка, Лосино-Петровский, Звёздный городок, на севере — с городским округом Красноармейск, а также с Владимирской областью. Район со всех сторон окружал территорию городского округа Фрязино.

Общая площадь района — 621,49 км<sup>2</sup>, в том числе г. Щёлково — 34,69 км<sup>2</sup>.



На территории района расположено несколько особо охраняемых природных территорий регионального значения:

- ✓ Государственный природный заказник «Муравей»,
- ✓ Государственный природный заказник «Болото Гумениха»,
- ✓ Государственный природный заказник «Болото Сетка»,
- ✓ Государственный природный заказник «Кварталы 4, 5, 6 и 21 Фряновского лесничества» («Флора»).

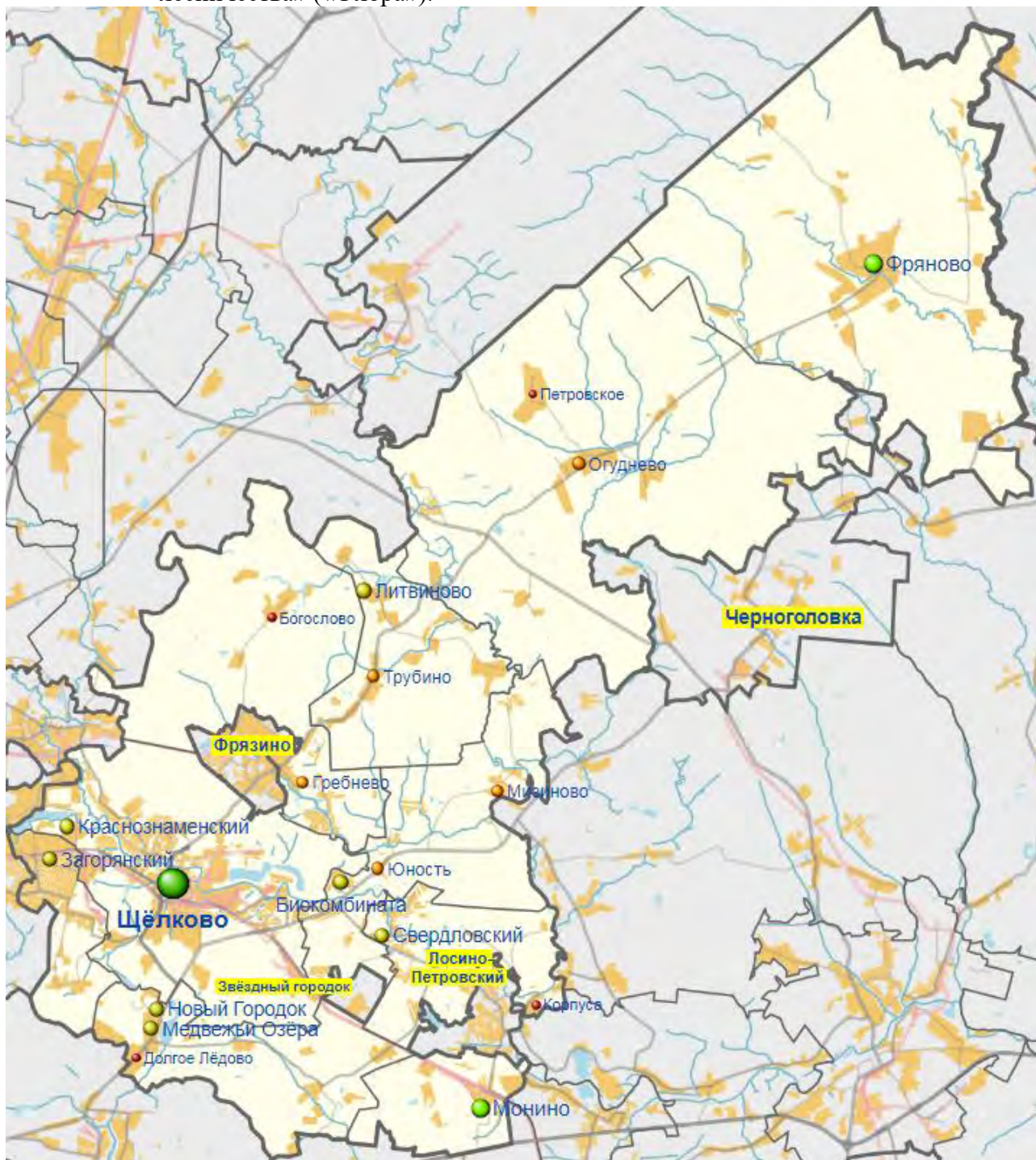


Рис. Населённые пункты Щёлковского района Московской области.

#### Экономика

В районе работают более 2 тысяч предприятий различных форм собственности.

На них трудятся (без городов Фрязино и Лосино-Петровского):

в промышленности — 10832 чел.,

в строительстве — 1951 чел.,

в сельском хозяйстве — 2768 чел.,

на транспорте — 1580 чел.,

в кооперативах, малых и совместных предприятиях — 8700 чел.

Индустриальный потенциал района представляют 239 предприятий различных отраслей: текстильной и лёгкой, машиностроения, металлообработки пищевой и перерабатывающей, газовой, химической, строительной.

На предприятиях района производятся химические средства защиты растений, товары бытовой химии, лекарственные и витаминные препараты, центробежные насосы промышленного и бытового назначения, продукты питания. Здесь функционирует единственный в Российской Федерации завод вторичных драгоценных металлов.

Среди самых крупных предприятий района выделяются «Стильные кухни» (производство и продажа кухонной мебели, шкафов-купе и корпусной мебели), ЗАО «Столичный трест» (производство алкогольной продукции), ЗАО «Щелковохлеб», ЗАО «Мултон» (производство фруктовых соков и нектаров), ЗАО «Феномен-ХХ» (производство сыров), ЗАО «Марина» (переработка рыбы), ЗАО «Русские колбасы» и ЗАО «Фряново-Мясомол» (производство мясных и колбасных изделий), ЗАО «Щелковская шёлкоткацкая фабрика», ЗАО «Мальцевотекс» (производство шёлковых тканей), ОАО «Витаминный завод», ОАО «Лако-краска».

#### *Транспорт*

Широкая сеть транспортных предприятий обслуживает все грузовые и пассажирские перевозки района. На территории района расположен Чкаловский аэродром, с которого осуществляются и коммерческие рейсы. Основные железнодорожные остановки города — платформа Воронок, а также станции Щёлково и Соколовская с интенсивно развивающейся инфраструктурой. Добираться до Щёлково из Москвы просто и удобно — можно доехать с Ярославского вокзала электричкой или автобусом-экспрессом № 485(мк-н Заречный) или № 349 (г. Щёлково-7) от станции метро «Щёлковская», а автолюбители могут попасть в город по одноимённому шоссе.

#### *Сельское хозяйство*

Аграрный сектор района — это 8 крупных сельскохозяйственных предприятий и 26 фермерских крестьянских хозяйств. Основные направления — молочное животноводство, птицеводство и картофелеводство. Основные сельхозпроизводители — АСХО «Жегалово», СПК «Восток», АСХО «Красный луч», Щелковская птицефабрика, АО «Литвиново».

#### *Образование*

Систему образования района составляют около 100 учебных заведений различного типа, в том числе 40 учреждений начального и среднего образования, 80 детских дошкольных учреждений, два колледжа, пять технических училищ, четыре учреждения дополнительного образования, а также филиалы двух институтов в Щёлково. Открыты центры социально-психологической помощи «Путь», комплексный молодёжный досуговый центр, клуб «Молодая семья», центр экономического образования и юношеского предпринимательства «Имекс», клубы «Юный десантник», «Молодая гвардия», казачий молодёжный центр, военно-спортивный лагерь «Голубые береты», клуб «Ровесник».

#### *Здравоохранение*

В районе функционирует 21 лечебное учреждение, в городе Щёлково есть детская и взрослая поликлиники, больница, роддом.

#### *Гидрография*

На территории Щёлковского района протекает 33 реки, большинство из которых имеет длину от полутора до нескольких десятков километров. Наиболее крупная из них Клязьма — протекает по южной части района. В центральной части района — Воря (приток Клязьмы) с своими многочисленными притоками (в том числе: левые — Пружёнка, Жмучка; правые — Талица, Любосеевка (с притоком Камшиловкой), Лашутка, Гречушка). В северной части — Дубенка и Мележа, притоки Шерны, являющейся также притоком Клязьмы. В районе Щёлково в Клязьму впадает Уча. Основное направление течения рек — на юго-восток.

Имеется большое число мелких озёр и 38 родников. По долинам рек и в низинах имеются заболоченные участки и торфяники. Их общая площадь — 8,5 км<sup>2</sup>. Из-за торфяников вода многих речек и озёр района непрозрачная и бурого цвета. Наиболее крупное озеро — Большое Медвежье имеет площадь 0,4 км<sup>2</sup>. К нему примыкает ещё два озера меньшего раз-



мера, общей площадью 0,12 км<sup>2</sup>. [50] На многих реках устроены пруды. Одними из наиболее живописных являются Барские пруды на речке Любосеевка с расположенной на берегу усадьбой Гребнево.

В Щёлковском районе три официальные зоны рекреации: Медвежье озеро, озеро Чёрное и река Клязьма. В первой половине июля 2010 года имелись разрешения Роспотребнадзора на купание, отдых и занятие спортом только в двух первых из них<sup>10</sup>.

Сельское поселение *Медвежье-Озёрское* — упразднённое муниципальное образование в составе Щёлковского района Московской области. Административный центр — деревня Медвежье Озёра.

Сельское поселение образовано в ходе муниципальной реформы в 2005 году. Первое упоминание деревни Медвежье Озёра — 1382 год. Законом Московской области № 258/2018-ОЗ от 28 декабря 2018 года, с 9 января 2019 года все городские и сельские поселения Щёлковского муниципального района были упразднены и объединены в новое единое муниципальное образование городской округ Щёлково.

Сельское поселение Медвежье-Озёрское располагается на северо-востоке Московской области. Находится вдоль дорог на северо-востоке Московской области и дороги в г. Лосино-Петровский. Площадь занимаемой территории — 4200 га<sup>11</sup>.

*Долгое Л дово* — деревня в Щёлковском районе Московской области России, входит в состав сельского поселения Медвежье-Озёрское. Известна с 1575 года.

Деревня находится на северо-востоке Московской области, относящейся к Восточно-Европейской равнине, на высоте 154 м над уровнем моря. Находится в зоне умеренно континентального климата с относительно холодной зимой и умеренно тёплым, а иногда и жарким, летом. В деревне действует московское время.

Граничит с деревней Медвежье Озёра и городом Балашихой. Расстояние до МКАД составляет 11 км езды по Щёлковскому шоссе А103, до райцентра — 9 км.

В деревне 7 улиц — Агролицей, Академическая, Весенняя, Лесная, Новая, Советская и Центральная, также приписано 6 садоводческих товариществ (СНТ).

В деревне останавливается множество автобусов и маршрутных такси, следующих из Москвы (м. Щёлковская) в различные населённые пункты области.

Селение впервые упоминается в писцовых книгах 1575 года как пустошь Долгиново Кошелева стана Московского уезда.

В 1748 г. в ревизских сказках записано селом Долново, приписанным к дворцовому селу Измайлову, и отмечено, что ранее оно было владением Симонова монастыря, а затем — светлейшего князя А. Д. Меншикова (вместе с близкими деревнями Медвежье Озёра, Лукино) как Долгиново.

В середине XIX века деревня Ледова относилась к 1-му стану Московского уезда Московской губернии и принадлежала подпоручице Марии Михайловне Александровой.

В «Списке населённых мест» 1862 года Ледово — владельческая деревня 1-го стана Московского уезда Московской губернии по левую сторону Владимирского шоссе, в 20 верстах от уездного города и 18 верстах от становой квартиры, при колодцах, с 7 дворами и 31 жителем (16 мужчин, 15 женщин).

В 1913 году — деревня Пехорской волости Московского уезда с 15 дворами.

По материалам Всесоюзной переписи населения 1926 года — деревня Оболдинского сельсовета Разинской волости Московского уезда на Стромынском шоссе и в 5 км от станции Балашиха Нижегородской железной дороги, проживало 75 жителей (33 мужчины, 42 женщины), насчитывалось 15 крестьянских хозяйств.

После образования в 1929 году Щёлковского района на довоенных картах называлось Малое Лёдово, позднее и в настоящее время — Долгое Лёдово.

В 1994–2006 годах деревня относилась к Медвежье-Озёрскому сельскому округу.

Сейчас в деревне действует агролицей «Медвежье Озёра», основанный в 1947 году, а также комбинат по производству шампиньонов.

Поселок находится на территории национального парка Лосиный остров<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Щёлковский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Щёлковский_район)

<sup>11</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское\\_поселение\\_Медвежье-Озёрское](https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское_поселение_Медвежье-Озёрское)

В районе расположения объектов оценки находятся объекты жилого назначения (малоэтажная сельская застройка), объекты сельской инфраструктуры, объекты административного, торгового, производственного и социального назначения, сельскохозяйственные угодья.

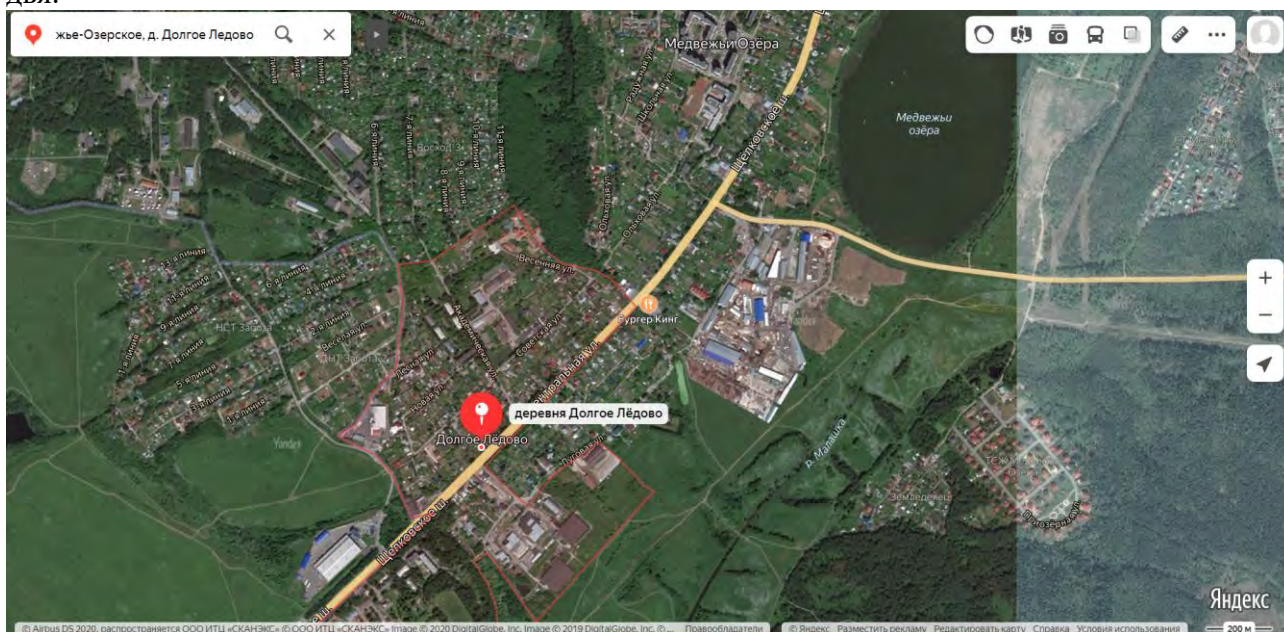


Рис. Район расположения объектов оценки<sup>13</sup>.

