

ООО «АварКом Плюс»

г. Рязань, Первомайский проспект, д.27, офис 202
тел/факс: 8 (4912) 25-65-31, E-mail: avarcom06@rambler.ru

ОТЧЕТ № 28-08/2017

об определении рыночной стоимости объектов недвижимости:
земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, На-
ро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»

Заказчик: ООО «СОФРИНО-8»
Исполнитель: ООО «АварКом Плюс»

2017 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договора № 28-08/2017 от 28 августа 2017 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский», а именно:

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»;

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»;

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34;

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский».

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский», определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, составляет (округленно):

<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость (прописью), рублей.</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	869 000	<i>Восемьсот шестьдесят девять тысяч</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	3 758 000	<i>Три миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34	4 742 000	<i>Четыре миллиона семьсот сорок две тысячи</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	5 754 000	<i>Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи</i>
<i>Итого</i>	15 123 000	<i>Пятнадцать миллионов сто двадцать три тысячи</i>

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

С уважением
директор ООО «АварКом Плюс»
(оценщик)



Шипов Андрей Владимирович

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО -----	2
ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»-----	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ -----	7
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ-----	8
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ -----	9
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ-----	9
1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ-----	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ-----	10
ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» -----	12
2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ -----	12
2.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3). -----	12
2.3. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п. 8 ФСО №7).-----	13
2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА. -----	13
2.5. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ-----	14
2.6. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----	18
2.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. -----	19
2.8. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----	19
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)» -----	21
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) -----	21
3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ -----	21
3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ).-----	24
3.1.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕН-ЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7). -----	31
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (п.11б ФСО №7). -----	33
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (п.11г ФСО №7).-----	34
3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕ-НИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.-----	36
3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7).-----	41
ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ» -----	43

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО №1 И ФСО №2	43
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	44
4.3. ДАТА ОЦЕНКИ	45
4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	45
ЧАСТЬ 5. «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)»	46
5.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	48
ЧАСТЬ 6. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7)»	49
6.1. ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (п.22 б, в, ФСО №7).	51
6.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ (п.22г ФСО №7).	53
6.3. ОПИСАНИЕ И РАСЧЕТ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ КОРРЕКТИРОВАНИИ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (п.22 ФСО №7).	53
6.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.	56
ЧАСТЬ 7. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7)»	62
ЧАСТЬ 8. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»- 64	64
ЧАСТЬ 9. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»-----	66
ПРИЛОЖЕНИЯ -----	67

ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	28-08/2017	
Основание для проведения оценки	Договор № 28-08/2017 от 28 августа 2017 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества между ООО «АварКом Плюс» и ООО «Софрино-8» в лице конкурсного управляющего Ноготкова Кирилла Олеговича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-36400/16 от «01» августа 2017 года	
Дата оценки:	15.09.2017 г. <i>Обоснование дат оценки приведено в разделе 4.3. данного отчета.</i>	
Сроки проведения оценки:	с 15 сентября по 20 сентября 2017 года	
Дата составления Отчета:	20 сентября 2017 года	
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества 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.	
<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Стоимость объекта оценки, полученная в результате применения сравнительного подхода</i>	<i>Итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки, округленно, рублей</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	869 000	869 000 <i>(Восемьсот шестьдесят девять тысяч)</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	3 758 000	3 758 000 <i>(Три миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч)</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34	4 742 000	4 742 000 <i>(Четыре миллиона семьсот сорок две тысячи)</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	5 754 000	5 754 000 <i>(Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи)</i>
Итого	15 123 000	15 123 000 <i>(Пятнадцать миллионов сто двадцать три тысячи)</i>
	Затратный и доходный подходы в данном отчете не применялись, обоснование отказа приведено в разделе 5.1.	

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки:	<p>Объекты недвижимого имущества - земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский», а именно:</p> <p>земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»;</p> <p>zemельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»;</p> <p>zemельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34;</p> <p>zemельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский».</p>
Имущественные права на объект оценки:	ООО «СОФРИНО-8» (ИНН 5038058626; ОГРН 1075038015304)
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества 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
Вид стоимости объекта оценки:	<p><u>Рыночная стоимость.</u></p> <p>Определение вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255, а также подробно описано в разделе 3.2 настоящего Отчета «Определение вида оцениваемой стоимости»</p>
Дата оценки:	15 сентября 2017 года
Сроки проведения оценки:	с 15 сентября по 20 сентября 2017 года
Дата составления Отчета:	20 сентября 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в Разделе 1.5 настоящего Отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ООО «АварКом Плюс»

Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору:

Шипов Андрей Владимирович:

- является членом некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», адрес: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 74 А. Свидетельство №1206 от 17.12.2007г.;
- внесен в реестр оценщиков–членов некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОc») зарегистрирована Федеральной регистрационной службой («Росрегистрация») 28 июня 2007 года за №0001;
- имеет высшее образование,
- диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718485, выданный «Институтом профессиональной оценки» 2004 г.;
- повышение квалификации – свидетельство № 2738 от 30 июня 2013 г., выданное Московским государственным университетом технологий и управления по программе «Оценочная деятельность»;
- гражданская (профессиональная) ответственность оценщика Шипова А.В. застрахована в АО «СОГАЗ» - полис № 6016 GL 0150 от 06.12.2016 г. срок действия с 10.12.2016 г. по 09.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 рублей.;
- стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет;
- Заключен трудовой договор № 01 от 28.03.2012г. с ООО «АварКом Плюс»;
- Место нахождения оценщика: 390013, г. Рязань, Первомайский пр-т, д. 27, оф.202.

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «АварКом Плюс»
Краткое наименование:	ООО «АварКом Плюс»
Основной государственный ре- гис- трационный номер юриди- ческого лица (ОГРН), дата при- своения:	1156234003609, 28.03.2012г.
ИНН/КПП	6234101580 / 623401001
p/c:	№ 40702810800010004136 Прио-Внешторгбанк (ОАО) г. Рязань, БИК 046126708 ; кор.счет 30101810500000000708, ИНН 6399701779
Юридический адрес:	390013, г. Рязань, Первомайский пр-т, д. 27, оф.202
Контактная информация юри- дического лица:	тел/факс: 8 (4912) 25-65-31, e-mail: avarcom06@rambler.ru
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и спе- циалисты:	<i>Не привлекались.</i>

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Собственник	ООО «СОФРИНО-8» (ИНН 5038058626; ОГРН 1075038015304, адрес: 141276, Московская область, Пушкинский район, р.п. Софрино, ул. Ленина, д. 9)
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8» в лице конкурсного управляющего Ноготкова Кирилла Олеговича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-36400/16 от «01» августа 2017 года

1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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 вменяется 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 несет 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 неправомочных 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 Объектов оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

Оценка объекта недвижимости производится без учета существующих обременений.

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.

1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, Шипов А.В. – оценщик, член некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Свидетельство №1206 от 17.12.2007 года выполнивший 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.
- ✓ мною была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта.

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:

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

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

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

4. 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 со Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОc» от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАОc». Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, внесен в реестр оценщиков–членов некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой («Росрегистрация») 28 июня 2007 года за №0001.

Для целей настоящего Отчета, определенных заданием на оценку, применяется вид стоимости ***«Рыночная стоимость объекта оценки»***. Согласно *федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (п.6.)* понятие рыночной стоимости установлено *Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*.

В соответствии с Законом *«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».¹

ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАБОТЕ ПРИВЕДЕНА НИЖЕ:

№ п/п	Наименование документа	Серия и/или номер документа, дата
1	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года
2	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 77/503/15-297188 от 19.01.2015 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года
4	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 77/503/15-297185 от 19.01.2015 г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года
6	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 77/503/15-297183 от 19.01.2015 г.
7	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года
8	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 77/503/15-297187 от 19.01.2015 г.
9	Лицензия на пользование недрами	МСК 80173 ТЭ от 17.09.2015 г.
10	Лицензия на пользование недрами	МСК 80184 ТЭ от 12.02.2016 г.
11	Договор об ипотеке (залоге недвижимости)	№ 1173-и от 23.11.2010 г.

2.2. 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 объекта 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.

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

2.3. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п. 8 ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на земельные участки.

Собственником объектов оценки является Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8».

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

№ п/п	Наименование и место расположения объекта	Вид собственности	Собственник
1	земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8»
2	земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8»
3	земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8»
4	земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8»

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.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА.

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.

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

2.5. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Описание земельных участков, являющихся объектами оценки, приведено в таблицах ниже.

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:45.

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года
Общая площадь земельного участка, кв.м	30 630	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:26:0060712:45	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года
Информация о текущем использовании объекта оценки	Для добычи строительного песка	Данные полученные от заказчика
Сведения об обременениях земельного участка	Ипотека	Договор об ипотеке № 1173-и от 23.11.2010 г.
Кадастровая стоимость, руб.	13 823 012,70 рублей	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4044288.5499745896&y=7425891.134837454&z=17&text=50%3A26%3A0060712%3A45&type=1&app=search&opened=1
Форма		http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4044288.5499745896&y=7425891.134837454&z=17&text=50%3A26%3A0060712%3A45&type=1&app=search&opened=1
Экологическое загрязнение	Не выявлено	Данные полученные от заказчика

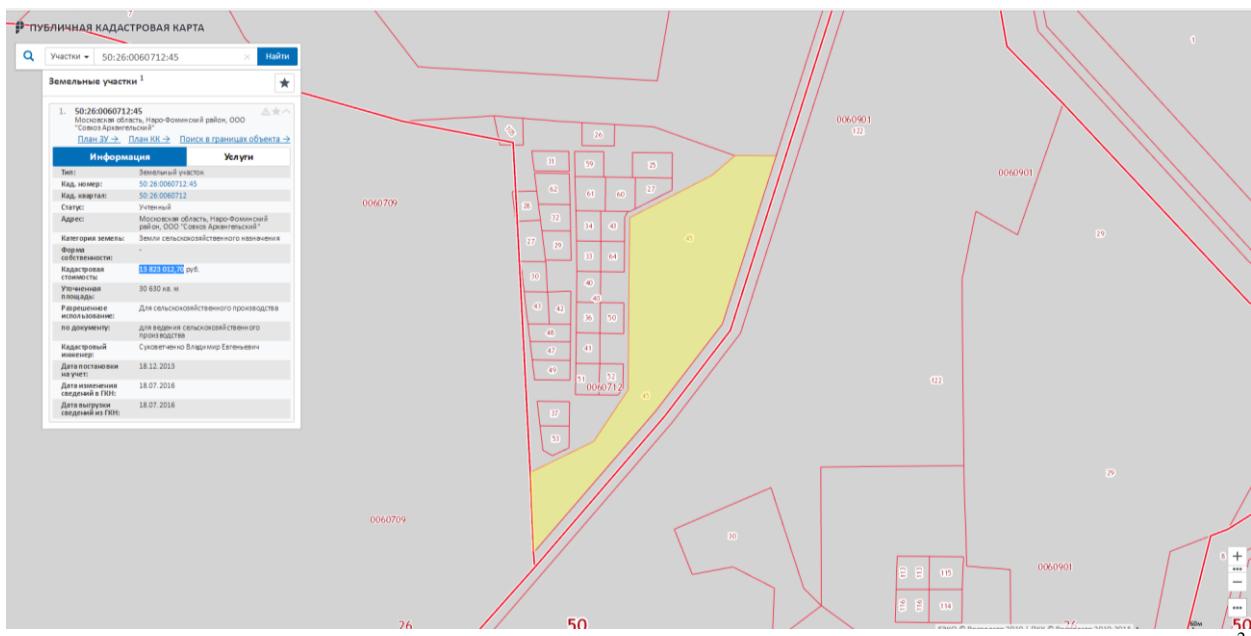


Рис 1. Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0060712:45 на публичной кадастровой карте².

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:44.