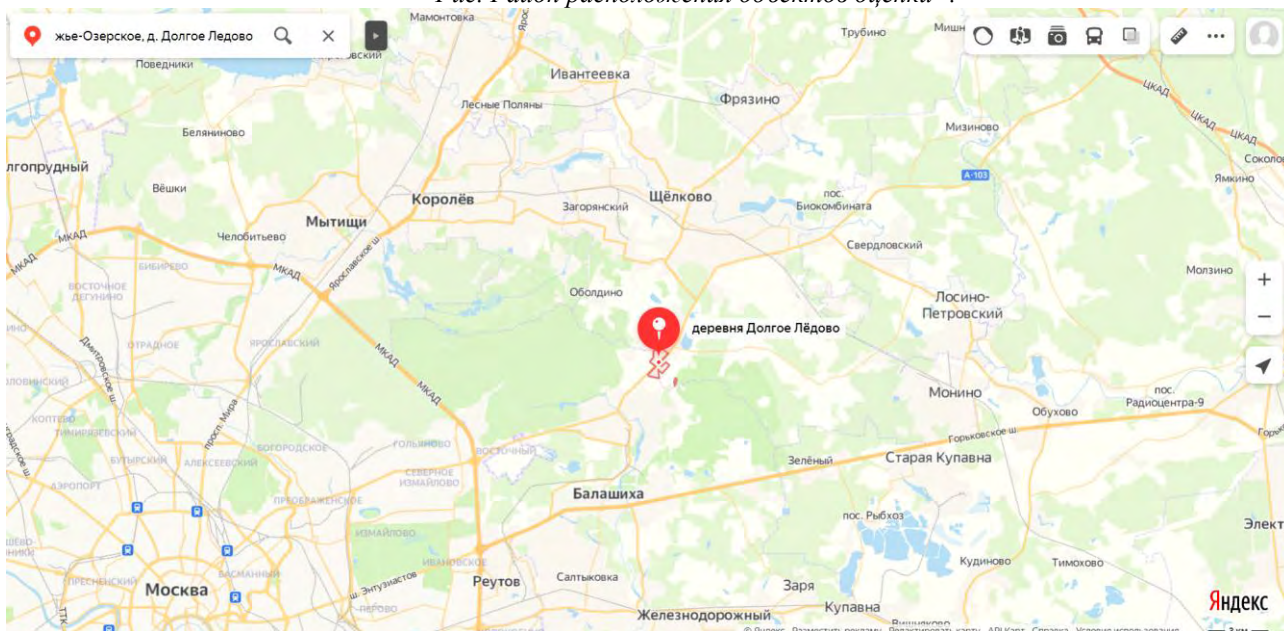


Рис. Расположение объектов оценки на карте Московской области (схема)<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Долгое\\_Лёдово](https://ru.wikipedia.org/wiki/Долгое_Лёдово)

<sup>13</sup> [https://yandex.ru/maps/geo/derevnya\\_dolgoye\\_lyodovo/53063505/?l=sat%2Cskl&ll=37.991609%2C55.858023&utm\\_source=main\\_stripe\\_big&z=15](https://yandex.ru/maps/geo/derevnya_dolgoye_lyodovo/53063505/?l=sat%2Cskl&ll=37.991609%2C55.858023&utm_source=main_stripe_big&z=15)

<sup>14</sup> [https://yandex.ru/maps/geo/derevnya\\_dolgoye\\_lyodovo/53063505/?l=38.099475%2C55.867852&utm\\_source=main\\_stripe\\_big&z=11](https://yandex.ru/maps/geo/derevnya_dolgoye_lyodovo/53063505/?l=38.099475%2C55.867852&utm_source=main_stripe_big&z=11)

### ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»

#### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)

##### 3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, публиковавшуюся в марте 2021 года.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития, ВВП в реальном выражении в феврале снизился на 2,8% по сравнению с соответствующим периодом 2020 года после снижения на 2,2% по уточненной оценке в январе. Снижение ВВП за январь-февраль 2021 года ведомство оценило в 2,5%. Минэкономразвития отмечает, что значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор (сказалась высокая база високосного 2020 года).

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

В первую очередь, Росстат сообщил, что в феврале 2021 года снижение промышленного производства усилилось до 3,7% после сокращения на 1,9% в январе (данные за январь пересчитаны с минус 2,5% по предыдущей оценке). По итогам двух месяцев 2021 года промышленное производство снизилось на 2,8%. Отметим, что усиление темпов снижения промпроизводства (без учета сезонного и календарного факторов), как и в случае с динамикой ВВП, может объясняться «лишним» днем в феврале 2020 года, в котором было 29 дней.


Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск усилил падение до 8,9% после снижения на 7,4% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» сокращение выпуска усилилось до 2,4% после снижения на 0,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска замедлился до 7,4% после увеличения на 8,7% в январе. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск увеличился на 7,7% после роста на 15,4% месяцем ранее.



## Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'20	-9,2	-3,9	-3,5	+3,0
Ноябрь'20	-7,5	+2,9	-2,8	+4,7
Декабрь'20	-7,5	+7,9	+5,6	+6,5
<b>2020 год</b>	<b>-6,9</b>	<b>+0,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>+4,7</b>
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-8,9	-2,4	+7,4	+7,7

Таким образом, снижению промышленного производства в феврале способствовали сегменты «Добыча полезных ископаемых», а также «Обрабатывающие производства», в то время как «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» не смогли скомпенсировать падение в добывающей промышленности и снижение выпуска в обрабатывающих отраслях. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

## Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Февраль 2021	Февраль 2021 / Февраль 2020	Январь-февраль 2021 / Январь-февраль 2020
Добыча угля, млн тонн	70,3	+13,9%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	81,7	-13,5%	-11,7%
Природный газ, млрд м3	115	+5,1%	+5,4%
Мясо скота, тыс. тонн	468	+2,4%	+3,0%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	721	-7,7%	-7,6%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	604	-18,1%	-15,6%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	25,9	+1,7%	+8,5%
Спецодежда, млрд руб.	2,6	+33,7%	+26,3%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	729	-15,6%	-11,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	2,7	-12,4%	-10,5%
Цемент, млн тонн	5,1	-13,4%	-8,6%
Бетон товарный, млн м3	3,4	-12,6%	-4,7%
Прокат готовый, млн тонн	10,8	+3,5%	+3,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,6	-9,8%	-11,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	219	+6,3%	+3,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	20,9	+45,7%	+49,1%

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля и природного газа в феврале (на 13,9% и 5,1% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-13,5%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась разнонаправленной. В частности, производство **мяса скота** в феврале выросло на 2,4%, при этом выпуск **мяса птицы** сократился на 7,7%, а выпуск **рыбы** - упал на 18,1%. В легкой промышленности отметим увеличение выпуска по основным позициям, причем лидирующей статьёй остается **спецодежда** (+33,7% в феврале и рост на 26,3% по итогам двух месяцев). Динамика производства **стройматериалов** оставалась отрицательной, а темпы снижения варьировались от 12% до 15%. Наиболее сильное сокращение показали объемы выпуска **керамического кирпича** (-15,6%). В тяжелой

промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство **стальных труб** сократилось на 9,8%, **готового проката** – увеличилось на 3,5%. При этом производство **легковых автомобилей** в феврале начало расти (+6,3%) после околонулевой динамики месяца ранее, а рост выпуска **грузовых автотранспортных средств** составил 45,7% после роста на 50,1% по итогам января.

Переходя к финансовым показателям компаний, отметим, что в течение марта Росстат дважды отчитывался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора): по итогам 2020 года, а также по итогам января 2021 года. Сальдированный финансовый результат в 2020 году составил 12,4 трлн руб., в то время как в 2019 году российские компании заработали 16,2 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в отчетном периоде упала на 23,5%. При этом уже в январе 2021 года картина кардинально поменялась: аналогичный показатель составил 1,36 трлн руб., в то время как за январь прошлого года сопоставимый круг организаций заработал 1,01 трлн руб. Рост сальдированной прибыли в январе составил 35%.

bf.arsagera.ru		
Показатель	Январь 2021 г.	Справочно: Январь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+1 359,4	+1 007,0
Доля убыточных предприятий	35,4%	35,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru		
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2021 г., млрд руб.	Январь 2021 г. / Январь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+33,7	+23,4%
Добыча полезных ископаемых	+452,7	+26,0%
Обрабатывающие производства	+261,2	+77,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+144,4	+21,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+123,4	+19,0%
Водоснабжение	+8,6	+90,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+220,6	+34,1%
Строительство	+46,0	> в 3,9 раза
Транспортировка и хранение	+71,1	-5,5%
в т. ч. ж/д транспорт: междугородные и международные пассажирские перевозки	-40,1	-
Информация и связь	+39,1	+26,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	-56,2	-

По итогам января 2021 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Стоит отметить, что в отчетном периоде ведомство расширило публикуемую линейку видов деятельности. В частности, список дополнили «**Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**» (выделен как подраздел вида деятельности «Транспортировка и хранение»), а также «**Деятельность гостиниц и предприятий общепита**». На фоне обвала международного и междугородного туризма, данные виды деятельности зафиксировали сальдированный убыток (40,1 и 56,2 млрд руб. соответственно). Динамика в разрезе остальных видов деятельности (зафиксировавших сальдированную прибыль) при этом оказалась преимущественно положительной. Сальдированная прибыль сократилась лишь в виде деятельности «**Транспортировка и хранение**» (-5,5%, очевидно, повлияло снижение пассажирских перевозок). Наиболее силь-



ный рост в относительном выражении зафиксировали сегменты «**Строительство**» (рост в 3,9 раза), «**Водоснабжение**» (+90,2%), а также «**Обрабатывающие производства**» (+77,6%).

Прибыль банковского сектора после 205 млрд руб. в январе сократилась до 168 млрд руб. по итогам февраля, как поясняет ЦБ, на фоне отрицательной валютной переоценки вследствие укрепления рубля. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 92,6 млрд руб. Для сравнения, в феврале 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. За первые два месяца 2021 года российские банки заработали 373 млрд руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 179,3 млрд руб.) по сравнению с 393 млрд руб. годом ранее.

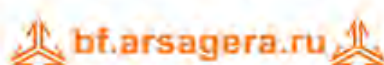
### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов не претерпел существенных изменений и остался на уровне 105,3 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** сократился на 143 млрд руб. (-0,4%) до 38,1 трлн руб. При этом **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 283 млрд руб. (+1,4%) до 20,8 трлн руб. По состоянию на 1 марта 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 58,9 трлн руб. (+0,2%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в марте 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%. По итогам месяца цены увеличились на 0,7%. С начала текущего года инфляция составила 2,13%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 5,79% после 5,7% на 1 марта.

### Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.



Месяц	2019	2020
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Январь	0,4%	0,7%
Февраль	0,3%	0,8%
Март	0,6%	0,7%

Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В марте текущего года среднее значение курса доллара изменилось незначительно (74,4 руб. после 74,3 руб. за доллар в феврале). Тем не менее, на фоне некоторого роста геополитической напряженности, к концу месяца курс доллара вырос до 75,7 руб. с 74,4 на начало месяца.

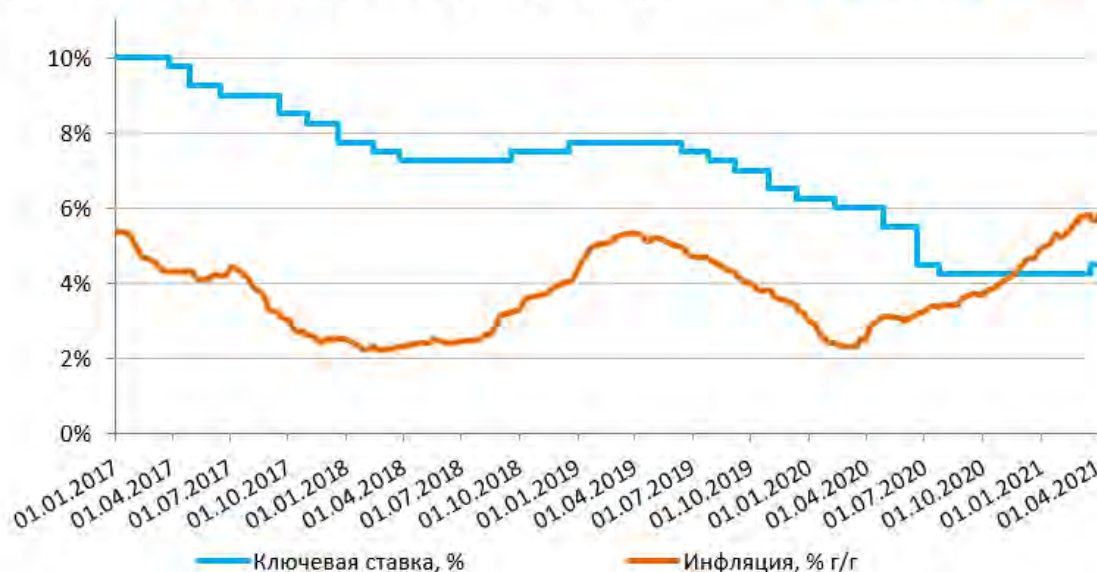
## Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'20	79,3	75,9	76,8
Декабрь'20	75,9	73,9	74,2
Январь'21	73,9	76,3	74,4
Февраль'21	76,3	74,4	74,3
<b>Март'21</b>	<b>74,4</b>	<b>75,7</b>	<b>74,4</b>

Стоит отметить, что 19 марта состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 0,25 б.п. до 4,5%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что темп роста потребительских цен в I квартале 2021 года складывается выше прогноза ЦБ, в то время как восстановление внутреннего и внешнего спроса происходит быстрее, чем ожидалось ранее. Это происходит на фоне бюджетной поддержки в ряде стран и увеличения темпов вакцинации населения. В то же время инфляционные ожидания населения и бизнеса остаются на повышенном уровне, и баланс рисков сместился в сторону проинфляционных. Эти факторы, по словам представителей ЦБ, формируют необходимость возвращения к нейтральной денежно-кредитной политике (что подразумевает значение ключевой ставки в интервале 5-6%). По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в первой половине 2022 года и будет находиться на этом уровне в дальнейшем.

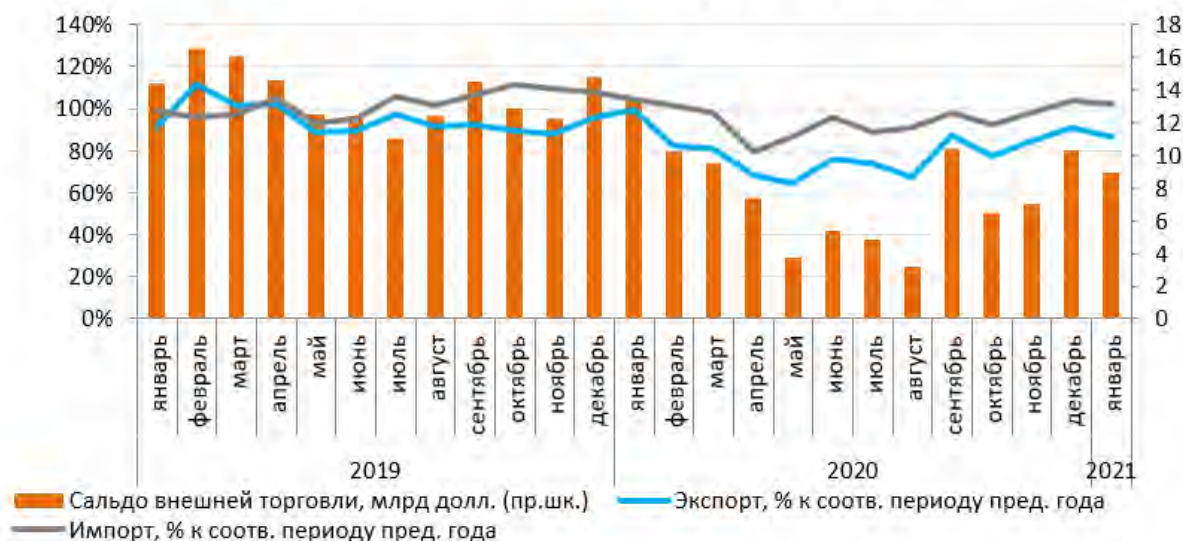
## Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Что касается реакции курса рубля на повышение ключевой ставки, то в день принятия решения Банком России значительного изменения курса рубля не произошло. Это может говорить о том, что участники рынка допускали такое развитие событий, и принятое решение соответствовало их ожиданиям.

Помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 26,4 млрд долл. (-13,7%). В то же время товарный импорт составил 17,5 млрд долл., увеличившись на 1,8% к январю 2020 года. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 8,9 млрд долл., упав на 33,5%.

## Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, в четвертом квартале 2020 года экспорт и импорт товаров активно восстанавливались, что сопровождалось увеличением величины положительного сальдо внешней торговли. При этом в декабре-январе величина сальдо уверенно держалась выше 8 млрд долл. (уровень марта-апреля 2020 года). Однако нужно отметить, что в начале 2021 года темпы восстановления экспорта, а также темпы роста импорта начали снижаться. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам января 2021 года.

## Экспорт и импорт важнейших товаров в январе 2021 г.



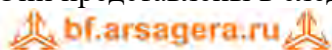
Показатель	Млрд долл. США	Январь 2021 / Январь 2020, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	26,4	-13,7
Топливо-энергетические товары	14,8	-28,5
Металлы и изделия из них, в т. ч.	2,9	+11,4
черные металлы	2,0	+26,1
цветные металлы	0,9	-8,6
Машины, оборудование и транспортные средства	1,2	-16,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	1,6	+10,2
калийные удобрения	0,2	> в 7,2 раза
азотные удобрения	0,2	-14,7
Продовольственные товары и с/х сырье	2,5	+27,7
<b>Импорт, в т. ч.</b>	17,5	+1,8
Машины, оборудование, транспортные средства	7,9	+9,9
Продовольственные товары и с/х сырье	2,2	-6,1
Продукция химической промышленности	3,2	+16,4

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оказалась разнонаправленной. Наиболее сильное снижение экспорта по итогам января показали **топливно-энергетические товары** (-28,5%). «Виновниками» снижения по-прежнему оставались более низкие средние цены на нефть по отношению к соответствующему периоду 2020 года, а также ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Максимальный рост экспорта в относительном выражении показали **калийные удобрения** (на фоне низкой базы экспорт вырос в 7,2 раза). Вывоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 27,7% на фоне роста как стоимостных, так и физических объемов поставок этой продукции. Экспорт **металлов и изделий из них** увеличился на 11,4%, поддержанный ростом экспорта черных металлов (+26,1%). Вероятная причина тому - рост цен на железную руду, сталь и прочую продукцию металлургического сектора. Что касается импор-



та, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз **продукции химической промышленности** (+16,4%). За этой позицией следуют **машины и оборудование**, чей импорт увеличился почти на 10%. В то же время импорт **продовольственных товаров** сократился на 6,1%, вероятно, на фоне роста цен на продовольствие на мировом рынке.