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года
Общая площадь земельного участка, кв.м	132 477	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:26:0060712:44	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года
Информация о текущем использовании объекта оценки	Для добычи строительного песка	Данные полученные от заказчика
Сведения об обременениях земельного участка	Ипотека	Договор об ипотеке № 1173-и от 23.11.2010 г.
Кадастровая стоимость, руб.	59 785 545,33 рублей	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043674.665091226&y=7427664.712759233&z=17&text=50%3A26%3A0060712%3A44&type=1&app=search&opened=1
Форма		http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043674.665091226&y=7427664.712759233&z=17&text=50%3A26%3A0060712%3A44&type=1&app=search&opened=1
Экологическое загрязнение	Не выявлено	Данные полученные от заказчика

²<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4044288.5499745896&y=7425891.134837454&z=17&text=50%3A26%3A0060712%3A45&type=1&app=search&opened=1>

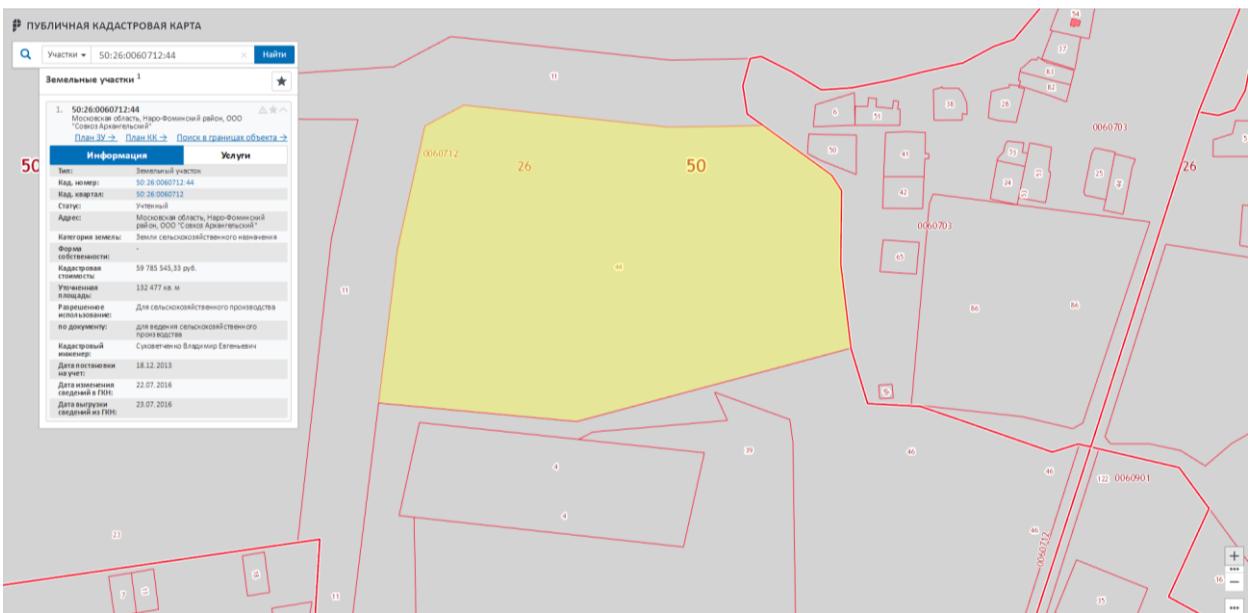


Рис 2. Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0060712:44 на публичной кадастровой карте³.

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:39.

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года
Общая площадь земельного участка, кв.м	167 152	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский», уч.1/34	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:26:0060712:39	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года
Информация о текущем использовании объекта оценки	Для добычи строительного песка	Данные полученные от заказчика
Сведения об обременениях земельного участка	Ипотека	Договор об ипотеке № 1173-и от 23.11.2010 г.
Кадастровая стоимость, руб.	1 307 128,64 рублей	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043659.138819857&y=7426915.868747815&z=16&text=50%3A26%3A0060712%3A39&type=1&app=search&opened=1
Форма		http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043659.138819857&y=7426915.868747815&z=16&text=50%3A26%3A0060712%3A39&type=1&app=search&opened=1
Экологическое загрязнение	Не выявлено	Данные полученные от заказчика

³<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043674.665091226&y=7427664.712759233&z=17&text=50%3A26%3A0060712%3A44&type=1&app=search&opened=1>

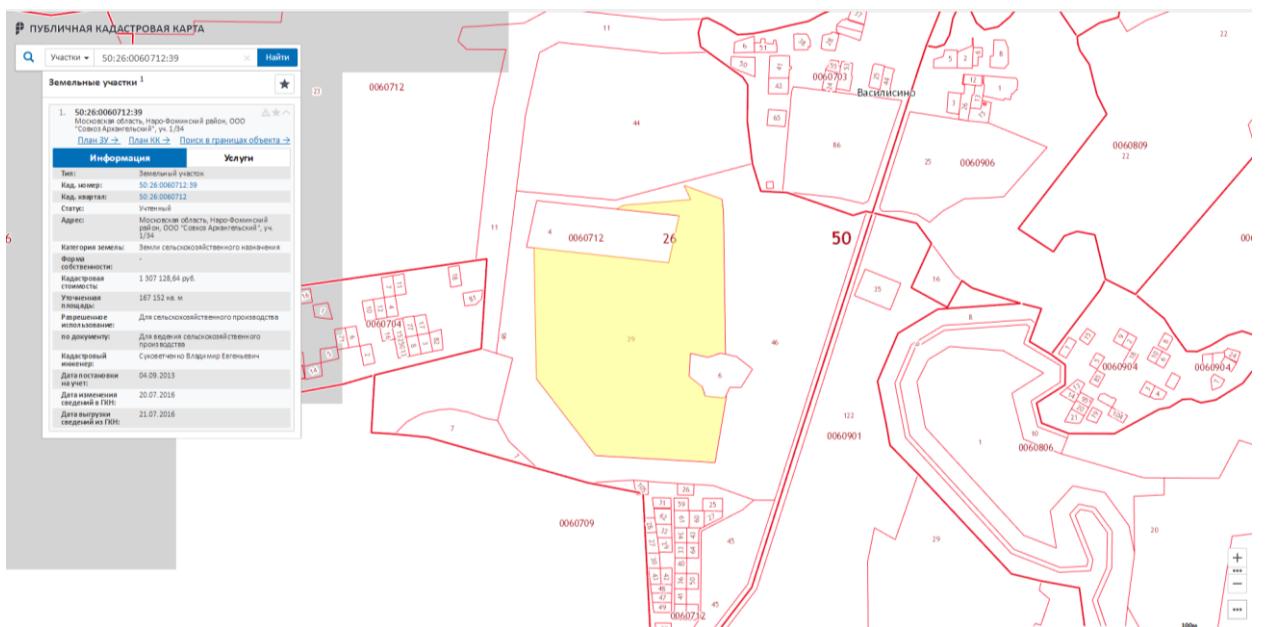


Рис 3. Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0060712:39 на публичной кадастровой карте.⁴

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:46.

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года
Общая площадь земельного участка, кв.м	202 840	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский», уч.1/34	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:26:0060712:39	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года
Информация о текущем использовании объекта оценки	Для добычи строительного песка	Данные полученные от заказчика
Сведения об обременениях земельного участка	Ипотека	Договор об ипотеке № 1173-и от 23.11.2010 г.
Кадастровая стоимость, руб.	91 539 663,60 рублей	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043847.842733441&y=7426887.204862207&z=16&text=50%3A26%3A0060712%3A46&type=1&app=search&opened=1
Форма		http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043847.842733441&y=7426887.204862207&z=16&text=50%3A26%3A0060712%3A46&type=1&app=search&opened=1
Экологическое загрязнение	Не выявлено	Данные полученные от заказчика

⁴<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043659.138819857&y=7426915.868747815&z=16&text=50%3A26%3A0060712%3A39&type=1&app=search&opened=1>

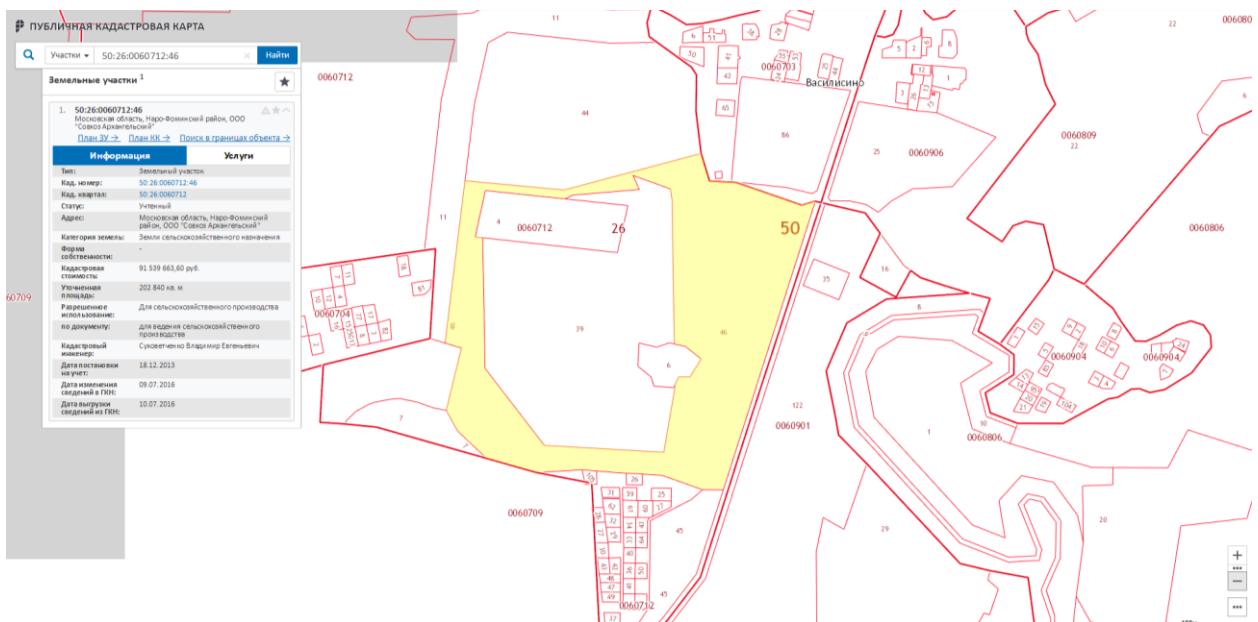


Рис 4. Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0060712:46 на публичной кадастровой карте⁵.

Сведения об износах и устареваниях.

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. В настоящее время оцениваемые участки используются в качестве карьера для добычи песка. По условиям лицензии по окончании добычи на месте участков будет устроено ложе под рыбоводный пруд. Таким образом, на данных участках возможно будет восстановить ведение сельскохозяйственного производства, а именно – рыбоводство. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Информация о текущем использовании объекта оценки.

По состоянию на дату оценки установлено текущее использование оцениваемых земельных участков – использование земельных участков для разработки и добычи общеизвестного полезного ископаемого – песка строительного.

Разработка карьера и добыча строительного песка осуществляется арендатором оцениваемых земельных участков - ООО «Природа», которое имеет лицензии на данный вид деятельности.

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

⁵<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4043847.842733441&y=7426887.204862207&z=16&text=50%3A26%3A0060712%3A46&type=1&app=search&opened=1>

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется, в том числе, прошлые и будущие затраты и доходы.

2.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

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

2.8. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемый земельный участок расположен на территории по адресу:

- ✓ Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»⁶.

Наро-Фоминский район — бывшая административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до июня-июля 2017 года на юго-западе Московской области.

9 июня 2017 года законом № 77/2017-ОЗ муниципальное образование Наро-Фоминский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование Наро-Фоминский городской округ с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Наро-Фоминский район упразднён и переформирован в город областного подчинения Наро-Фоминск с административной территорией.

Административный центр — город Наро-Фоминск.

Площадь района — 154 744 га. Северо-восточная граница проходит в 23 км от МКАД. Юго-западная — в 110 км и граничит с Калужской областью.

Район граничит:

с запада — с Можайским районом Московской области
с севера — с Одинцовским районом и Рузским городским округом Московской области

на северо-востоке — с городским округом Краснознаменск Московской области
на востоке — с Новомосковским и Троицким округами Москвы
на юге — с Калужской областью.

Также в районе есть два анклава: со всех сторон территория района окружает:

городской округ Молодёжный

деревню Мачихино, относящуюся к поселению Киевский Троицкого округа Москвы.

В районе три города — Апрелевка, Верея и Наро-Фоминск и два пгт — Калининец и Селятино.

⁶Свидетельства о государственной регистрации права.

Через территорию района проходят: с северо-востока на юго-запад автомобильная дорога федерального значения М3 Москва—Киев и параллельно ей — железная дорога Москва—Киев (Киевское направление МЖД); от западной границы района — железная дорога (Смоленское направление МЖД) и автодорога М1 Москва—Минск (М1); на расстоянии 60 км от Москвы — участок Большого кольца МЖД, и на расстоянии 50 км — Московская кольцевая автомобильная дорога.

Общая протяженность федеральных дорог на территории района — 160 км. Сельских асфальтированных — 600 км (по этой позиции район занимает третье место в области), городских — 165 км.

Основные предприятия

Наро-Фоминский мясокомбинат (ЗАО «Нарэкопрод») — основной производитель натуральных мясных продуктов в Наро-Фоминском районе.