Снижение товарного экспорта привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса в январе-феврале 2021 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам первых двух месяцев 2021 года опубликованы в первой половине марта. Они представлены в следующей таблице:



Показатель	Январь-февраль 2020	Январь-февраль 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	17,6	13,1	-26,1%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	14,7	12,0	-18,4%
	<b>1.03.20</b>	<b>1.03.21</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	570,4	586,3	+2,8%

По пояснениям Банка России, на динамику величины сальдо счета текущих операций, снизившегося на 26,1% к январю-февралю 2020 года, оказало влияние ослабление профицита внешней торговли на фоне снижения цен на экспортируемое углеводородное сырье, а также вследствие увеличения товарного импорта. Что касается оттока капитала, то объем чистого вывоза капитала частным сектором за аналогичный период в размере 12 млрд долл. (-18,4%) был сформирован наращиванием иностранных активов как банковского, так и прочих секторов.

#### Выводы:

- После снижения на 2,2% в январе 2021 года, в феврале снижение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, составило 2,8% к аналогичному периоду 2020 года, во многом из-за фактора високосного 2020 года. По итогам двух месяцев снижение составляет 2,5%;
- Промышленное производство в феврале 2021 года сократилось на 3,7% после снижения на 1,9% в январе. По итогам января-февраля промышленное производство сократилось на 2,8%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний за январь 2021 года составил 1,36 трлн руб. по сравнению с 1 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,3 п.п. до 35,4%;
- Банковский сектор в феврале 2021 года заработал 168 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 92,6 млрд руб. В феврале 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. По итогам двух месяцев прибыль российских банков составила 393 млрд руб.;
- Потребительская инфляция в марте 2021 года составила 0,7% после 0,78% по итогам февраля, при этом с начала года цены выросли на 2,13%, а в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 5,79% с 5,7% на 1 марта;
- Среднее значение курса доллара США в марте 2021 года изменилось незначительно, составив 74,4 руб. по сравнению с 74,3 руб. в феврале. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 75,7 руб. с 74,4 на начало месяца на фоне роста геополитических рисков;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России, прошедшего 19 марта, значение ключевой ставки было увеличено на 0,25 б.п. до 4,5% годовых;
- Товарный экспорт в январе 2021 года составил 26,4 млрд долл. (-13,7%), при этом товарный импорт составил 17,5 млрд долл. (+1,8%). Положительное сальдо торгового баланса составило 8,9 млрд долл. (-33,5%);

- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, в январе-феврале 2021 года упало на 26,1% до 13,1 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 18,4% и составил 12 млрд долл.

**Влияние главных макроэкономических факторов на стоимость недвижимости.**

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

### 3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ).

**Московская область** (неофициально — Подмоскowie) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 690 863 чел. (2020). Плотность населения — 173,50 чел./км<sup>2</sup> (2020).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2002 года по 2019 прирост составил 14,8 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижалась (с –8,5 % в 2005 году до –0,4 % в 2018 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост



<i>Показатели</i>	<i>Фактически</i>	<i>К соответствующему периоду предыдущего года, %</i>
март 2021 года в % к марту 2020 года	105,8	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2021 года, рублей <sup>2</sup>	56126,5	103,7
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	98,4	х
за январь-февраль 2021 года	56586,6	104,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2021 года, рублей <sup>2</sup>	62827,8	105,1
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	98,4	х
за январь-февраль 2021 года	63353,5	105,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2021 года, рублей	4879,44	102,6 <sup>20</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2021 года, человек	103309	87,2 <sup>1</sup>
Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2021 года, в процентах	2,5	х
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за март 2021 года, миллионов пассажиро-километров <sup>21</sup>	612,1	119,6
март 2021 года в % к февралю 2021 года	108,6	х
январь-март 2021 года	1622,4	98,8
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей <sup>2</sup>	91197,4	101 <sup>,022</sup>
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2021 года, тысяч рублей	83482	108,1 <sup>1</sup>
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей <sup>2</sup>		
за январь-март 2021 года	707542,3	102,1 <sup>3</sup>
за март 2021 года	254717,2	113,1 <sup>1,3</sup>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup>		
за январь-март 2021 года	1919470,7	106,8 <sup>3</sup>
за март 2021 года	760003,6	120,9 <sup>1,3</sup>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2021 года <sup>2</sup>		
миллионов рублей	233114,4	101,3 <sup>1,3</sup>
уровень запасов, дней торговли	48	102,1 <sup>1</sup>
Оборот общественного питания, миллионов рублей <sup>23</sup>	27816,4	86,8 <sup>24</sup>
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей <sup>1</sup>		
за январь-март 2021 года	134777,1	99,0 <sup>2</sup>
за март 2021 года	45999,0	102,3 <sup>2,3</sup>
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>4</sup>	1947,0	119,7

<sup>20</sup> К предыдущему месяцу.<sup>21</sup> Оперативные данные.<sup>22</sup> В сопоставимых ценах.<sup>23</sup> Оперативные данные.<sup>24</sup> В сопоставимых ценах.<sup>3</sup> К предыдущему месяцу.<sup>4</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (п.11б ФСО №7).

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

*При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект*, оценщик исходил из предполагаемого использования результатов оценки, а также принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, его текущее использование и назначение.

Оцениваемые объекты (земельные участки с кадастровыми номерами 50:14:0040306:201, 50:14:0040306:202, 50:14:0040306:210) принадлежит к сегменту земельных участков Московской области, категория земель: земли населенных пунктов. По фактическому использованию – участки промназначения.

Оцениваемые объекты (здания и сооружения) принадлежит к сегменту производственной недвижимости Московской области, с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного фактического использования и назначения – объекты производственного назначения. По фактическому использованию оцениваемые ОКС представляют собой единый комплекс зданий и сооружений, предназначенный для производства грибов.

### 3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями - для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это - сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

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

- рынок земли (земельных участков);
- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок промышленной недвижимости.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Анализ состояния рынка базируется на специфических (физических) особенностях региона, так как последние достаточно стабильны во времени, формируя изначальный, стартовый уровень цен на объекты недвижимости. Масштаб региона, характер его промышленного развития, близость к столице, развитая транспортная инфраструктура и т. п. создают привлекательность для инвестиций, что способствует активному развитию рынка недвижимости.

***Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы<sup>25</sup>.***

<sup>25</sup> <https://www.irm.ru/articles/41125.html>

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-ментов незначителен – апарт-менты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-ментов только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов в Москве характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенци-



ально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

В заключение надо два слова сказать о рынке земельных участков в Московской области. Рынок таких земельных активов Подмоскovie очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения – по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

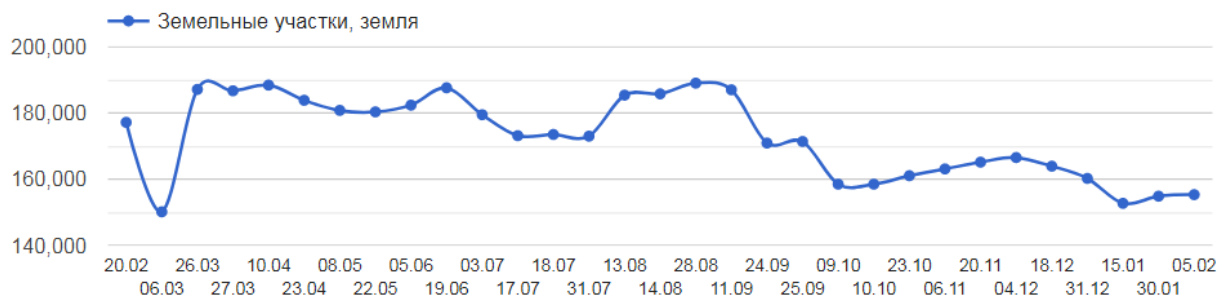
Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве

качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов – таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмосковья – это Эльдorado для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.

### Цена продажи участков в Подмосковье<sup>26</sup>

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.02.2021)
Земельные участки, земля (сотка)	155 325 руб.	- 21 829 руб. За сотку	119 000 ... 29 000 000 руб. за объект

### Дешевеющий актив<sup>27</sup>.

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытается продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от

<sup>26</sup> <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

<sup>27</sup> <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужно целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

#### ***Коммерческая недвижимость: 2020 перезагрузка<sup>28</sup>***

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя. Во время серии бизнес-бранчей ИД «Коммерсантъ» для девелоперов его участники обсудили различные аспекты новой реальности рынка и попытались ответить на вопросы, какое будущее ждет офисный рынок, останутся ли склады островком стабильности, как новые требования отразились на спросе и предложениях гостиниц и апартаментов, какие инвестиции в коммерческую недвижимость выбрать и многие другие.

Несмотря на то что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы аудитории и создал для себя хорошие возможности для работы онлайн и на удаленном режиме. Адаптивность действительно стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости, отметил модератор, ведущий «Коммерсантъ FM» Рамаз Чиаурели. К сожалению, воспользоваться этой способностью удалось лишь некоторым сегментам данной отрасли российской экономики.

Рынок офисной недвижимости, например, на момент начала пандемии уже испытывал большой дефицит свободных качественных площадей, рассказывает управляющий партнер Knight Frank Алексей Новиков. В первом полугодии 2020 года совокупный объем ввода офисов составил почти 61 тыс. кв. м, что практически вдвое меньше, чем результат аналогичного периода прошлого года. Доля свободных площадей в объектах класса А составила всего 8,9%, а в классе В еще меньше — 6,7%. Итоги второго полугодия 2020 года показали снижение запрашиваемых ставок аренды. В основном это происходило, потому что многие компании вынуждены были пересмотреть свои потребности к арендуемым помещениям и оценить, насколько сильно они в них нуждаются: переход большинства сотрудников на удаленную работу подтолкнул бизнес изменить и формат своей работы, и подход к организации офисов. Лидером аренды последние полгода стали офисные помещения класса В, как наиболее дос-

<sup>28</sup> <https://www.kommersant.ru/conference/528>

тупные. По оценке эксперта, в будущем спрос на них возрастет. В целом же замечен тренд на гибкие рабочие пространства, востребованной становится услуга «офис, как сервис», и в перспективе трех-пяти лет наличие комфортного гибкого пространства станет обязательным атрибутом современного качественного проекта.

Если рынок офисной недвижимости отличается некая стабильность, то рынок ритейла испытывает серьезные проблемы. Вакансия помещений торговой недвижимости выросла, а базовая арендная ставка снизилась больше чем на 20%. Новые проекты, конечно, продолжают появляться, но происходит это все реже. К тому же каждый такой проект становится для девелопера настоящим вызовом: предпочтения покупателей всегда менялись достаточно быстро, а во время пандемии и вовсе кардинально развернулись. Соскучившись по живому общению, люди стали рассматривать торговые центры больше как места для встреч и получения хорошей порции положительных эмоций, чем возможность пройтись по магазинам. Термин *entertainment* все глубже проникает в сегмент ритейла, убежден эксперт.

А вот у складского рынка на сегодняшний день все хорошо. Вакансия свободных площадей очень низкая, доля регионов существенно выросла, активно идет развитие новых форматов складских площадей, анонсируются новые проекты — складская недвижимость действительно занимает позицию бенефициара и продолжает наращивать мощности и экспертизу.

«Да, сегодня ситуация на рынке выглядит привлекательно, но это во многом благодаря тому пути, который наша отрасль прошла с 2014 года,— делится своим взглядом на положение складского рынка исполнительный директор, Radius Group Захар Вальков.— Восемь лет назад произошел “идеальный шторм”: подход к арендным договорам изменила конверсия ставок в рублевый эквивалент, а огромный объем скрытой вакансии, который появился вследствие банкротства многих компаний, послужил толчком к смене самих арендных отношений. Вплоть до 2018 года ставки снижались, арендаторы предпочитали небольшую нарезку складских блоков. Заниматься девелопментом в то время было невыгодно: строили немного и преимущественно под клиента, а сами компании делали ставку на логистику и развитие цепочек поставок. Время показывает, что это было самым верным решением: сегодня, в 2020 году выиграли те, кто еще в конце 2016—начале 2017 года начали развивать у себя электронную коммерцию. Так получилось, что на момент пандемии складской сегмент оказался самым подготовленным к новым вызовам времени. Такие вещи, как электронная коммерция и эффективная логистика, будут развиваться и дальше. Мы, в свою очередь, как девелопер одного из крупнейших в Московской области индустриального кластера, также стараемся соответствовать новым вызовам и поддерживать актуальные тенденции рынка. Все наше взаимодействие с арендаторами проходит в рамках одного объекта — парка “Южные Врата”. Это позволяет нам оставаться достаточно стабильными, предлагая уникальное с точки зрения развития бизнеса сотрудничество, нивелировать различные риски, связанные с определенными сложностями наших клиентов. При этом мы настолько верим в рынок, что выходим с проектом спекулятивного строительства. Речь идет о новой очереди нашего индустриального парка общей площадью в 40 тыс. кв. м, строительство которого уже началось». «Самое важное в этом то, что девелопмент наконец-то вновь становится оправданным с точки зрения его доходности,— отметил господин Вальков.— Прогнозы дальнейшего развития складского рынка достаточно оптимистичные. Главную ставку по-прежнему стоит делать на развитие электронной коммерции и логистику. Это то, что будет двигать наш рынок вперед в ближайшие пару лет».

Вопреки многочисленным заявлениям о том, что российская экономика вступила в очередную эпоху страшного кризиса, жизнь рынка коммерческой недвижимости действительно не останавливалась. Прежде всего потому что сама экономика по большому счету не рухнула, как это было в 2008 году: мир боролся с вирусом за эпидемиологическую безопасность, а не с последствиями экономической нестабильности как таковой, отметил управляющий партнер ГК «Спектрум» Владимир Иванов. В связи с этим количество запросов в инжиниринговые компании, например, за последние семь месяцев снизилось, но не прекратилось. Более того, условия запретов, как правило, становятся толчком к внедрению новых высокотехнологичных инструментов для эффективной работы. Так, например, именно в этот

период на рынке появился такой востребованный продукт, как цифровой паспорт объекта. Это цифровой двойник здания, созданный и структурированный по международному стандарту ISO, рассказывает эксперт. В дальнейшем, когда основными аспектами станут вопросы безопасности, такой паспорт позволит учитывать данные потребности клиента, следить за выполнением работ и эффективно управлять объектом недвижимости.

Пандемия существенно изменила запросы собственников объектов коммерческой недвижимости и девелоперов к «начинке» своих зданий и архитектурным решениям. По оценке младшего партнера, руководителя отдела малых креативных проектов Blank Architects, главного архитектора Александры Разиной, потребители к такого рода переменам были готовы уже давно, а вот владельцы тех же торговых центров, например, не считали необходимым к ним прислушиваться. Пандемия это изменила: человек, пережив карантин, на первое место ставит вопросы безопасности, совмещения потраченного времени и получения большей выгоды, саморазвития и заботы о семье. Большинство, сидя на самоизоляции, осознали, что качество жизни не зависит от потребления. Да, привычка что-то покупать осталась, и большинство рады возможности вновь пройтись по магазинам, но все же приоритетными желаниями в 2020 году стали удобный и симпатичный уголок для работы, соблюдение мер безопасности для сохранения своего здоровья, экономия личного времени и получение положительных эмоций от времяпрепровождения. Термины «торговый центр» и «шопинг» совсем скоро утратят свою силу, уверена эксперт. Experience Mall — будущее рынка торговой недвижимости!

Главная ставка при проектировании общественных мест делается опять же на безопасность: в центре открытые, просторные, светлые, хорошо вентилируемые пространства с интуитивным планом, мягкими линиями, простой и понятной навигацией, правильно проектируемые входные группы, стоп-точки, площадки, перетекающие в ландшафты. Идеальный вариант, когда благоустройство территории является частью самого проекта. Запрос сегодня идет на полноценный комьюнити-центр, который содержит и культурные, и общественные функции, и где станет особенно важна атмосфера. В будущем будут приветствоваться именно такие места, убеждена госпожа Разина. Что касается магазинов, то они все больше начнут трансформироваться под шоурумы и предлагать покупателю не просто товар, но и эмоции от соприкосновения с ним.

Один из самых верных способов подпитывать положительные эмоции, дефицит которых явно проявился во время карантина COVID-19, это путешествия. Первый месяц снятия ограничений стал долгожданным событием для гостиничного рынка — пусть пока скромный, но все же поток внутренних туристов позволил гостиницам и апартаментам получить необходимый для дальнейшей работы доход. И если традиционные отели по-прежнему селят на недостаток посетителей, то современные форматы размещения не всегда могут предложить свободные номера. Возьмем, для примера, апарт-отели: с одной стороны, поток клиентов за последние полгода просел, но в целом процент заполнения даже в самое пиковое время пандемии не падал ниже отметки в 60%.

Сегмент апарт-отелей достаточно новый для России, и для Москвы особенно. В столице их практически нет, хотя ее рынок считается одним из самых перспективных для развития. «Популярность апарт-отелей удивляет, — признается директор по развитию сети апарт-отелей YE'S Антон Агапов. — Спрос на апартаменты настолько высок, что сказывается на текущих продажах реализуемых проектов. Действующий апарт-отель YE'S Mitino в 2020 году показал загрузку в 75%. Это в том числе повлияло на то, что в проекте YE'S Botanica, ввод которого запланирован на конец текущего года, уже раскуплено 72% апартаментов. В 2021 году в Москве появится третий апарт-отель YE'S Technopark. К слову, его продажи уже составляют 84%!