Века Рус — производство изделий из ПВХ

ПБКМ Наро-Фоминск («Рексам») производство алюминиевых банок для напитков

Нарострой — Наро-Фоминский домостроительный комбинат

Элинар — завод электроизоляционных изделий

Элинар-Бройлер — одна из крупнейших в России птицефабрик

ЗАО «Росизол» — производство опорных полимерных изоляторов.

Avon — производство косметики

ООО «Арнег» — завод по производству холодильных и морозильных витрин для торговых залов любых площадей

ООО Тех-Пласт — изготовление разнообразных изделий из пластмасс

ОАО Наро-Фоминский машиностроительный завод⁷.

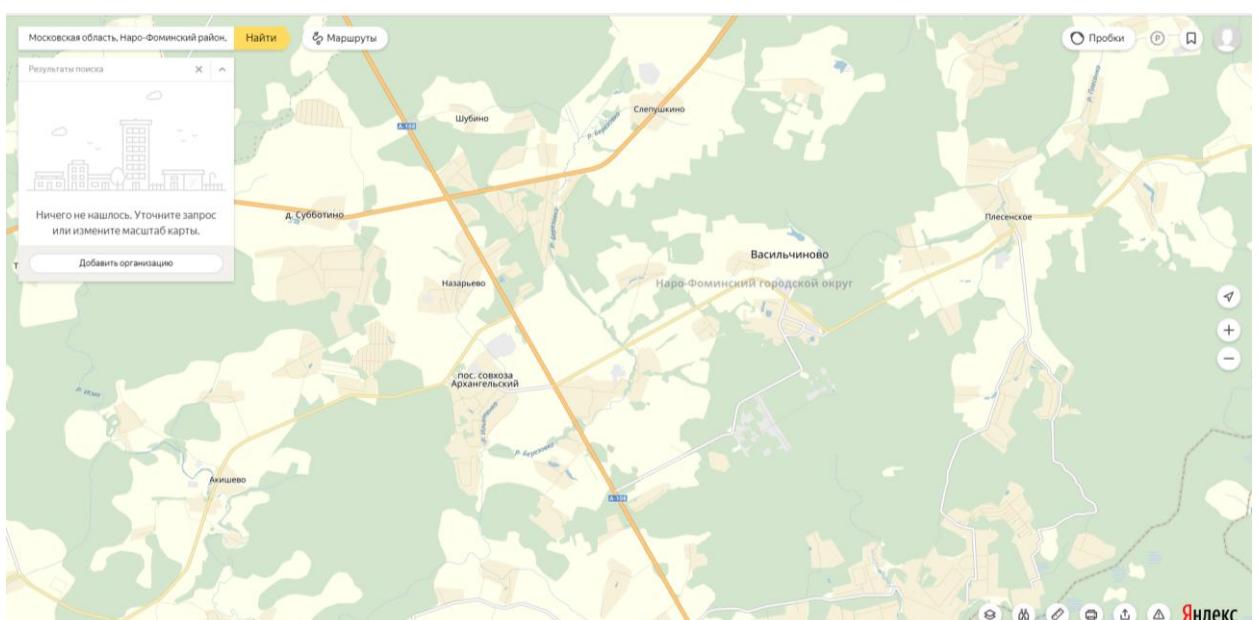


Рис 5 Район расположения объекта оценки (схема)⁸.

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Наро-Фоминский_район

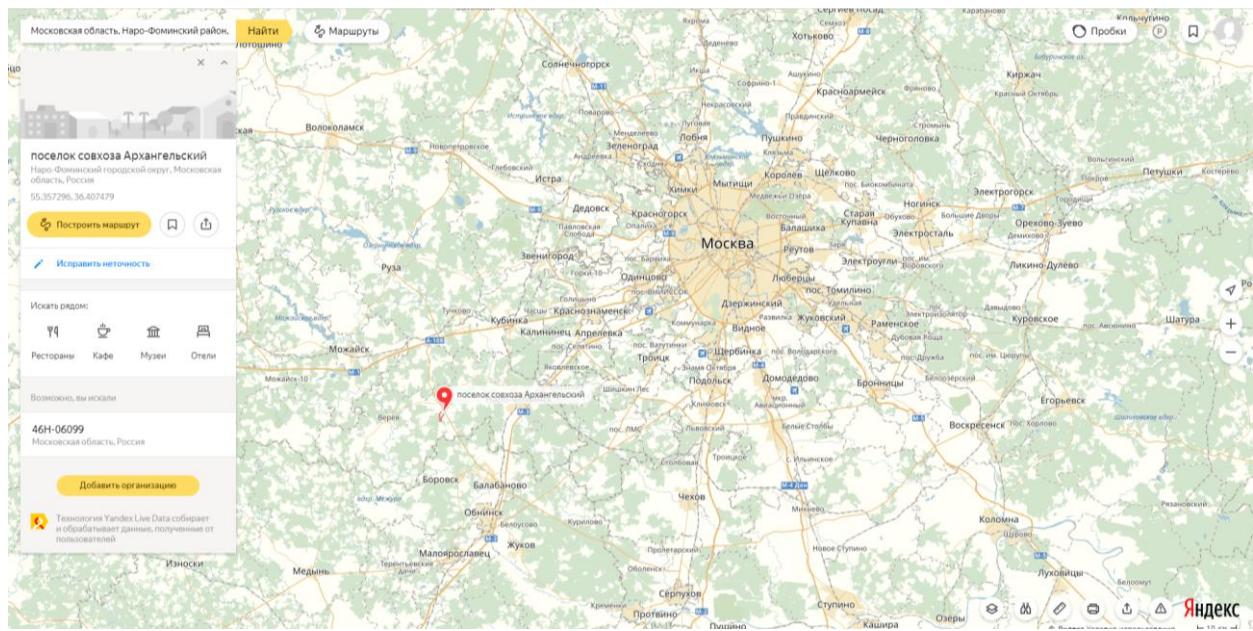


Рис 6. Район расположения объекта оценки на карте Московской области (схема)⁹.

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 2016 году, по данным Росстата, ВВП России снизился в годовом выражении на 0,2%. Таким образом, экономический спад продолжается второй год подряд, но в 2016 году произошло его замедление. С одной стороны, это свидетельствует об адаптации экономики к новым условиям в условиях санкций, с другой стороны, дает основания полагать, что в 2017 году можно надеяться на рост.

По итогам 2016 года в РФ промышленное производство выросло. Позитивная динамика зафиксирована в 65 регионах, что на 15 регионов больше, чем в прошлом году. Наиболее стабильные показатели промышленного производства фиксируются в Московской области, Ненецком автономном округе, г. Санкт-Петербург и в Республике Татарстан. В перечисленных регионах в каждом месяце 2016 года отмечался рост промышленного производства.

Падение в сфере строительства в 2016 году продолжилось, но темпы падения снизились. По итогам 2016 года объем работ по виду деятельности «Строительство» в России снизился по сравнению с предыдущим годом на 4,3%. При этом в 40 регионах зафиксирован рост объема работ в строительстве. Лидерами по темпам роста стали Республика Крым и г. Севастополь.

В 2016 году продолжилось сокращение в сфере розничной торговли. По итогам года сокращение оборота розничной торговли по стране в целом составило 5,2%. Оборот розничной торговли вырос только в 8 регионах.

Реальные денежные доходы населения продолжили снижение, причем темпы падения по итогам одиннадцати месяцев 2016 года повысились. Реальные доходы в январе-ноябре 2016 года выросли только в 6 субъектах РФ, при этом ни в одном из них рост не превысил 10%.

В четвертом квартале 2016 года в РФ отмечено сокращение уровня безработицы. В октябре-декабре 2016 года безработица в стране была на уровне 5,4%, что на 0,3 процентных пункта ниже, чем за аналогичный период 2015 года. Уровень безработицы снизился в 51 регионе.

По итогам 2016 года долговая нагрузка на бюджеты регионов сократилась. Соотношение госдолга субъектов РФ и собственных доходов за 2016 год снизилось по сравнению с 2015 годом на 2,7 процентных пункта, и составило 33,8%. Сокращение долговой нагрузки произошло в 63 субъектах РФ¹⁰.

Основные экономические и социальные показатели

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	85880,6 ¹⁾	99,8 ¹⁾				97,2		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4		100,4	107,8	95,9	95,8	109,8
Индекс промышленного производства		101,1		103,2	107,4	96,6	95,5	107,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5626,0	104,8	230,1	103,4	42,2	102,6	103,0	43,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
Объем услуг связи, млрд.рублей	1730,2	96,2	149,4	97,5	100,3	99,6 ²⁾	101,6 ²⁾	101,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	28137,1	94,8	2899,2	94,1	118,3	90,0	85,9	120,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8377,8	99,7	764,0	99,9	104,2	98,0 ²⁾	97,0 ²⁾	106,1
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	422,8 ³⁾	86,6 ⁴⁾	44,2 ³⁾	105,5 ⁵⁾	102,2 ⁶⁾	65,8 ⁴⁾	70,0 ⁵⁾	95,4 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	250,7	80,2	26,6	104,9	107,0	68,2	69,2	94,2
импорт товаров	172,1	98,1	17,5	106,4	95,7	61,9	71,3	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 ⁷⁾	97,7 ⁸⁾				90,4 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		107,1		105,4	100,4	115,5	112,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		107,4	100,6	112,4	110,7	97,8
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		94,1		93,9	150,5	96,8 ²⁾	104,9 ²⁾	150,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1 ²⁾	103,4 ²⁾	130,2
реальная		100,6		102,4	129,5	91,0 ²⁾	91,6 ²⁾	129,2
Общая численность безработных, млн.человек	4,2 ¹⁰⁾	99,5	4,1	92,7	99,7	107,4 ²⁾	109,4 ²⁾	99,8

¹⁰ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к декабрю 2014г.
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0 ¹⁰⁾	98,8	0,9	89,4	105,5	109,2 ²⁾	112,5 ³⁾
1) Первая оценка. 2) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю. 3) Данные за январь-ноябрь 2016г. и ноябрь 2016г. соответственно. 4) Январь-ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 5) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 6) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 7) Данные за январь-сентябрь 2016 года. 8) Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 9) Данные за периоды 2016г. - оценка. 10) В среднем за месяц.							

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2кв2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля¹¹.

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

Основные сведения.

Московская область (неофициально — Подмосковье) — 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.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Границит 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 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 административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 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 городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Географическое положение

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.

Рельеф

Подмосковный пейзаж

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.

¹¹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрэзионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа. Процесс современного рельефообразования в наше время связан с эрозией, остальные же экзогенные процессы (карстовые, оползневые, эоловые) имеют второстепенное значение.

Почти весь запад и север Московской области занимает моренная Московская возвышенность с хорошо выраженным речными долинами, наибольшую среднюю высоту (около 300 м, в районе Дмитрова) имеющая в пределах Клинско-Дмитровской гряды, а верхнюю точку (310 м) у деревни Шапкино Можайского района. Северный склон Московской возвышенности более крутой по сравнению с южным. В пределах возвышенности части озёра ледникового происхождения (Нерское, Круглое, Долгое). К северу от названной возвышенности расположена плоская и сильно заболоченная аллювиально-зандровая Верхневолжская низменность, высота которой — не более 150 м; включает в себя Шошинскую и Дубнинскую низины (высоты менее 120 м).

На юге области простирается холмистая моренно-эрэзионная Москворецко-Окская равнина, имеющая наибольшую высоту (255 м) в Москве в районе Ясенево у станции метро «Тёплый Стан», с чётко выраженным (особенно в южной части) речными долинами и плоскими междуречьями; в её пределах встречаются карстовые формы рельефа. Последние особенно распространены в Серпуховском районе. На крайнем юге области, за Окой, — довольно высокие (более 200 м, максимальная высота 238 м) северные отроги Среднерусской возвышенности с многочисленными оврагами и балками. Это Заокское эрозионное плато и Заосетринская эрозионная равнина.

Почти всю восточную половину Московской области занимает обширная Мещёрская низменность, в восточной своей части значительно заболоченная; самый высокий её холм (на древней моренной возвышенности в районе Егорьевска) имеет высоту 214 м над уровнем моря; преобладают высоты 120—150 м; речные долины выражены слабо. Почти все крупные озёра Мещёрской низменности (Чёрное, Святое и др.) имеют ледниковое происхождение. Тут же и самая низкая в регионе естественная высота — уровень воды Оки — около 97 метров.