Данный формат размещения активно развивается с 2014 года. Преимущественно в Санкт-Петербурге: именно тогда у нас появился там первый объект — YE'S Hoshimina. За 2019 год объем сегмента апарт-отелей в СПб составил 9,8 тыс. апартаментов, а это 329 тыс. кв. м. Популярны они в основном у частных инвесторов, которые приобретают апартаменты в качестве постоянного пассивного дохода. В структуре предложения гостиничного рынка апарт-отели занимают 81%. На момент 2023 года в СПб ожидается ввод порядка 24 тыс. кв.

м таких апарт-отелей, что превышает ввод объектов гостиничного сегмента на 20%. Конечно, к этому периоду основная конкуренция будет идти за арендатора, но востребованность апарт-отелей в этом отношении достаточно высока. Его успешность в первую очередь зависит от трех основных факторов — локации, надежности девелопера и компетенции управляющей компании,— подчеркнул эксперт.— За шесть лет сегмент заметно эволюционировал: если раньше нас спрашивали про высоту потолков и планировку, то сегодня интересуются доходностью и компетенциями УК. Портрет инвестора изменился кардинально, сегодня именно на них приходится 90% всех продаж в наших апарт-отелях».

В сентябре 2020 года в СПб начнет работу новый проект сети — апарт-отель YE'S Marata на 1200 апарт-апартаментов. Свободных апарт-апартаментов на сегодняшний день в нем нет. По франшизе в 2021 году откроется апарт-отель YE'S Astana в Нурсултане. Интересно, что 15% покупателей апарт-апартаментов в этом отеле — собственники помещений текущих проектов. Вера представителей рынка коммерческой недвижимости и различных отраслей бизнеса в огромный потенциал сегмента апарт-отелей позволяет говорить о том, что подобные проекты продолжат появляться и дальше, причем не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в других городах как нашей страны, так и СНГ. Спрос на апарт-отели — один из трендов нашей новой реальности.

Среди всех новых трендов, которые сегодня заметно выделяются на рынке, необходимо сосредоточиться на диджитализации и гибких офисных пространствах, подчеркнул президент Bescar Asset Management, один из основателей РГУД, член правления Ассоциации инвесторов Москвы Александр Шарапов. О возможности работать удаленно еще до пандемии мечтали 99% людей. При этом 44% компаний не допускали такого формата сотрудничества, а 40% компаний уже предлагали своим работникам частичную занятость в офисе, а частичную — дома. Теперь же, когда люди несколько месяцев провели практически взаперти, выросла ценность живого общения. 66% жалуется на недостаток традиционной коммуникации. Компании, подстраиваясь под современные вызовы времени и запросы своих сотрудников, начали активно пробовать эффективно существовать в гибких офисных пространствах. Коливинги и коворкинги продолжают активно завоевывать свою долю на рынке, уверен эксперт.

За последние пять лет именно гибкие офисные пространства составляют конкуренцию классической аренде. И это несмотря на то, что их доля на офисном рынке насчитывает всего чуть более одного процента. Коворкинг прочно укрепился в рабочем пространстве, став полноценным элементом деловой экосистемы, считает исполнительный директор сети сервисных офисов #BusinessClub от Capital Group Евгений Овчинников. При этом объем рынка гибких рабочих пространств на сегодняшний день составляет всего 206 тыс. кв. м от доли всех качественных офисных площадей в Москве. Причина роста популярности этого формата для работы заключается в том, что основными его арендаторами перестали быть фрилансеры и независимые работники. Ранее они составляли 70% запросов на размещение. Сегодня их не более 20%. Причем изменилась ситуация не только в России за время пандемии, но и во всем мире. Арендаторами гибких офисных пространств все чаще становятся крупные компании. Такие игроки рынка, как «Яндекс», например, сидят в коворкинге: с февраля 2020 года компания арендует гибкое офисное пространство BussinessClub в башне «Око» делового центра «Москва-Сити», подчеркнул эксперт.

Пандемия коронавирусной инфекции привела к тому, что изменились и потребности крупных компаний. Игроки рынка стремятся заниматься основным видом своей деятельности и при этом не думать о капитальных затратах на аренду офисного помещения или подстраиваться под жесткие условия арендодателя. Услуга предоставления комфортного, функционального, безопасного и функционального, но при этом небольшого и гибкого офисного пространства под ключ вышла на рынок и с каждым днем все больше укрепляет свои позиции. Карантин не только ускорил диджитализацию традиционного офисного рынка, но также создал спрос на сервисных операторов по управлению гибкими офисами для крупных корпоративных клиентов.

Офисы и логистика действительно остаются самыми востребованными и перспективными отраслями на рынке, в том числе и для инвесторов. С точки зрения восприятия инве-

стиций именно эти два сектора недвижимости характеризуются низкой чувствительностью к негативным изменениям экономической конъюнктуры. К ним также можно добавить коворкинги, жилье и такие альтернативные направления для размещения, как дома престарелых и студенческие общежития. «В целом же все стратегии инвестирования и управления объектами больше идут в соответствии со стратегией Value Add, как самой успешной для получения высокой доходности,— рассказывает инвестиционный директор RE UFG Wealth Management Тимур Переверзев.— Никто точно не может сказать, что произойдет дальше. Впервые за долгое время кризис, который мы переживаем, является внешним для экономической системы, а не внутренним, как это было в конце 90-х годов или в 2008 году. Предпосылки развития пандемии и их возможное влияние на макроэкономическую ситуацию в стране кладутся в основу одного из трех возможных сценариев инвестирования. Все они находятся под контролем Международного валютного фонда.

В первом сценарии описаны хорошие возможности для стратегии Value Add: пандемия взята под контроль в третьем квартале 2020 года, прайм ставки остаются стабильными, происходит замедление развития рынка недвижимости до тех пор, пока резкий отскок к докризисным показателям не вернется в 2021 году, низкая стоимость заемных средств. Второй сценарий отличается только тем, что сроки сдвигаются на четвертый квартал 2020 года: ставки умеренно снижаются, возможное улучшение на рынке недвижимости произойдет в 2021 году, а полное восстановление — в 2022-м. Ну и третий сценарий — самый негативный и неблагоприятный для инвесторов. Речь идет о новой волне коронавируса, пандемии новых вирусов, в результате чего государство не справляется со всеми своими обязательствами, и рынок захватывает череда банкротств. Этого сценария, конечно же, боятся все, поэтому мы говорим о защитных активах. Здесь стоит отметить, что недвижимость всегда считалась и остается защитным активом в любом инвестиционном портфеле».

Несмотря на то что будущее предсказать невозможно и сценарий на случай негативного развития ситуации подготовлен, эксперт настроен оптимистично. Прежде всего потому что многие тренды, которые проявили себя во время пандемии, формировались задолго до печальных событий. Шеринговая экономика, деглобализация, изменение производственных цепочек, логистика последней мили, развитие онлайн-торговли — все это уже было и являлось частью цифровой экономики. Пандемия ускорила развитие этих трендов. Во-вторых, мир, в котором мы живем, уже не такой, каким был в том же 2008 году, взять хотя бы низкие процентные ставки и существенное сокращение за кредитованности игроков рынка недвижимости. Это выгодно отличает нас от ситуации, которая была 12 лет назад. И третий момент — относительно быстрая скорость принятия правительствами стран решений по ликвидации распространения кризиса. В 2008 году к падению экономики никто не был готов. Все эти предпосылки позволяют говорить о том, что повторения сценария кризиса 2008 и 2014 годов у нас уже не будет.

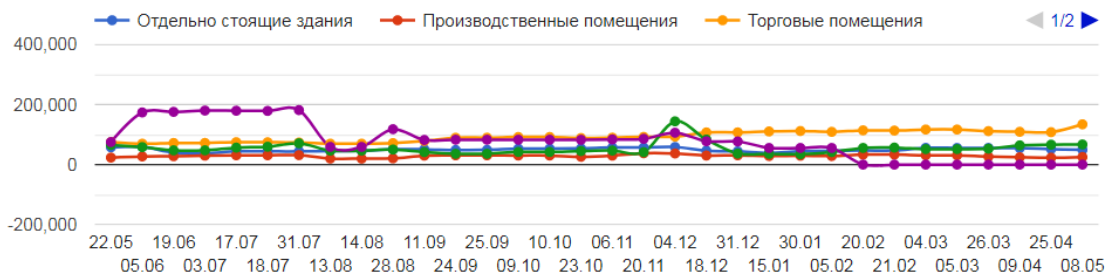
Конечно, говорить о полной перезагрузке рынка коммерческой недвижимости, как и всей российской экономики, пока рано, но первые шаги в этом направлении уже сделаны. Инвесторам не стоит заикливаться на одном секторе и рассматривать свои вложения в комплексе: и в офисном, и в складском рынке, например, есть проверенные продукты, а торговую недвижимость, судя по всему, ждут удивительные перемены, о которых современный потребитель давно мечтает. Рынок жив и продолжает меняться в зависимости от тех вызовов, которые готовит ему время. Ну а перезагрузка начинается с самого себя.

*Цена продажи коммерческой недвижимости в Подмоскowie<sup>29</sup>.*

<sup>29</sup> <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>



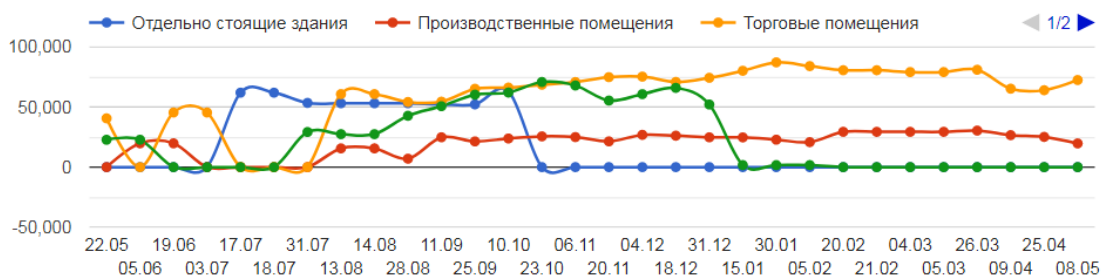
Рассчитываем по параметрам: Московская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.05.2021)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	49 226 руб.	- 8 317 руб. За м <sup>2</sup>	336 600 ... 300 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	25 286 руб.	+ 1 997 руб. За м <sup>2</sup>	1 208 400 ... 500 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м <sup>2</sup> )	134 019 руб.	+ 59 333 руб. За м <sup>2</sup>	500 000 ... 205 001 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	67 006 руб.	+ 1 740 руб. За м <sup>2</sup>	200 000 ... 150 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м <sup>2</sup> )	0 руб.	- 74 990 руб. За м <sup>2</sup>	200 007 ... 259 000 000 руб. за объект

### Цена продажи коммерческой недвижимости в Щелковском районе Подмоскья<sup>30</sup>.

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Щелковский. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.10.2020)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	0 руб.	+ 0 руб. За м <sup>2</sup>	5 500 000 ... 33 000 500 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	19 677 руб.	+ 19 677 руб. За м <sup>2</sup>	12 000 000 ... 170 005 000 руб. за объект
Торговые помещения (м <sup>2</sup> )	72 359 руб.	+ 31 842 руб. За м <sup>2</sup>	6 200 000 ... 35 000 300 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м <sup>2</sup> )	0 руб.	- 22 727 руб. За м <sup>2</sup>	1 658 330 ... 27 525 400 руб. за объект

**По мнению оценщика, объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости объекта оценки.**

### 3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7)

**Факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.**

<sup>30</sup> <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынков в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

*Рыночные факторы.* К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

*Политические факторы.* Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;

предвыборные кампании;

межнациональные конфликты;

политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:

- скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,

- способы демополизации,

- политику в области социального обеспечения,

- политику в сфере защиты окружающей среды.

*Экономические факторы* включают:

экономический уровень развития страны;

темпы роста валового национального продукта;

кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);

темпы инфляции;

колебания деловой активности;

занятость населения;

покупательную способность населения.

*Социально-культурные факторы* представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

*Демографические факторы* влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

численность населения;

прирост населения;

уровни рождаемости и смертности;

плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.

*Природно-географические факторы:* климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

*Научно-технические факторы,* влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

*Внешние факторы* - факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок оцениваемого объекта полностью

регулируются нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства Московской области в области экономики, местных органов власти и управления.

Таким образом, *политические факторы не оказывают значимого влияния на рынок объекта оценки в Московской области.*

### **3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (п.11г ФСО №7).**

#### ***Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений.***

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках настоящего отчета определены следующие ценообразующие факторы (на основе вышеперечисленных факторов):

1. Вид права пользования земельным участком:  
Собственность;  
Аренда;  
Постоянное бессрочное пользование;  
Владение.

2. Финансовые условия;

3. Условия продажи;

4. Условия рынка:

Дата предложения

Снижение цены в процессе торгов

5. Вид использования и (или) зонирование:

- категория земель/ целевое назначение:

земли населенных пунктов;

земли поселений;

земли промышленности и иного назначения;

земли особо охраняемых территорий;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

- разрешенное использование.

6. Местоположение;

7. Физические характеристики:

- размер земельного участка;

- наличие подведенных коммуникаций.

*Вид права пользования земельным участком.* Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анали-

зируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти.

В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли. Влияние данного фактора на стоимость по данным справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки: в зависимости от назначения может достигать в меньшую сторону до 30% для долгосрочной аренды относительно стоимости права собственности.

*Финансовые условия.* Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении земельного участка зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с земельными участками могут быть денежные, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться единовременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении земельного участка и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов земельных участков наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

*Условия продажи.* Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

*Условия рынка* связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

*Дата предложения.* Цены даже на одни и те же земельные участки могут отличаться от года к году. Наиболее изменчивый характер цен проявляется в отношении земельных участков для ИЖС и садовых земельных участков, минимально – для земельных участков с коммерческими видами разрешенного использования.

*Тип цены* (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

*Категория земель* первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Перевод земли из одной категории в другую в большинстве случаев возможен, но связан со значительными временными и финансовыми затратами. В то же время смена целевого назначения в рамках одной категории вполне возможна и зачастую не представляет большой сложности.

*Местоположение и окружение.* Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Выбирая участок под ИЖС люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесо-парковой зоны, где возможен полноценный отдых. Также для этих целей важен тот факт, чтобы местоположение участка было не слишком уда-

лено от областного центра. В то же время для иных назначений, например сельскохозяйственное производство, фактор местоположения не является определяющим.

Для коммерческих земель играет большую роль то, в каком районе города расположен объект, в то время как для земель промышленности фактор местоположения не оказывает существенного влияния.

**Размер земельного участка.** Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента. Самые большие участки, представленные на рынке, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

В рамках настоящего отчета определены следующие ценообразующие **факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости:**

Рынок недвижимости (в т. ч., рынок коммерческой недвижимости) интегрирован во все сферы жизни. Для его обслуживания создается большое количество рабочих мест, а его инвестиционный потенциал оказывает заметное влияние на финансовое благополучие экономики. Поступления от налогов на недвижимость и сделок с ней составляют весомую долю налоговых поступлений.

На рынок коммерческой недвижимости оказывают влияние многие факторы, основные перечислены ниже.

**Месторасположение.** Даже начинающий риэлтор должен знать, что месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки.

**Этажность.** Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например.

**Отдельный вход.** Стоимость объекта с отдельным входом, всегда будет выше, чем у аналогичного без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях.

**Ремонт помещения.** Если речь об аренде, то наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендаторы увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату.

**Тип здания.** При прочих равных — административное здание выигрывает в цене по сравнению с нежилыми объектами в составе жилых. Объясняется это просто — легче менять назначение, нет фактора «недовольных жильцов», легче, как правило, с коммуникациями.

**Окружение.** Может быть важным фактором, особенно для аренды. Речь идет не о «солидности» находящихся рядом организаций, иногда важно логически мыслить. Например: если рядом супермаркет, то поток народа явно больше.

**Наличие арендатора.** Точнее — арендная ставка и срок договора с текущим арендатором коммерческой недвижимости. Крайне важный фактор при продаже помещения. Не всегда положительный, если покупатель намеревается использовать недвижимость для осуществления собственной деятельности.<sup>31</sup>

К каждому виду коммерческой недвижимости предъявляются как универсальные, так и специфические требования, состав которых во многом зависит от деятельности ее будущих владельцев и арендаторов.

При оценке торговых помещений в первую очередь обращается внимание на торговые возможности оцениваемой недвижимости: насколько она соответствует ассортименту, как ее местоположение (доступность, конкурентная среда, плотность и платежеспособность населения в соответствующем районе) повлияют на товарооборот и ожидаемую прибыль.

<sup>31</sup> Источник информации: <http://realdealer.ru/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

Для гостиниц важен рекреационный потенциал территории, ее насыщенность историческими, архитектурными и природными памятниками, учреждениями культуры, насколько регион привлекателен для туристов или какой интерес представляет для деловых людей.

Большое значение имеет географическое расположение объекта. Очевидно, что коммерческая недвижимость в Москве или коммерческая недвижимость в Санкт-Петербурге будут стоить дороже, чем аналогичная коммерческая недвижимость в области, расположенной за тысячи километров от российских столиц, вследствие значительных различий в макроэкономической ситуации.

Важную роль играют различия местоположения внутри одного города. Близость центра и основных транспортных магистралей – факторы, повышающие стоимость недвижимости и величину арендной ставки. От расположения недвижимости зависит и такая иррациональная, а на самом деле очень важная для офисов и гостиниц характеристика, как вид из окна. Безусловное преимущество для любых видов коммерческой недвижимости – земельный участок: его размеры, обеспеченность инфраструктурой, наличие коммуникаций и, что особенно важно сегодня – возможность и удобство парковки автотранспорта. На стоимость участка могут влиять ограничения и обременения, связанные с наличием архитектурных памятников и уникальных природных объектов.

Разумеется, при оценке недвижимости во внимание принимаются физическое состояние объекта в целом и его конструктивных элементов в частности. Квадратный метр офисной площади будет дороже в новых или реконструированных зданиях, чем в тех, где ограничились косметическим ремонтом.

Величину арендной ставки во многом определяет, предлагается ли офисное помещение в специализированном бизнес-центре или это нежилые помещения в административных зданиях или на первых этажах или в подвалах жилых домов.

Для зданий имеет значение материал ограждающих конструкций (железобетонные панели или кирпич), оказывающий непосредственное влияние на размер эксплуатационных расходов и внешний вид, а также возможность установки фальшполов и подвесных потолков, качество отделки.

Важный вклад в формирование цены вносят: надежность системы электроснабжения; возможности автоматизированных систем жизнеобеспечения и инженерного оборудования; наличие квалифицированной и ответственной, соответствующим образом оснащенной охраны.

Для бизнес-центров важны развитая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникациями, наличие конференц-залов (они нужны и в гостиницах), организация питания, бытового обслуживания и отдыха.

Несмотря на переживаемые мировой экономикой в целом, и российской в частности, трудные времена, на перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в России можно смотреть с оптимизмом. Он пока очень далек от насыщения. Если сравнивать российские и европейские показатели, даже самая обеспеченная в России офисными помещениями Москва (около 1000 кв. м на 1 тыс. жителей) примерно на порядок отстает от Лондона и Франкфурта-на-Майне. А в Санкт-Петербурге на тысячу жителей офисных площадей примерно в два раза меньше, чем в российской столице.

Суммарная площадь торговых площадей в РФ почти такая же, как во Франции и Великобритании (более 16 млн. кв. м). Но население каждой из этих стран примерно в два с половиной раза меньше российского.<sup>32</sup>

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемые объекты описано ниже, в рамках оценки объектов сравнительным подходом.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО №7).

<sup>32</sup> Источник информации: [http://glavkomspb.ru/kommercheskaya\\_nedvizhimost](http://glavkomspb.ru/kommercheskaya_nedvizhimost)



## ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

### 4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

**Оценочная деятельность** - деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости в отношении транспортного средства.

**Рыночная стоимость** – «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

К объектам оценки относятся:

вещи (движимое и недвижимое имущество, деньги, ценные бумаги), в том числе имущественные права;

действия (работы и услуги);

информация;

результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность);

нематериальные блага.

**Имущество** - совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

**Дата оценки** - дата, на которую определяется остаточная стоимость.

**Место оценки** - точное географическое наименование места, находящегося в границах конкретных товарных рынков транспортных средств, запасных частей к транспортным средствам, материалов для ремонта и услуг по ремонту транспортных средств

на территории Российской Федерации, для условий которых проводится оценка остаточной стоимости транспортного средства. Определяется заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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

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

**Физический износ** – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

**Функциональное устаревание** – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

**Оценщик (исполнитель услуг)** - юридическое лицо (предприятие, организация, учреждение и т.д.) или гражданин - предприниматель (зарегистрированный в установленном порядке и осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица), оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (п.5 ФСО №2)

Понятие «рыночная стоимость», согласно Федеральному закону № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации) Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва, используемое в настоящем отчете определяется следующим образом:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;

разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен покупателя;

полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки.

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

#### **4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (п.8 ФСО №1)**

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 15.03.2021 года.**

#### **4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

### **ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»**

#### **5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7)**

В каждой работе по оценке имущества оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

**Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов

использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

*Наиболее эффективное использование (НЭИ)* в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?

3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?

4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?

5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

*Качественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки.*

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовой осуществимости и максимальной стоимости.

### **Вывод**

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, учитывая местоположение, экономические виды, конструктивно-планировочные особенности объектов оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки является максимальной при использовании их в соответствии с их текущим использованием.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

## **5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации и консультаций. Был проведен также анализ цен предложения на рынке машин и оборудования.

**Применение подходов для оценки объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный, предусмотренный в Федеральных Стандартах оценки.

**Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Основными подходами в оценке являются:

**затратный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;

**сравнительный**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т. д.).

**доходный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный - с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

### 5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «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».

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».<sup>33</sup>

Согласно п. 8и, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299): «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

<sup>33</sup>Учитывая предполагаемое использование и специфику объекта оценки, оценщиком установлен ряд дополнительных допущений (см. стр. 17, п.3.6.)

**Выбор подходов и методов оценки земельного участка**

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (далее «Методические рекомендации») при оценке земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- ✓ метод сравнения продаж;
- ✓ метод распределения;
- ✓ метод выделения.

В рамках доходного подхода используются:

- ✓ метод капитализации земельной ренты;
- ✓ метод остатка;
- ✓ метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка и используются в методах остатка и выделения.

В соответствии с разделом IV «Методы оценки» «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р.): «оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

В процессе работы оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельного участка, являющегося объектом оценки, и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование использования / отказа от использования подхода к оценке
Доходный	Метод капитализации дохода	Для реализации метода капитализации дохода оценщику необходимо проанализировать информацию о рыночных данных для определения величины дохода (анализ арендных платежей, корректировки их на типичные условия аренды данного вида земель по аналогичным участкам и приведения к рыночной величине, анализ формирования расходов – земельный налог, страхование, охрана и пр., продолжительность аренды, возможность предоставления льгот и т.д.). Как уже отмечалось выше при анализе рынка оценки, рыночная информация в открытом доступе о сдаче в аренду земельных участков в регионе отсутствует. Учитывая перечисленное выше, оценщик принял решение не применять данный метод в рамках настоящего Отчета.
	Метод остатка	Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участков улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права собственности и аренды на участок.
	Метод предполагаемого использования	Ввиду ретроспективности настоящей оценки, невозможно использование достоверной, достаточной информации для определения дохода единого объекта (земля+улучшения) и дохода от улучшений, а именно: объявления об аренде аналогов не позволяют получить исчерпывающие данные по арендным ставкам: наличие либо отсутствие НДС, коммунальных платежей, аренды с учетом основных либо общих площадей и т.д. Ввиду вышеперечисленного оценщик счел возможным отказаться от применения этих методов.
Сравнительный	Метод сравнения продаж	В открытом доступе имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) с земельными участками, аналогичными оцениваемому по местоположению и другим ценообразующим факторам, ввиду чего в рамках настоящего отчета об оценке применялся метод сравнения продаж
	Метод выделения	Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В результате проведенного анализа рынка недвижимости было выяснено наличие предложений к продаже единых объектов недвижимости имущества, расположенных на земельных участках аналогичного назначения. Для корректного расчета и выделения стоимости доли земли необходима достоверная информация о характеристиках объектов улучшений, расположенных на земельных участках. Данная информация является закрытой для оценщика, что не позволяет достоверно и корректно провести расчеты.
	Метод распределения	
Затратный	В соответствии с п. 24а Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" затратный подход	



Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование использования / отказа от использования подхода к оценке
	рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства. При этом следует иметь в виду, что п. 20 данного стандарта оценки установлено, что при определении рыночной стоимости застроенного земельного участка, для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, земельный участок оценивается как незастроенный. Таким образом, в рамках данной работы, учитывая, что земельный участок оценивается как незастроенный, затратный подход не применялся.	

**Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков определяется в рамках сравнительного подхода, с использованием метода сравнения продаж.**

#### **Выбор подходов и методов оценки ОКС.**

Оцениваемые ОКС (здания и сооружения) исходя из их фактического использования представляют собой единый комплекс объектов недвижимости, предназначенный для производственной деятельности. Выбор подходов и методов оценки ОКС осуществляется исходя из данной предпосылки.

#### **Обоснование отказа от использования затратного подхода.**

Проанализировав исходную информацию, оценщик пришел к выводу о невозможности применения в данном отчете методов затратного подхода по следующей причине:

- отсутствует информация о величине строительного объема оцениваемых объектов (но даже при наличии технической документации невозможно выделить строительный объем, приходящийся на оцениваемые помещения).
- отсутствует информация о количественных и качественных характеристиках, юридическом статусе земельного участка, приходящегося на объекты оценки, что является существенным фактором, ограничивающим возможность применения затратного подхода.

#### **Обоснование использования сравнительного подхода.**

Применение методов сравнительного подхода в отношении оцениваемых ОКС и сооружений возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования.

#### **Обоснование использования доходного подхода.**

Применение методов доходного подхода в отношении оцениваемых ОКС возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях к аренде объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования.

**Таким образом, анализ достаточности имеющейся для оценки информации показал, что в отношении оцениваемых ОКС возможно применение сравнительного (метод сравнения продаж) и доходного (метод капитализации дохода) подходов.**

## **5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7).**

**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.

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая

оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

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

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

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом используется метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

#### **5.4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

##### ***ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (п.22 б, в ФСО №7).***

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (земельные участки категории «земли населенных пунктов», предназначенные для коммерческого использования (промышленного)).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектом оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной, расположенные в непосредственной близости от объекта оценки – в г.о. Щёлково; предполагаемое использование – сопоставимое оцениваемому объекту.

Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в приложении к настоящему Отчету.

##### ***ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ (п.22г ФСО №7).***

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м..

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

##### ***ОПИСАНИЕ И РАСЧЕТ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ КОРРЕКТИРОВАНИИ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (п.22 ФСО №7).***

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

Вид права пользования земельным участком:

1. Финансовые условия;
2. Условия продажи;
3. Условия рынка:
  - дата предложения
  - снижение цены в процессе торгов
4. Вид использования и (или) зонирование:
  - категория земель/ целевое назначение:

- земли населенных пунктов;
  - земли поселений;
  - земли промышленности и иного назначения;
  - земли особо охраняемых территорий;
  - земли лесного фонда;
  - земли водного фонда;
  - земли запаса.
- разрешенное использование.
5. Местоположение;
6. Физические характеристики:
- размер земельного участка;
  - наличие подведенных коммуникаций:
    - газоснабжение;
    - электроснабжение;
    - теплоснабжение;
    - водоснабжение;
    - канализация.

#### Корректировка на объем передаваемых прав:

Разница между оцениваемым участком и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Оцениваемый участок и объекты-аналоги представляют собой земельные участки, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились.

#### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на условия продажи:

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на условия рынка / дата предложения:

Объявления обо всех объектах-аналогах поданы ранее даты оценки и актуальны на дату оценки.

Корректировка на дату продажи учитывает изменения, которые могут произойти на рынке, в тот временной промежуток, который имел место с момента публикации информации о цене предложения до даты оценки.

Анализ состояния рынка в момент времени, приближенный к дате оценки, позволил сделать вывод об отсутствии каких-либо факторов, в том числе политических и социально-экономических, которые могли бы существенно влиять на формирование цен на земельные участки, в период времени с дат публикаций информации об аналогах до даты оценки.

Таким образом, оценщик полагает, что в отчете используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на условия рынка / снижение цены предложения в процессе торгов:

Цены аналогов, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Корректировка производилась согласно таблице № 122, стр. 254 «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2.», (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2018 г.)

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Статистические данные, предоставленные ведущими агентствами недвижимости Московской области, подтверждают приведенные выводы.

Корректировка на месторасположение:

Оцениваемый участок и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, так как расположены в близости друг от друга, в г.о. Щёлково. Корректировка по данному параметру не производится.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик не применяет корректировку на масштаб.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование:

Участки-аналоги относятся к категории «земли населенных пунктов», как и оцениваемый участок. Корректировки не применялись.

Корректировка на коммуникации (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение):

Большое влияние на стоимость земли для коммерческого использования оказывает наличие коммуникаций. Оцениваемый участок и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не производилась.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемых объектов.

Всем объектам аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, поскольку для всех аналогов применялись одинаковые критерии сравнения.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.<sup>34</sup>

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).<sup>35</sup>

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (5,51%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

<sup>34</sup> Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variatsii.php>

<sup>35</sup> Источник информации: [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

**Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040306:201**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_pro_mnaznacheniya_2076568446">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_pro_mnaznacheniya_2076568446</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_pro_mnaznacheniya_2076343469">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_pro_mnaznacheniya_2076343469</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_promnaznacheniya_1926307684">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_promnaznacheniya_1926307684</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения		01.03.2021 г.	01.03.2021 г.	24.02.2021 г.
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Моносеево Щёлковское шоссе, 18 км
Общая площадь, кв. м..	22127,0	15676	16493	19160
Цена предложения, рублей		18000000	19000000	20000000
Цена предложения, рублей /кв. м..		1148	1152	1044
Корректировка цены предложения	-11,9%	0,881	0,881	0,881
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Моносеево Щёлковское шоссе, 18 км
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Общая площадь, кв. м	22127,0	15676	16493	19160
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Коэффициент рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рельеф (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		1 012	1 015	920
Корректировка на коммуникации (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		1 012	1 015	920
Количество корректировок		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	982	337	338	307
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	21 729 818			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного

**специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово, округленно составляет: 21 730 000 (Двадцать один миллион семьсот тридцать тысяч) рублей.**

**Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040306:202**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_pro_mnaznacheniya_2076568446">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_pro_mnaznacheniya_2076568446</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_pro_mnaznacheniya_2076343469">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_pro_mnaznacheniya_2076343469</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_promnaznacheniya_1926307684">https://www.avito.ru/moskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_promnaznacheniya_1926307684</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения		01.03.2021 г.	01.03.2021 г.	24.02.2021 г.
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Моносеево Щёлковское шоссе, 18 км
Общая площадь, кв. м..	12307,0	15676	16493	19160
Цена предложения, рублей		18000000	19000000	20000000
Цена предложения, рублей /кв. м..		1148	1152	1044
Корректировка цены предложения	-11,9%	0,881	0,881	0,881
Скорректированная цена, рублей /кв. м		1 012	1 015	920
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м		1 012	1 015	920
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей /кв. м		1 012	1 015	920
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Моносеево Щёлковское шоссе, 18 км
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м		1 012	1 015	920
Общая площадь, кв. м	12307,0	15676	16493	19160
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м		1 012	1 015	920
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Коэффициент рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рельеф (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		1 012	1 015	920
Корректировка на коммуникации (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		1 012	1 015	920
Количество корректировок		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	982	337	338	307
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	12 086 088			



**Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово, округленно составляет: 12 086 000 (Двенадцать миллионов восемьдесят шесть тысяч) рублей.**

**Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040306:210**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_pro_mnaznacheniya_2076568446">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_pro_mnaznacheniya_2076568446</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_pro_mnaznacheniya_2076343469">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_pro_mnaznacheniya_2076343469</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_promnaznacheniya_1926307684">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_promnaznacheniya_1926307684</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения		01.03.2021 г.	01.03.2021 г.	24.02.2021 г.
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Моносеево Щёлковское шоссе, 18 км
Общая площадь, кв. м..	53500,0	15676	16493	19160
Цена предложения, рублей		18000000	19000000	20000000
Цена предложения, рублей /кв. м..		1148	1152	1044
Корректировка цены предложения	-11,9%	0,881	0,881	0,881
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе	Московская область, г.о. Щёлково, д. Моносеево Щёлковское шоссе, 18 км
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Общая площадь, кв. м	53500,0	15676	16493	19160
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1 012	1 015	920
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Коэффициент рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рельеф (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		1 012	1 015	920
Корректировка на коммуникации (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей		1 012	1 015	920

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
/кв. м.				
Количество корректировок		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	982	337	338	307
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	52 539 670			

*Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово, округленно составляет: 52 540 000 (Пятьдесят два миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей.*

#### **5.4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

##### ***ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (п.22 б, в ФСО №7).***

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам (нежилые здания производственно-складского назначения).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектами оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки 15.03.2021 г.; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной (объекты, расположенные в Московской области, вблизи от объекта оценки, в районах с однотипной инфраструктурой), предполагаемое использование – аналогичное оцениваемому объекту (производственно-складского назначения).

Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в приложении к настоящему Отчету.

##### ***ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ (п.22г ФСО №7).***

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м.

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

##### ***ОПИСАНИЕ И РАСЧЕТ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ КОРРЕКТИРОВАНИИ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (п.22 ФСО №7).***

Для определения стоимости оцениваемых нежилых объектов цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на стоимость земельного участка:

Объекты-аналоги предлагаются к продаже как имущественный комплекс, состоящий из производственно-складских зданий и земельного участка, на котором эти здания расположены.

Оцениваемые ОКС расположены на земельном участке и неразрывно с ним связаны. Указанный земельный участок ранее был оценен как условно свободный. Следовательно, необходимо скорректировать стоимость объектов-аналогов на стоимость земельных участков, на которых они расположены. Для этого необходимо цену предложения объектов-аналогов уменьшить путем вычитания из нее стоимости земельных участков. Стоимость земельных участков под объектами-аналогами определяется путем умножения площади земельного участка под соответствующим аналогом на стоимость 1 кв. м. участка, на котором расположен объект оценки (982 руб.).