Геологическое строение и полезные ископаемые

Геологический разрез по линии р. Ока — Москва — р. Дубна

Территория, занимаемая Московской областью, находится в центральной части Восточно-Европейской платформы; последняя, как и все платформы, складывается из кристаллического фундамента, в пределах Московской области не выходящего на поверхность, и осадочного чехла. В составе кристаллического фундамента — граниты и гнейсы архейского и протерозойского возраста, в составе осадочного чехла — отложения палеозойской, мезозойской и кайнозойской эр. Фундамент образует большую впадину — Московскую синеклизу — и залегает в её осевой зоне на 2—3 тыс. м. Наименьшие глубины залегания кристаллического фундамента (1000 м) — к югу от города Серебряные Пруды (на крайнем юге области), наибольшие (4200 м) — к востоку от Сергиева Посада (на северо-востоке области).

В пределах Московской области почти отсутствуют отложения третичного периода, значительно шире распространены отложения каменноугольного и юрского периодов. Отложения каменноугольного периода в Московской области представлены доломитами, известняками и мергелями. Широко распространены в Московской области и четвертичные отложения; их мощность убывает с северо-запада на юго-восток. Периодам между оледенениями соответствуют лихвинское, одинцовское, микулинское и молого-шекснинское межледниковые. Ледники оставили после себя моренные суглинки с галькой и валунами различных пород (граниты, гнейсы, кварциты; доломиты, известняки, песчаники); особенно заметные следы на территории области оставил днепровское оледенение (мощность морены достигает 15 м).

Поле с цветами иван-чая, деревня Шевёлкино

Московская область небогата полезными ископаемыми.

Пески, находящиеся в отложениях различных периодов (главным образом — четвертичного и мелового), имеют высокое качество и широко используются в строительстве; кварцевые пески применяются в стекольной промышленности, их добыча ведётся с конца XVII века в районе Люберец; часть месторождений в настоящее время законсервирована по экологическим соображениям, разрабатывается лишь два месторождения стекольного песка — Егановское и Люберецкое, с суммарными запасами (по категории А+В+С1) в 40,3 млн т.

Многочисленны в пределах Московской области и месторождения глин. Тугоплавкие глины разрабатываются на Тимоховском, Призаводском месторождениях в Ногинском и Власово-Губинском месторождении в Орехово-Зуевском районе; суммарные запасы сырья на этих месторождениях оцениваются в 11 тыс. т.

В Московской области имеются также месторождения известняка (наиболее известное — Мячковское, добыча на котором в настоящее время остановлена), фосфоритов (Егорьевское и Северское месторождения, оба не разрабатываются), торфа (главным образом в пределах Мещёрской низменности, крупнейшие из действующих месторождений — «Рязановское» и «Радовицкий мох»). Многочисленны также минеральные источники, в особенности — железистые (под Звенигородом, Серпуховом, Клином); большая часть источников расположена на западе области.

Климат

Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусты на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет -13°C . Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: -54°C , а самая высокая температура $+39,7^{\circ}\text{C}$ — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Гидрография

Все реки Московской области относятся к бассейну Волги (сама Волга протекает по территории области на небольшом участке, по которому проходит граница с Тверской областью). Уклоны русел рек Московской области невысокие (несколько сантиметров на километр длины), долины чаще широкие, с асимметричными берегами (как правило, правый берег крутой, левый же — плоский, террасированный). Питание рек — главным образом снеговое, с наибольшим стоком весной. В летнюю и особенно в зимнюю межень реки почти полностью переходят на подземное питание.

Всего в Московской области свыше 300 рек, имеющих протяжённость более 10 км. Все реки имеют спокойное течение, хорошо разработанные долины, поймы; половодье приходится на апрель — май. Летом уровень воды в реках Московской области низок и повышается лишь в случаях затяжных дождей. Реки области покрыты льдом с конца ноября до середины апреля. Из рек судоходны только Волга, Ока и Москва.

Почвы

На территории Московской области преобладают малоплодородные и требующие внесения удобрений дерново-подзолистые почвы, на возвышенностях — суглинистые и глинистые, средней и сильной степени оподзоленности, в пределах низменностей — дерново-подзолистые, болотные, супесчаные и песчаные (два последних типа преобладают на востоке области, в низменной Мещёре). Чернозёмные почвы (сильно оподзолены и выщелочены) распространены мало и имеют место лишь к югу от Оки. Серые лесные почвы распространены к югу от Оки и в восточной части Москворецко-Окской равнины (в основном Раменский и Воскресенский районы). Болотные почвы часто встречаются в Мещёрской и Верхневолжской низменностях. По долинам крупных рек — полосы аллювиальных почв различной ширины, особенно широкие в долинах рек Оки, Москвы и Клязьмы. Почвы Московской области, в особенности серые лесные заокских районов и дерново-подзолистые Москворецко-Окской равнины, сильно смыты.

Растительность

Московская область находится в пределах лесной полосы (крайний юг таёжной зоны, зоны хвойно-широколиственных и широколиственных лесов) и лесостепной зон. Леса занимают свыше 40 % территории региона; в некоторых районах (преимущественно на западе, севере области и на крайнем востоке) залесённость превышает 80 %, на Москворецко-Окской равнине она в основном не превышает 40 %, в южных заокских районах — не достигает и 20 %. Большая часть территории области входит в зону смешанных лесов. В зону широколиственных лесов входят территории, располагающиеся к югу от Оки, за исключением южной части Серебряно-Прудского района, относящейся к лесостепной зоне. По низменному правобережью Москвы-реки зона широколиственных лесов заходит далеко на север, почти до границ города Москвы. В прилегающей по реке Москве части Москворецко-Окской равнины, в заокских районах, а также к северу от Клинско-Дмитровской гряды большие площади отведены под сельскохозяйственные угодья.

Охрана окружающей среды

Экологическая ситуация в Московской области тяжёлая; загрязнены как районы, прилегающие к Москве, так и промышленные районы востока и юго-востока области. Наибольшую экологическую опасность представляют сточные воды промышленных и животноводческих предприятий; выбросы предприятий энергетики (Каширской и Шатурской ГРЭС и др.); базы захоронения бытовых и промышленных отходов (в ближайших к столице районах) — например, крупнейшая в Европе Тимоховская свалка; стареющие военные и особенно аэродромные топливохранилища и топливопроводы; хранилище ядерных отходов (в Сергиево-Посадском районе).

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 423 470 чел. (2017). Плотность населения — 167,46 чел./ км^2 (2017)¹².

Социально-экономические показатели¹³.