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены объектов сравнения, представленные в таблице ниже, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Скидка на торг определялась согласно таблицы 164, стр. 272 «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. // под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород, 2018 г.». Скидка на торг для универсальных производственно-складских объектов недвижимости в среднем составляет 11,5%. Это подтверждают и специалисты ведущих агентств недвижимости.

Таблица 164

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

Корректировка на оцениваемые права:

Объекты аналоги, так же, как и объект оценки, принадлежат собственникам на праве собственности, корректировка на оцениваемые права не требуется.

Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объекта оценки являются рыночными,

то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

Местоположение оцениваемого объекта сопоставимо с местоположением объектов-аналогов. Все объекты расположены в Московской области, в районах с однотипной инфраструктурой. Корректировка по данному параметру не производится.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в «Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом».

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left( \frac{S_O}{S_A} \right)^k, \text{ где:}$$

$K_M$  – корректировка на общую площадь помещения;  $S_O$  – площадь оцениваемого помещения, кв. м;  $S_A$  – площадь объекта-аналога, кв. м.,  $k$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	<b>-0,149</b>
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на физическое состояние:

Физическое состояние оцениваемых нежилых объектов сопоставимо с физическим состоянием объектов-аналогов. Корректировка по данному параметру не производится.

Корректировка на наличие коммуникаций:

Корректировка на наличие коммуникаций не применялась, поскольку аналоги и объект оценки обеспечены необходимым набором коммуникаций для эксплуатации по назначению.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемого объекта.

Всем объектам аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, поскольку для всех аналогов применялись одинаковые критерии сравнения.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.<sup>36</sup>

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)).<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variacii.php>

<sup>37</sup> Источник информации: [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (21,54%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

### Расчет стоимости ОКС

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, представленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/balashih/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_410m_34_t_z_a_m2_1319672780">https://www.avito.ru/balashih/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_410m_34_t_z_a_m2_1319672780</a>	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_164_4_m2_pod_sklad_proizvodstvo_2038396733">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_164_4_m2_pod_sklad_proizvodstvo_2038396733</a>	<a href="https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1750_m_20_93404173">https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1750_m_20_93404173</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, Балашиха, Звёздная ул., 7А	Московская область, Щёлково, Заречная ул., 107	Московская область, г.о. Щёлково, д. Богослово, вл3
Общая площадь, кв. м..	15899,4 <sup>38</sup>	410,0	1644,0	1750,0
Площадь земельного участка, кв. м.		600	13600	7140
Стоимость земельного участка, руб.	982	589230	13355879	7011836
Дата предложения		05.03.2021 г.	16.03.2021 г.	01.03.2021 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		15000000	60000000	40000000
Цена предложения скорректированная, рублей		14410770	46644121	32988164
Цена предложения, рублей /кв.м.		35148	28372	18850
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		35148	28372	18850
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-11,5%	0,885	0,885	0,885
Скорректированная цена, рублей / кв. м		31 106	25 110	16 683
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		31 106	25 110	16 683
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		31 106	25 110	16 683
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, Балашиха, Звёздная ул., 7А	Московская область, Щёлково, Заречная ул., 107	Московская область, г.о. Щёлково, д. Богослово, вл3
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		31106	25110	16683
Общая площадь, кв. м	15899,4	410	1644,0	1750
Корректировка на масштаб (к-т)		0,58	0,71	0,72
Скорректированная цена, рублей / кв. м		18036	17906	12008

<sup>38</sup> Сумма площадей всех ОКС, входящих в оцениваемый комплекс

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	да	да	да	да
Коэффициент отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		18036	17906	12008
Количество корректировок		3,00	3,00	3,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	15983	6012	5969	4003
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	<b>254 127 302</b>			

*Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объектов капитального строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово, составляет округленно 254 127 000 (Двести пятьдесят четыре миллиона сто двадцать семь тысяч) рублей.*

### **5.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7).**

В соответствии с п.23 ФСО №3 «при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основа-

нии информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости».

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается, как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном Отчете расчет производился по методу прямой капитализации.

#### *Метод прямой капитализации*

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.
2. Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчет чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧЭД).
4. Обоснование величины ставки капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости

#### **РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Определение величины арендной платы для объекта оценки осуществляется в рамках сравнительного подхода к оценке, поскольку оценщик располагает достаточным количеством необходимой информации.

#### **Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).**

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

#### **Выбор аналогов (п.22б ФСО №7).**

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам (нежилая недвижимость производственно-складского назначения).

Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в приложении к настоящему Отчету.



Для определения величин арендной платы объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены аналогов, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблице 188, стр.303, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / под редакцией Лейфера Л.А.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; Нижний Новгород. 2018 г.), скидка на торг для универсальных производственно-складских объектов, при неактивном рынке, составляет, в среднем, 14,3%.

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в районах с однотипной инфраструктурой Московской области, в приблизительно равном удалении от МКАД, где уровень цен на объекты нежилой недвижимости одинаков. Корректировка по данному параметру не производится.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left( \frac{S_O}{S_A} \right)^{\kappa} - 1, \text{ где}$$

$K_M$  – корректировка на общую площадь помещения;

$S_O$  – площадь оцениваемого помещения, кв.м;

$S_{OA}$  – площадь объекта-аналога, кв. м.

$\kappa$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	<b>-0,149</b>
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

#### Корректировка на физическое состояние:

Физическое состояние объектов-аналогов сопоставимо с физическим состоянием объекта оценки. Корректировка по данному параметру не требуется.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости аренды оцениваемого здания.

Всем объектам аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, поскольку для всех аналогов применялись одинаковые критерии сравнения.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.<sup>39</sup>

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).<sup>40</sup>

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (11,43%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

#### **Расчет стоимости арендной ставки для объекта недвижимости**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_p_roizvodstva_pl_1155_m2_schelkovo_1846898310">https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_p_roizvodstva_pl_1155_m2_schelkovo_1846898310</a>	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_p_i_1300_m2_pod_proizvodstvo_aptechnyy_2038286111">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_p_i_1300_m2_pod_proizvodstvo_aptechnyy_2038286111</a>	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_p_i_1300_m2_pod_proizvodstvo_aptechnyy_2038286111">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_p_i_1300_m2_pod_proizvodstvo_aptechnyy_2038286111</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, Балашиха, Щёлковское ш., 158	Московская область, Щёлково, Заводская ул., 2к45	Московская область, Щёлково, Московская ул., 1
Общая площадь, кв. м.	15899,4	1593	1155	1300
Дата предложения		22.02.2021 г.	05.03.2021 г.	03.03.2021 г.

<sup>39</sup> Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variatsii.php>

<sup>40</sup> Источник информации: [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей / мес.		398250	381150	379167
Цена предложения, рублей / кв. м..		250	330	292
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		250	330	292
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-14,3%	0,857	0,857	0,857
Скорректированная цена, рублей / кв. м		214	283	250
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	-	-	-
Скорректированная цена, рублей / кв. м		214	283	250
Место расположения	Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Московская область, Балашиха, Щёлковское ш., 158	Московская область, Щёлково, Заводская ул., 2к45	Московская область, Щёлково, Московская ул., 1
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м.		214	283	250
Общая площадь, кв. м.	15899,4	1593	1155	1300
Корректировка на масштаб (к-т)		0,71	0,68	0,69
Скорректированная цена, рублей / кв. м		152	191	172
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м.		152	191	172
Коммуникации	да	да	да	да
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв. м.		152	191	172
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Ставка аренды, рублей/кв. м.. в месяц	172	51	64	57

#### Расчет потерь от недозагрузки

Согласно табл. 2, стр. 33 «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.», (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2018 г.), потери от недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов, составляют, в среднем, 13,3%.

Таблица 2

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

#### Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Величина операционных расходов, по данным справочника оценщика недвижимости, включает: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Согласно табл. 30, стр. 73 «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2018 г.), операционные расходы для универсальных производственно-складских объектов, составляют, в среднем, 15,3%.

Таблица 30

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России

<i>Класс объектов</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где:}$$

R<sub>f</sub> – безрисковая ставка;

$r_a$ - риск вложений в объект;

$r_l$ - риск за низкую ликвидность объекта;

$r_u$ - риск инвестиционного менеджмента.

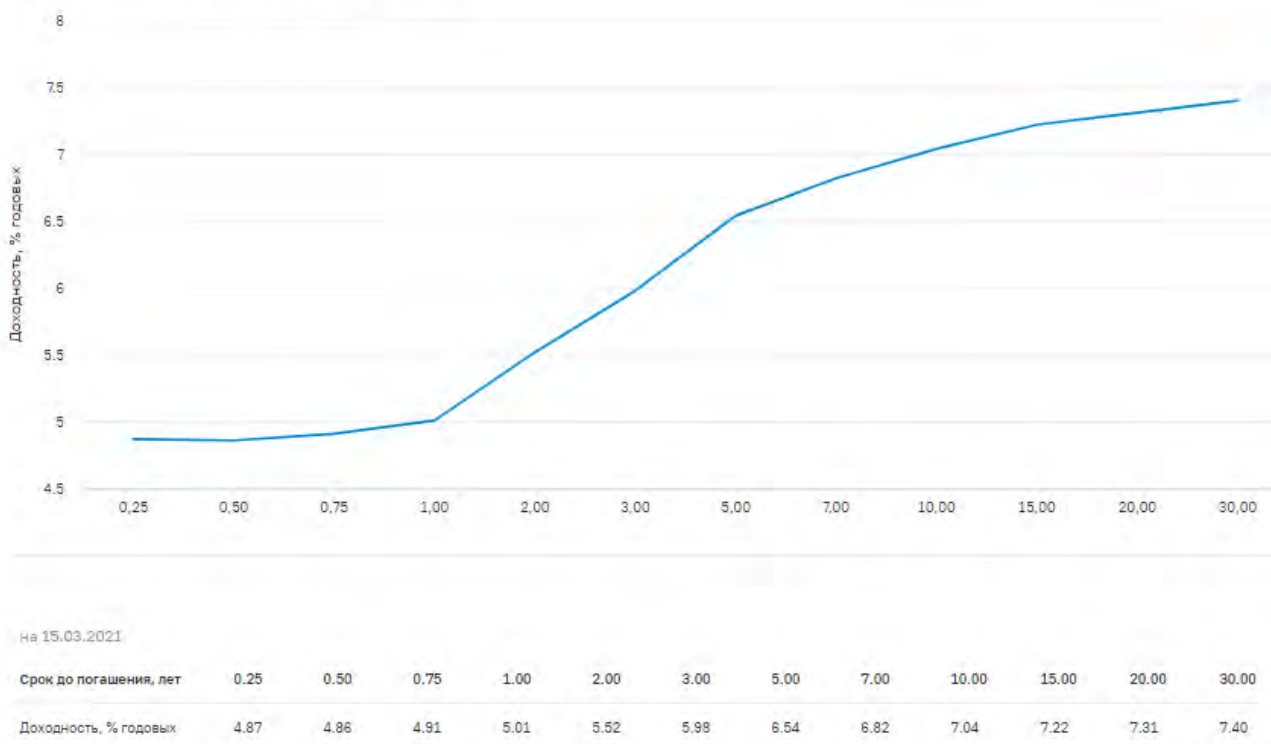
В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

### **Определение ставки дисконтирования**

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. Банк России предлагает использовать ставки бескупонной доходности, которые публикуются на сайте Банка России по адресу [www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp](http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp). Недвижимость является объектом, имеющим длительный срок использования и приносящим доход в течение всего времени эксплуатации. Таким образом, в качестве безрисковой ставки ( $R_f$ ) оценщиком принята ставка доходности 5,01% (ставка принята равной величине годовой бескупонной доходности государственных облигаций по состоянию на дату оценки)<sup>41</sup>.

15.03.2021

### **Кривая бескупонной доходности**



*Риски вложения в объект недвижимости* подразделяются на два вида:

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице.

### **Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости**

<sup>41</sup> [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/?DateTo=15.03.2021](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=15.03.2021)

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания		1									
Неполучение платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %</b>		<b>1,0</b>									

Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости представляет собой поправку на риск его длительной экспозиции при продаже.

По оценкам аналитиков<sup>42</sup>, срок экспозиции для данного вида недвижимости, с учетом его особенностей, составляет, в среднем, до года, с учетом текущих кризисных явлений. В рамках настоящего Отчета, срок экспозиции принят на уровне 6 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{t_3/12}}, \text{ где:}$$

$R_f$  – безрисковая ставка;

$t_3$  – срок экспозиции объекта оценки, месяцев.

Таким образом, в результате проведенного расчета поправка на низкую ликвидность составила 2,41%.

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента.

Расчет риска компенсации за управление приведен в таблице ниже.

#### Расчет стоимости инвестиционного менеджмента

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1 Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	1								
2 Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии	1								
3 Наличие адекватных источников инвестиций	1								
4 Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций	1								
5 Обеспечение отдачи вложений	1								
6 Обеспечение возврата займствований	1								
7 Система принятия управленческих решений	1								
8 Контроль за принятыми управленческими решениями	1								
9 Система корректировки принятых управ-	1								

<sup>42</sup> Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>



Вид и наименование риска		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	ленческих решений									
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	1								
<b>Итого:</b>		1								
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Итого:</b>		10								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %		1,0								

Учитывая особенности объектов оценки, компенсация за инвестиционный менеджмент была определена на уровне 1,0%.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

**Расчет ставки дисконтирования методом «суммирования»**

Компоненты	Значение
Безрисковая ставка	5,01%
Компенсация за риск вложения в недвижимость	1,0%
Компенсация за низкую ликвидность	2,41%
Компенсация за управление инвестициями	1,0%
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>9,425</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Определение нормы возврата капитала**

Определение нормы возврата капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскальда).

Так как, оценщик исходит из роста дохода, что обуславливает как минимум не падение рыночной стоимости, то логично использовать расчет нормы возврата капитала по ставке доходности на инвестиции (метод Инвуда). Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.

В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям; определяется по формуле:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

$1/S_n$  – фактор фонда возмещения;

$i$  – ставка дисконтирования;

$n$  – оставшейся экономический срок жизни объекта недвижимости.

Исходя из скорости изменения требований по функциональности к объектам недвижимости и целесообразности и осуществимости реконструкции рассматриваемого объекта недвижимости, оставшийся срок экономической службы объектов составляет около 50 лет.

Рассчитанное по приведенной выше формуле значение нормы возврата капитала составило 0,106%.

**Расчет коэффициента капитализации**

Коэффициент капитализации в рамках настоящего Отчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

$R$  – ставка дисконтирования;

$n$  – норма возврата капитала.

**Расчет коэффициента капитализации**

Компоненты	Значение
Ставка дисконтирования %	9,425
Норма возврата капитала, %	0,106
Ставка капитализации, %	9,530

**Расчет рыночной стоимости нежилого здания доходным подходом.**

Расчет рыночной стоимости нежилого здания методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

$PC$  – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$  – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

$k$  – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

**Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства**

Показатель	Значение
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год</b>	<b>32 786 946</b>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	15899,4
Рыночная рента, руб./месяц за 1 кв. м.	172
Потери из-за вакансий и неплатежей	13,3
<b>Эффективный валовой доход (ЭВД)</b>	<b>28 426 283</b>
Операционные расходы	15,3
<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>23 409 880</b>
Ставка капитализации	9,530
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>245 640 000</b>

Таким образом, рассчитанная в рамках доходного подхода рыночная стоимость объектов капитального строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово, составляет округленно 245 640 000 (Двести сорок пять миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей.

## ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Как указывалось в п. 5.3 «Выбор подходов и методов оценки объекта оценки»: рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется в рамках настоящего Отчета сравнительным подходом. Таким образом, результат оценки стоимости сравнительным подходом принимается в качестве итоговой рыночной стоимости объекта оценки – земельных участков.

В результате, указанные веса распределились следующим образом:

1. Затратный подход – 0,00 (обоснованно не применялся);
2. Сравнительный – 1,00;
3. Доходный подход – 0,00 (обоснованно не применялся).

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки приведен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты, полученные при применении подходов к оценке, руб.		Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	21 730 000
		Сравнительный	21 730 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	12 086 000
		Сравнительный	12 086 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	52 540 000
		Сравнительный	52 540 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки нежилых помещений можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при решении об окончательной стоимости.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В связи с этим, учитывая, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае имеет определенный вес при решении об окончательной стоимости объекта.

С учетом вышеизложенного, а также условий, указанных в п. 5.3. «Выбор подходов и методов оценки объекта оценки», рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Поскольку в настоящее время баз данных, определяющих удельные веса каждого из подходов оценки, не существует, поэтому величина вклада каждого фактора в процесс принятия решения была определена экспертным способом. Вес каждого фактора для оцениваемой недвижимости приведен далее в расчетных таблицах. При оценке каждого используемого метода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Общий вес рыночной стоимости был принят равным 100%.

При распределении весов Оценщик руководствовался соображениями, указанными далее.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3, \text{ где}$$

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость, определенная с использованием затратного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного и доходного подходов соответственно.

Подставив полученные значения в формулу, получим рыночную стоимость объекта.

При распределении весов Оценщик руководствовался соображениями, указанными далее.

#### **Согласование результатов оценки стоимости объектов капитального строительства.**

№ п/п	Показатели	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1	Достоверность и полнота информации	не применялся	50	50
2	Допущения, принятые в расчетах	не применялся	50	50
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	не применялся	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	не применялся	50	50
5	Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	не применялся	50	50
	<b>Весовые показатели достоверности метода оценки</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблице ниже.

Подход к оценке	Стоимость, руб.	Вес	Результат, руб.
затратный	не применялся	0,00	0,00
сравнительный	<b>254 127 000</b>	0,50	127 063 500
доходный	<b>245 640 000</b>	0,50	122 820 000
<b>Стоимость объекта, округленно, руб.</b>		<b>1,000</b>	<b>249 884 000</b>

Согласно п. 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости

недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задача на оценку не требует указывать интервал.

Далее рассчитаем рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта капитального строительства исходя из общей рыночной стоимости единого комплекса и балансовой стоимости ОКС.

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Нежилое здание: автовесы ГП-ЗОТ, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	1651941,48	0,006274129	<b>1 568 000</b>
Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	73718231,66	0,279984321	<b>69 964 000</b>
Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	62592267,21	0,237727534	<b>59 404 000</b>
Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	7591032,89	0,028830998	<b>7 204 000</b>
Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	11433186,85	0,043423628	<b>10 851 000</b>
Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	20969749,65	0,079643814	<b>19 902 000</b>
Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	52783345,53	0,20047292	<b>50 095 000</b>
Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	5269403,12	0,02001337	<b>5 001 000</b>
Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое	1344934,54	0,005108107	<b>1 276 000</b>

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Ледово;			
Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	1984798,33	0,007538331	<b>1 884 000</b>
Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	6246750,78	0,023725369	<b>5 929 000</b>
Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 -этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	202078,38	0,0007675	<b>192 000</b>
Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	3650091,59	0,013863171	<b>3 464 000</b>
Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 -этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	10055714,92	0,038191943	<b>9 544 000</b>
Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	731942,96	0,002779944	<b>695 000</b>
Сооружение: навес для тары и материалов, 1 -этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.	3068672,61	0,011654922	<b>2 911 000</b>
<b>Итого</b>	<b>263294142,5</b>		<b>249 884 000</b>

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п.3 ФСО №3, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст.



3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), 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».

## **ЧАСТЬ 8. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»**

В соответствии с договором №20210112-О от 12.01.2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

4. Нежилое здание: автовесы ГП-30Т, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

5. Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

6. Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

7. Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

8. Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

9. Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;

10. Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
11. Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
12. Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
13. Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
14. Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
15. Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
16. Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
17. Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
18. Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;
19. Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.

**Оценка проведена по состоянию на «15» марта 2021 года.**

**Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:** Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

**На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее**

**заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 11.05.2021 года, с учетом округления, без НДС, составляет:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под торгово-распределительным центром, кадастровый номер: 50:14:0040306:201, общей площадью 22127 +/- 52 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>21 730 000</b> <b>(Двадцать один миллион семьсот тридцать тысяч)</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов), кадастровый номер: 50:14:0040306:202, общей площадью 12307 +/- 39 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>12 086 000</b> <b>(Двенадцать миллионов восемьдесят шесть тысяч)</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:14:0040306:210, общей площадью 53500 +/- 81 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>52 540 000</b> <b>(Пятьдесят два миллиона пятьсот сорок тысяч)</b>
4	Нежилое здание: автовесы ГП-ЗОТ, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6613, общей площадью 106,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 568 000</b> <b>(Один миллион пятьсот шестьдесят восемь тысяч)</b>
5	Нежилое здание производственного назначения для выращивания грибов, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6637, общей площадью 4 198,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>69 964 000</b> <b>(Шестьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи)</b>
6	Нежилое здание производственного назначения для приготовления компоста, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6619, общей площадью 5 216 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>59 404 000</b> <b>(Пятьдесят девять миллионов четыреста четыре тысячи)</b>
7	Нежилое здание: компрессорная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6907, общей площадью 309,10 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>7 204 000</b> <b>(Семь миллионов двести четыре тысячи)</b>
8	Нежилое здание: контора, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6628, общей площадью 78,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>10 851 000</b> <b>(Десять миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча)</b>
9	Нежилое здание: котельная, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1255, общей площадью 516,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>19 902 000</b> <b>(Деятнадцать миллионов девятьсот две тысячи)</b>
10	Нежилое здание: овощехранилище, 2 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:152272, общей площадью 3 632,30 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>50 095 000</b> <b>(Пятьдесят миллионов девяносто пять тысяч)</b>
11	Нежилое здание: овощехранилище, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6617, общей площадью 422,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>5 001 000</b> <b>(Пять миллионов одна тысяча)</b>
12	Нежилое здание: проходная, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6614, общей площадью 62,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 276 000</b> <b>(Один миллион двести семьдесят шесть тысяч)</b>

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
	объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>семьдесят шесть тысяч)</b>
13	Нежилое здание: проходная (комнаты №1-3), 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:115810; общей площадью 31,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>1 884 000 (Один миллион восемьсот восемьдесят четыре тысячи)</b>
14	Нежилое здание производственного назначения: склад хранения торфа, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0040113:1254, общей площадью 323,20 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>5 929 000 (пять миллионов девятьсот двадцать девять тысяч)</b>
15	Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:6627, общей площадью 105,80 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>192 000 (Сто девяносто две тысячи)</b>
16	Сооружение: трансформаторная подстанция, 1-этажное, кадастровый номер: 50:14:0000000:151602, общей площадью 3,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>3 464 000 (Три миллиона сорок шесть тысяч)</b>
17	Нежилое здание производственного назначения: цех подготовки покрывного грунта, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:6626, общей площадью 541,0 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>9 544 000 (Девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи)</b>
18	Сооружение: артскважина, кадастровый номер: 50:14:0000000:151628, общей площадью 6,70 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово;	<b>695 000 (Шестьсот девяносто пять тысяч)</b>
19	Сооружение: навес для тары и материалов, 1 - этажный, кадастровый номер: 50:14:0000000:151633, общей площадью 343,90 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Щелковский р-н, с.п. Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.	<b>2 911 000 (Два миллиона девятьсот одиннадцать тысяч)</b>

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»


**Четвертаков Евгений Михайлович**

«26» мая 2021 года.

## ЧАСТЬ 9. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
4. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройин-формиздат, 2013. - 256 с.
5. Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
6. Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
7. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. - М., 2008. - 265 с.
8. Грибовский С.В., Иванова Е.И., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Интерреклама», 2003.
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
10. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
11. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
12. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 288 с.
13. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
14. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. - 224 с.
15. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.
16. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. // под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород, 2018 г.
17. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. // под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород, 2018 г.
18. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
20. Данные из сети Интернет.
21. Документы, представленные Заказчиком

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



## Документы для оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 10.09.2020

№ 00-00-4001/5233/2020-51138

На основании запроса от 06.09.2020, поступившего на рассмотрение 08.09.2020, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГРОТЕХМАРКЕТ"; ИНН: 7710318471; ОГРН: 1027700416600; адрес местонахождения: Московская область, р-н. Ногинский, нп. Черноголовка, ул. Лесная, д. 9. , за период с 01.01.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:14:0040306:201
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под торгово распределительным центром
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, вблизи дер. Долгое Ледово.
		Площадь:	22127.00 кв. м.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-115
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:201-50/014/2019-5
		1.3.2. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:201-50/014/2019-3
		1.3.3. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:201-50/014/2018-2
		1.3.4. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:201-50/014/2018-1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:14:0040306:202
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под объекты недвижимости и производство (выращивание грибов)

		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Долгое Ледово.
		Площадь:	12307.00 кв. м.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-113
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:202-50/014/2019-5
		2.3.2. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:202-50/014/2019-3
		2.3.3. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:202-50/014/2018-2
		2.3.4. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:202-50/014/2018-1
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:14:0040306:210
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства.
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, в районе деревни Долгое Ледово.
		Площадь:	53500.00 кв. м.
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-114
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:210-50/014/2019-5
		3.3.2. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:210-50/014/2019-3

		регистрации:	
	3.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:210-50/014/2018-2
	3.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0040306:210-50/014/2018-1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:115810
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Щелковский район, Медвежье-Озерский с.о., дер. Долгое Ледово
		Площадь:	31.90 кв. м.
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-105
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:115810-50/014/2019-5
	4.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:115810-50/014/2019-3
	4.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:115810-50/014/2018-2
	4.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:115810-50/014/2018-1
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:152272
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Щелковский район, Медвежье-Озерский с.о., дер. Долгое Ледово
		Площадь:	3632.30 кв. м.
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-103
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014

5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:152272-50/014/2019-5
	5.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:152272-50/014/2019-3
	5.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:152272-50/014/2018-2
	5.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:152272-50/014/2018-1
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:6613
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое Ледово
		Площадь:	106.10 кв. м.
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50:50-14/024/2014-097
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		6.3.1.	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			50:14:0000000:6613-50/014/2019-5
		6.3.2.	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			50:14:0000000:6613-50/014/2019-3
		6.3.3.	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			50:14:0000000:6613-50/014/2018-2
		6.3.4.	вид:
			Ипотека
			номер государственной регистрации:
			50:14:0000000:6613-50/014/2018-1
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:6614
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое

			Ледово
		Площадь:	62.90 кв. м.
7.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50:50-14/024/2014-104
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
7.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6614-50/014/2019-5
	7.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6614-50/014/2019-3
	7.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6614-50/014/2018-2
	7.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6614-50/014/2018-1
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:6617
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое Ледово
		Площадь:	422.40 кв. м.
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50:50-14/024/2014-102
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6617-50/014/2019-5
	8.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6617-50/014/2019-3
	8.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6617-50/014/2018-2
	8.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6617-50/014/2018-1



		регистрации:	
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:6619
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, р-н Щелковский, д Долгое Ледово
		Площадь:	5216.00 кв. м.
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-096
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6619-50/014/2019-5
	9.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6619-50/014/2019-3
	9.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6619-50/014/2018-2
	9.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6619-50/014/2018-1
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:6626
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое Ледово
		Площадь:	541.00 кв. м.
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-108
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6626-50/014/2019-5
	10.3.2.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6626-50/014/2019-3
	10.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6626-50/014/2018-2
	10.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6626-50/014/2018-1
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:6627
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое Ледово
		Площадь:	105.80 кв. м.
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-109
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6627-50/014/2019-5
	11.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6627-50/014/2019-3
	11.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6627-50/014/2018-2
	11.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6627-50/014/2018-1
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:6628
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое Ледово
		Площадь:	78.90 кв. м.
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-100
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан

	регистрации:	03.02.2014
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6628-50/014/2019-5
12.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6628-50/014/2019-3
12.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6628-50/014/2018-2
12.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6628-50/014/2018-1
13.	13.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:14:0000000:6637
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Московская область, р-н Щелковский, д Долгое Ледово
	Площадь:	4198.90 кв. м.
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.03.2014
	номер государственной регистрации:	50:50-14/024/2014-107
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
13.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6637-50/014/2019-5
13.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6637-50/014/2019-3
13.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6637-50/014/2018-2
13.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6637-50/014/2018-1
14.	14.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:14:0000000:6907
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое

		Ледово	
	Площадь:	309.10 кв. м.	
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	12.03.2014	
	номер государственной регистрации:	50:50-14/024/2014-099	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014	
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	14.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6907-50/014/2019-5
	14.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6907-50/014/2019-3
	14.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6907-50/014/2018-2
	14.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6907-50/014/2018-1
	15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:			50:14:0000000:6909
Назначение объекта недвижимости:			Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			
Адрес:			Московская область, р-н. Щелковский, д. Долгое Ледово
Площадь:			2163.70 кв. м.
15.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50:50-14/024/2014-098
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
15.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		15.3.1.	вид:
	номер государственной регистрации:		50:14:0000000:6909-50/014/2019-5
	15.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6909-50/014/2019-3
	15.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6909-50/014/2018-2
	15.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:6909-50/014/2018-1

		регистрации:	
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0040113:1254
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Щелковский район, Медвежье-Озерский с.о., дер. Долгое-Ледово
		Площадь:	323.20 кв. м.
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-106
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1254-50/014/2019-5
	16.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1254-50/014/2019-3
	16.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1254-50/014/2018-2
	16.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1254-50/014/2018-1
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:14:0040113:1255
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Щелковский район, Медвежье-Озерский с.о., дер. Долгое-Ледово
		Площадь:	516.70 кв. м.
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-101
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	17.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1255-50/014/2019-5
	17.3.2.	вид:	Запрещение регистрации

		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1255-50/014/2019-3
	17.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1255-50/014/2018-2
	17.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0040113:1255-50/014/2018-1
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:151602
		Назначение объекта недвижимости:	Объекты производственного назначения
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Щелковский район, Медвежье-Озерский с.о., дер. Долгое-Ледово
		Площадь:	
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-110
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151602-50/014/2019-5
	18.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151602-50/014/2019-3
	18.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151602-50/014/2018-2
	18.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151602-50/014/2018-1
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:151628
		Назначение объекта недвижимости:	Объекты производственного назначения
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Щелковский район, Медвежье-Озерский с.о., дер. Долгое-Ледово
		Площадь:	
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-14/024/2014-111



		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
19.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
19.3.1.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		50:14:0000000:151628-50/014/2019-5
19.3.2.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		50:14:0000000:151628-50/014/2019-3
19.3.3.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		50:14:0000000:151628-50/014/2018-2
19.3.4.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:14:0000000:151628-50/014/2018-1
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:14:0000000:151633
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Щелковский район, Медвежье-Озерский с.о., дер. Долгое-Ледово
		Площадь:	
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2014
		номер государственной регистрации:	50:50-14/024/2014-112
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 1/14, выдан 03.02.2014
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	20.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151633-50/014/2019-5
	20.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151633-50/014/2019-3
	20.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151633-50/014/2018-2
	20.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:151633-50/014/2018-1
21.		Получатель выписки:	Базарнов Алексей Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна  
(инициалы, фамилия)



ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств	Номер документа № 2	Дата составления 05 октября 2020 г.
---	------------------------	--

Основные средства: ООО "АГРОТЕХМАРКЕТ"

Местонахождение: 142432, Московская обл., г. Черноголовка, ул. Лесная, д. 9

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение

номер

ИНВ-1  
ИНВ-2  
ИНВ-3

дата

01.06.2020  
27.08.2020  
27.09.2020

Вид операции

**АКТ**  
**инвентаризации основных средств**

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "27" мая 2020 г. проведена инвентаризация основных средств.

При инвентаризации установлено следующее:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Год выпуска (постройки, ввода, приобретения)	Фактическое наличие на 27.05.2020 г.		По балансу на 27.05.2020 г.		Примечание
				Кол-во	Стоимость всего, руб.	Кол-во	Стоимость всего, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Здания</b>								
1	Автобусы ГП-30Т (Литер И, одноэтажное); площадь: 106,1 кв. м.	216	2014	1 шт.	1651941,48	1 шт.	1651941,48	—
2	Здание производственного назначения для выращивания грибов (одноэтажное)	038	2014	1 шт.	73718231,66	1 шт.	73718231,66	—
3	Здание производственного назначения для приготовления компоста (одноэтажное)	037	2014	1 шт.	62592267,21	1 шт.	62592267,21	—
4	Компрессорная (одноэтажное)	030	2014	1 шт.	7591032,89	1 шт.	7591032,89	—
5	Контора Литер Б (одноэтажное)	031	2014	1 шт.	11433186,85	1 шт.	11433186,85	—
6	Котельная (одноэтажное)	032	2014	1 шт.	20969749,65	1 шт.	20969749,65	—
7	Овощехранилище (кор. 7, Двухэтажное)	033	2014	1 шт.	52783345,53	1 шт.	52783345,53	—
8	Овощехранилище (Литер Д, одноэтажное)	034	2014	1 шт.	5269403,12	1 шт.	5269403,12	—
9	Проходная (Литер А, одноэтажное)	036	2014	1 шт.	1344934,54	1 шт.	1344934,54	—
10	проходная (комн. 1-3)	035	2014	1 шт.	1984798,33	1 шт.	1984798,33	—
11	Склад хранения торфа (одноэтажное)	039	2014	1 шт.	6246750,78	1 шт.	6246750,78	—
12	Трансформаторная подстанция (одноэтажное)	040	2014	1 шт.	202078,38	1 шт.	202078,38	—
13	Трансформаторная подстанция Литер А	048	2014	1 шт.	3650091,59	1 шт.	3650091,59	—
14	Цех подготовки <del>покрытого</del> грунта (одноэтажное)	049	2104	1 шт.	10055714,92	1 шт.	10055714,92	—
<b>Итого по группе:</b>					<b>259493526,93</b>		<b>259493526,93</b>	
<b>Земельный участок</b>								
15	Земельный участок, кадастровый номер: 50:14:0403060201; площадь: 22127 кв. м.	077		22127 кв. м.	43099961,22	22127 кв. м.	43099961,22	—
16	Земельный участок, кадастровый номер: 50:14:0403060202; площадь: 12307 кв. м.	076		12307 кв. м.	23982507,77	12307 кв. м.	23982507,77	—
17	Земельный участок, кадастровый номер: 50:14:0403060210; назначение объекта: Земельный участок; площадь: 53500 кв. м.; вид права: Собственность (индивидуальная)	075		53500 кв. м.	31847318,91	53500 кв. м.	31847318,91	—
<b>Итого по группе:</b>					<b>98929787,9</b>		<b>98929787,9</b>	

### Фотографии объектов оценки































## Предложения к продаже земельных участков

## Участок 1,57 га (промназначения)

18 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

1 марта в 12:15



Площадь: 156.8 сот.

Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра  
Щёлковское шоссе

[Показать карту](#)

Продается земельный участок Площадью: 15 676 м<sup>2</sup> в 13 км от МКАД по Щелковскому шоссе. р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Медвежье Озера.

Участок отлично подходит для строительства рынка, придорожного кафе, ресторана, магазина или коттеджной застройки. Через дорогу живописное озеро. Удобная транспортная доступность, круглогодичный подъезд.

Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид использования: под производственный центр. Абсолютно все коммуникации присутствуют.

Кадастровый номер: 50:14:40306:290. Регион: Московская область.

Рассмотрим любые предложения, возможно межевание нужного метража.

Свободная продажа. Помощь в одобрении ипотеки, самая низкая ставка!!! Компания «БЕСТ Недвижимость Кузьминки» гарантирует своим клиентам безопасность сделки. В рамках сделки покупателю обеспечена страховка в размере 30 млн. рублей.

Оперативный просмотр! Звоните!, Медвежье Озера д. м. Щелковская, м.

Первомайская, продается Земельный участок, общ. пл. 156.76 соток

[https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_157\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2076568446](https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_promnaznacheniya_2076568446)

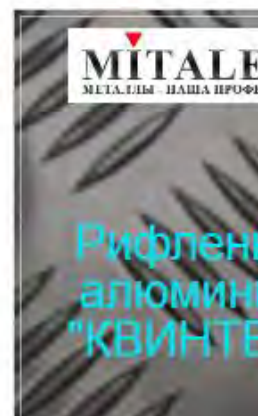
[Показать теле](#)[Написать сообщ](#)

ООО "БЕСТ-КУЗЬМИНКИ"  
Агентство

[Подписаться на прод](#)

Контактное лицо  
Архипов Роман Викторович

№ 2076568446, 370 (+2)



## Участок 1,65 га (промназначения)

19 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

1 марта в 12:05



Площадь: 164.9 сот.

Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра  
Щёлковское шоссе

[Показать карту](#)

Продается земельный участок Площадью: 16 493 м2 в 13 км от МКАД по Щелковскому шоссе. р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Медвежье Озера.

Участок отлично подходит для строительства рынка, придорожного кафе, ресторана, магазина или коттеджной застройки. Через дорогу живописное озеро. Удобная транспортная доступность, круглогодичный подъезд.

Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид использования: под производственный центр. Абсолютно все коммуникации присутствуют.

Кадастровый номер: 50:14:40306:288. Регион: Московская область.

Рассмотрим любые предложения, возможно межевание нужного метража.

Свободная продажа. Помощь в одобрении ипотеки, самая низкая ставка!!! Компания «БЕСТ Недвижимость Кузьминки» гарантирует своим клиентам безопасность сделки. В рамках сделки покупателю обеспечена страховка в размере 30 млн. рублей.

Оперативный просмотр! Звоните!, Медвежье Озера д. м. Щелковская, м.

Первомайская, продается Земельный участок, общ. пл. 164.93 соток

[https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_165\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2076343469](https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_promnaznacheniya_2076343469)

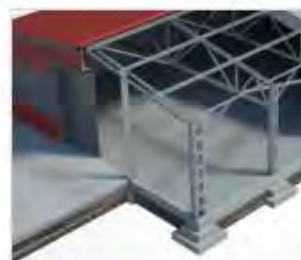
[Показать теле](#)[Написать сообщ](#)

ООО "БЕСТ-КУЗЬМИНКИ"  
Агентство

[Подписаться на про](#)

Контактное лицо  
Архипов Роман Викторович

№ 2076343469, 392 (+5)



**Быстровозводи  
здания под клк**

[Узнать больше](#)[building.li](#)







## Предложения к продаже производственных помещений

Производственное помещение, 410м<sup>2</sup> 34 т 15 000 000 Р  
за м2

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

5 марта в 11:45



Показать тепл

Написать сообщ

юрий

Компания

На Авито с марта 2011

Завершено 230 объявлений

46 объявлений польза

Подписаться на про

№ 1319672780, 10327 (+7)



Площадь: 400 м<sup>2</sup>

Московская область, Балашиха, квартал Щитниково, 116

Щелковская, 4,2 км

Показать карту

Отапливаемый ангар 340м2 полы бетон фундамент ленточно столбовой 2,5 м

На участке 6 соток участок заасфальтирован

Отопление газ магистральный

Свет 50 кват, водопровод центральный, канализация септик

Участок в собственности ИЖС для личного подсобного хозяйства

Ангар какхозпостройка без свидетельства (оформляю)

1 км от мкад по щелковскому шоссе

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_410m\\_34\\_t\\_za\\_m2\\_1319672780](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_410m_34_t_za_m2_1319672780)

# Продажа пл. 1644 м2 под склад, производство

60 000 000 ₽

[♥ Добавить в избранное](#)
[📌 Добавить заметку](#)

Сегодня в 09:48


[Показать теле](#)
[Написать сообщ](#)

Онлайн

Алекс Недвижимость - нед. собственника

Компания

На Авито с января 2013 🌟

[Подписаться на про](#)

Контактное лицо

Олег Васильевич

№ 2038396733, 📞 1200 (+11)



Площадь: 1644 м²

Московская область, Щёлково, Заречная ул., 107


[Показать карту](#)


Продается производственно-складской комплекс общей площадью 1644 м² в промзоне г. Щелково в 21 км от МКАД. Комплекс состоит из отдельностоящего здания 1200 м² класса В, отдельностоящего здания 444 м² на земельном участке промназначения 1.36 Га. Здание класса В 1200м²: отапливаемое – отопление от котельной на соседнем предприятии, высота потолков 7-9 м, пол - бетон, антипыль, есть кран-балка на 5 тонн, до крюка 5.5-6 м, въезд еврофуры под кран-балку, 2 ворот на нулевом уровне, электричество 500 кВт подведено, возможно увеличение, центральные вода, канализация, санузлы, душевые, административно-бытовые помещения. Здание 444 м² – неотапливаемый склад класса С. Около помещений обособленная прилегающая территория, свой въезд со шлагбаумом. Земельный участок 1.36 Га – земли населенных пунктов под размещение промышленной площадки. Стоимость объекта 60 000 000 руб., возможен торг.

[https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_pl.\\_1644\\_m2\\_pod\\_sklad\\_proizvodstvo\\_2038396733](https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl._1644_m2_pod_sklad_proizvodstvo_2038396733)

Склад, 1750 м<sup>2</sup>

40 000 000 ₽

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

1 марта в 16:27



Показать теле

Написать сообщ

Леонид

Компания

На Авито с апреля 2015

Завершено 17 объявлений

5 объявлений пользо

Подписаться на про

№ 2093404173, 275 (+4)



Площадь: 1750 м<sup>2</sup>; Класс здания: с

Московская область, г.о. Щёлково, д. Богослово, вл3

[Показать карту](#) ▾



Продается производственно-складской комплекс, расположенный в Щелковском районе, дер. Богослово участок 71,4 сотки кадастровый номер: 50:14:0030209:103, (по факту 100 соток), для сельскохозяйственного производства. С фасадной стороны и с тыльной стороны участок огорожен забором. Комплекс состоит из 2-х строений (изначально картофелехранилища). Бетонный склад - цех первый площадью 990 м2, второй - 762 м2. Высота потолка 5м. Ремонт произведен, новая кровля, отмостка, ворота, пластиковые окна, электрика. Между зданиями большое пространство для возможного возведения еще одного строения (можем оказать помощь в строительстве). Коммуникации - вода, канализация и газ по границе участка. Электричество 150 кВА, есть свой трансформатор. Земля сельхозназначения, вид разрешенного использования переработка, производство, сельхозпродукции. Назначение и разрешенное использование земли МОЖНО изменить под Ваши цели и задачи. При необходимости помощь при переоформлении назначения разрешенного использования. Удобный заезд с автомагистрали, выгодное местоположение: до Московского большого кольца (МБК) А108 - 11км, станция Фрязино товарная - 5 км. Земля и строения в собственности у физлица (один собственник), простая прямая продажа объектов и максимально быстрый выход на сделку. Возможно обсуждение РАССРОЧКИ оплаты . Возможен разумный торг. Показы в ЛЮБОЙ ДЕНЬ по договоренности.


[https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_1750\\_m\\_2093404173](https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1750_m_2093404173)


## Предложения к аренде производственных помещений

### Аренда склада

398 250 ₽ в месяц

залог 199 125 ₽

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

22 февраля в 10:42

Показать телефон

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

собственник

Компания

На Авито с января 2012

Завершено 5 объявлений

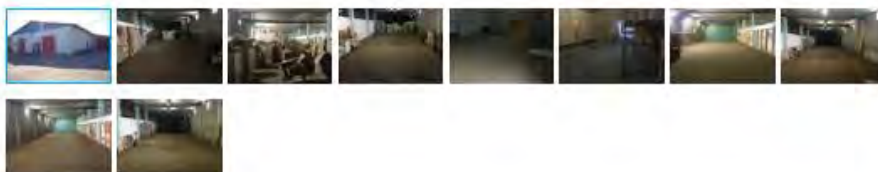
5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Илья

№ 1915861386, 2197 (+2)



Площадь: 1600 м²

Московская область, Балашиха, Щёлковское ш., 158

[Показать карту](#)

Складское помещение расположено на Щёлковском шоссе (200 метров от шоссе) ,заезд с ул.Трубецкая на ул. Пехорская, г. Балашиха Московской области.

Сдается в аренду складское помещение 1593 м.кв. (капитальный),h-4, пол асфальт, имеются офисные помещения, охраняемая и огороженная территория, большая стоянка для автотранспорта, видео наблюдение, удобный подъезд для фур, ВАО 8км от МКАД по Щелковскому шоссе. Цена договорная .Прямая аренда от собственника.

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_sklada\\_1915861386](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_1915861386)



# Аренда производства пл. 1155 м2 Щелково

381 150 ₽ в месяц

залог 381 150 ₽, без комиссии

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 09:48



Показать телефон

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Алекс Недвижимость - недвижим  
собственника

Компания

На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей Сергеевич

№ 1846898310, 2502 (+14)



Площадь 1155 м²

Московская область, Щёлково, Заводская ул., 2к45

Показать карту

Сдается в аренду помещение 1155 м2 под склад/производство с 2 кран-балками грузоподъемностью по 3.5 тонны каждая. Производственный комплекс. 1 этаж. Капитальный. Неотапливаемый. Высота потолка: от 7.5 до 9.5 метров. 2 распашных ворот. Одни ворота выходят на пандус, одни на нулевой уровень разгрузки. Внутри выгорожены отапливаемые административно-бытовые помещения, с душевыми и сан/узлами. Подъезд еврофуры. Открытая площадка для стоянки и маневра. Круглосуточный режим работы. Круглосуточная охрана.

[https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_proizvodstva\\_pl\\_1155\\_m2\\_schelkovo\\_1846898310](https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstva_pl_1155_m2_schelkovo_1846898310)

# Аренда пл. 1300 м2 под производство, аптечный

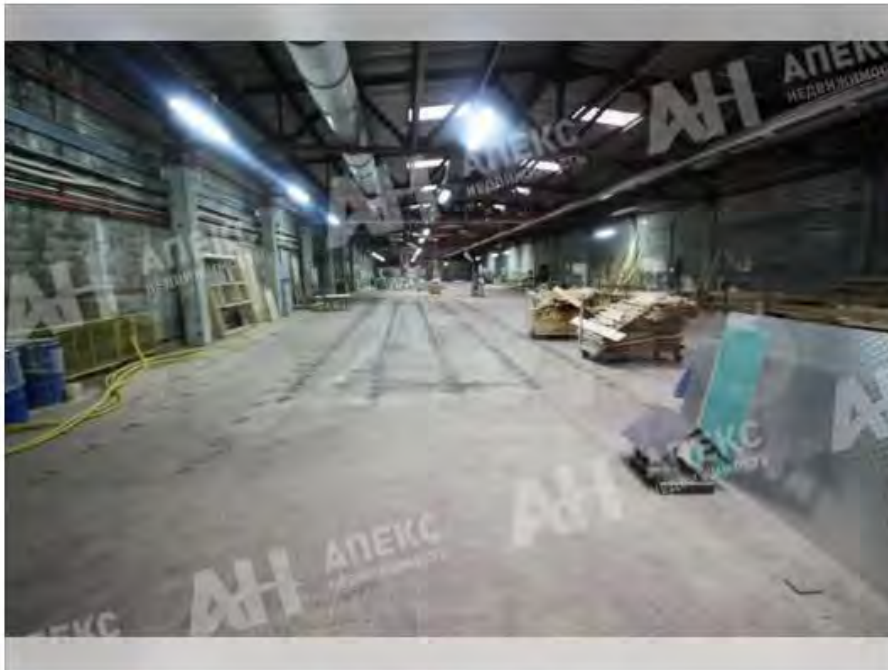
379 167 ₽ в месяц

залог 379 167 ₽, без комиссии

Добавить в избранное

Добавить заметку

3 марта в 10:09



Показать телефон

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Апекс Недвижимость - недвижими  
собственника

Компания

На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей Борисович

№ 2038286111, 591 (+3)



Площадь 1300 м²

Московская область, Щёлково, Московская ул., 1

Показать карту

Сдается отапливаемое производственно-складское помещение на охраняемой территории. 1300 кв. 1 этаж. Потолки от 4.2 до 6.5 метров. Пол-покращенный бетон. Внутри есть бытовка. Ширина 18 метров. Отдельные ворота 3.6X3.9. Мощности до 120 кВт. Режим работы 24/7. Ранее было мебельное производство, возможна аренда с оборудованием. До станции Щёлково 15 минут ходьбы

[https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_1300\\_m2\\_pod\\_proizvodstvo\\_aptechnyy\\_2038286111](https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_1300_m2_pod_proizvodstvo_aptechnyy_2038286111)



Документы оценщика



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Четвертаков Евгений Михайлович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 622700858968**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**15 июня 2018 года, регистрационный № 010293**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  **Ю.В. Козырь**  
  
м.п.

**0003116 \***

РОО «Единая служба оценки» Москва, 2020 г. Издание 9





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010990-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

Четвертакову Евгению Михайловичу

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.

АО «Оценки», Москва, 2018 г. «О» Лицензия № 03-05-00500-00-01-00-10-01-001. Тел.: (495) 735-47-62, e-mail: info@ocenki.ru





## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010293 от «04» июня 2020 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010293 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования ответственности от статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Четвертков Евгений Михайлович  
Паспортные данные: Сер. 6104 №127516 выдан Шашим РОВД Рязанской области (код подразделения - 621434) 13.02.2004  
Адрес регистрации: 390007, Рязанская область, г. Рязань, ул. Октябрьский (перелом, д. 39, вл./оф. 39
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петинская, д. 12, стр. 2, /Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prob-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, /Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, законному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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 требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «04» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиняемого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3. и 10.4.4 Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в соответствующей сумме и в установленный срок, Страхователь, считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, имеющего банков-корреспондента – за счет плательщика.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо прав и обязанностей для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Подписан Четвертков Евгений Михайлович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:

Подписан: Генеральный директор филиалов и представительных рисков  
Акт деятельности С.Ю. от основания Договора № 6933260-4-19 от 08.07.2019 от  
СПАО «Ингосстрах» и №3878-2018 от 04.06.2020-г. от АО «АльфаСтрахование».





## СЕРТИФИКАТ № 6020 GL 0017

г. Рязань  
25 мая 2020 год

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), в лице Директора Рязанского филиала АО «СОГАЗ», действующего на основании Доверенности № Ф-579/19 от 15.10.2019 г., именуемое в дальнейшем Страховщик, на основании Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г., выдало настоящий Страховой сертификат в подтверждение заключения Договора страхования № 6020 GL 0017 от 07.05.2020 г. на следующих условиях:

1.	Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Единая служба оценки»
2.	Объект страхования:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
3.	Страховые случаи:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4.	Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, неагрегатная
5.	Лимиты ответственности:	Не установлены
6.	Франшиза:	Не установлена
7.	Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «30» мая 2020 г. и действует до 00 часов 00 минут «29» мая 2021 г.

Настоящий сертификат имеет информационный характер и не влечет установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Страховщик:  
АО «СОГАЗ»  
Директор Рязанского филиала  
/ Дудкин М.М. /  
М.П.





**Союз арбитражных управляющих  
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

Решением президента Союза арбитражных управляющих  
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (далее – Союз) от 03  
июня 2020 года № 67-А

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Единая Служба оценки»**  
390046, Рязанская область, город Рязань,  
пр. Машиностроителей, дом 8, квартира 3  
(ИНН 6230109194, КПП 623001001, ОГРН 1186234007013)

аккредитовано для обеспечения исполнения возложенных на  
арбитражных управляющих – членов Союза обязанностей в  
качестве оценщика в ходе процедур, применяемых в делах о  
банкротстве, с 03.06.2020 по 02.06.2021.

Настоящее свидетельство выдано 03 июня 2020 года.

Президент Союза

М.П.



К.И. Дерюгин