¹² https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

¹³ http://econ.lenobl.ru/work/social/info_serLo/yanvar_mart_2017

Российская экономика находится в самой длительной за последние 20 лет рецессии, снижение валового внутреннего продукта (ВВП) наблюдается на протяжении 6-ти кварталов. Характер кризиса определяется действием как внешних факторов, так и комплексом накопленных внутренних проблем структурного характера.

Основными внешними факторами, влияющими на экономическую активность в Российской Федерации, являются:

- снижение в 2014-2015 годах мировых цен на углеводороды и другие товары сырьевой группы, являющиеся основой российского экспорта;
- девальвация рубля, которая стала прямым следствием падения экспортных доходов и, в свою очередь, оказала существенное влияние на сокращение внутреннего инвестиционного и потребительского спроса;
- затруднение доступа к внешнему заемному финансированию в условиях действия внешних финансовых санкций на фоне общего ослабления интереса глобальных инвесторов к развивающимся рынкам;
- длительная инвестиционная пауза в российской экономике и ужесточение как процентных, так и общих условий банковского кредитования, начиная со второй половины 2014 года;
- ограничение импорта технологий / продукции в результате действия секторальных санкций.

С начала 2016 года наблюдаются признаки стабилизации ситуации в российской экономике, связанные с постепенным улучшением внешнеэкономической конъюнктуры и открытием внешнего долгового рынка (как для российских банков и компаний, так и для государства), а также ростом производственной активности в отдельных секторах экономики. В результате на фоне продолжения ослабления инфляционных процессов темпы падения ВВП существенно замедлились (с 97,2% в первом квартале 2015 года до 99,4% во втором квартале 2016 года).

Кризисные явления в экономике, начавшиеся еще в 2014 году, продолжают оказывать негативное влияние на экономику Московской области, однако экономика региона постепенно адаптируется к сохраняющейся геополитической нестабильности и показывает положительную динамику по ряду показателей.

Индекс промышленного производства в 2015 году составил 100,6%, что на 4,0% выше аналогичного показателя в среднем по Российской Федерации (96,6%). В январе-июне 2016 года индекс промышленного производства составил 114,5% к январю-июню 2015 года.

В 2015 году оборот розничной торговли в Московской области составил 93,8% (1 725,2 млрд. рублей). За январь-июнь 2016 года по сравнению с январем-июнем 2015 года оборот розничной торговли показал положительную динамику и составил 102,0% (915,2 млрд. рублей). Резкое снижение показателя в 2015 году связано с падением реальных располагаемых денежных доходов населения и переходом населения на сберегательную модель поведения.

В 2015 году оборот общественного питания составил 78,6 млрд. рублей, что на 5,3%, в сопоставимых ценах, меньше, чем в 2014 году. За 6 месяцев 2016 года оборот общественного питания уменьшился на 4,3%.

Объем платных услуг населению за 2015 год по сравнению с отчетными данными 2014 года снизился в сопоставимой оценке на 3,0%. В январе-июне 2016 года наблюдается также отрицательная динамика – 96,5% к январю-июню 2015 года.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в 2015 году снизился в сопоставимой оценке на 8,4% к уровню 2014 года. За первый квартал объем инвестиций в основной капитал составил 69,9 млрд. рублей или 97,7% к первому кварталу 2015 года в сопоставимой оценке.

В 2015 году снижение объема работ по виду деятельности «Строительство» составило 1,4% к уровню 2014 года. В январе-июне 2016 года наблюдается незначительное снижение на 0,6% к соответствующему периоду 2015 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработка в 2015 году составила 40 642,7 рубля, увеличившись по сравнению с 2014 годом на 5,3%.

В январе-июне 2016 года среднемесячная номинальная начисленная заработка в 2015 году составила 42 190,7 рубля, увеличившись по сравнению с январем-июнем 2015 года на 6,7%.

Численность населения на 01.01.2016 года составила 7 318 647 человек (01.01.2015 года – 7 231 068 человек). По сравнению с концом 2014 года численность населения Московской области увеличилась на 87 579 чел., в основном за счет миграционного прироста.

По прогнозу численность постоянного населения Московской области в 2017 году может увеличиться по сравнению с уровнем 2016 года по двум вариантам прогноза соответственно на 90,7 и 99,9 тыс. человек, в 2019 году – на 281,2 и 306,5 тыс. человек.

Макроэкономические показатели

По оценке 2016 года объем валового регионального продукта составит 2 994,3 млрд. рублей с ростом относительно 2015 года на 0,4%.

На фоне возобновления темпов общеэкономического развития в 2017 году ожидается рост объема валового регионального продукта на 1,1%.

Положительная динамика экономического роста сохранится в 2018 году, и по оценке, валовый региональный продукт в 2018 году увеличится по первому варианту прогноза на 2,2%, а в 2019 году – на 3,1%.

Рост динамики валового регионального продукта планируется за счет увеличения его основных составляющих: промышленного производства, оборота розничной и оптовой торговли.

Промышленное производство

В структуре промышленного комплекса Московской области наибольшая доля принадлежит обрабатывающим производствам (90%), на производство и распределение электротехники, газа и воды приходится 9,6%, на добычу полезных ископаемых – 0,4%.

Крупнейшими предприятиями, определяющими развитие промышленности Московской области в отрасли «Добыча полезных ископаемых» являются:

ОАО «Раменский ГОК» (добыча и обогащение кварцитов, производство кварцевого песка, Раменский муниципальный район);

АО «Богаевский карьер», ООО «Орешкинский комбинат нерудных строительных материалов» (производство фракционного щебня и песка),

ООО «Рузский КНМ», ПАО «Тучковский КСМ» (Рузский муниципальный район).

Крупнейшими предприятиями, определяющими развитие промышленности в Московской области по отрасли «Обрабатывающие производства» являются:

ОАО «РКК Энергия им. С.П. Королева» (разработка и производство ракетно-космических технологий), г.о. Королев;

ОАО «Научно-производственная корпорация «Конструкторское бюро машиностроения» (создание вооружения и военной техники), г.о. Коломна;

ОАО «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» (разработка и производство ракетно-космических технологий), г.о. Королев;

ОАО «НПП «Исток» им. А.И. Шокина (разработка и производство приборов и комплексов сверхвысокочастотной электроники, лазеров, аппаратуры для радиорелейной связи, медицинской аппаратуры, машиностроения), г.о. Фрязино;

ФГУП «НПО им. С.А. Лавочкина» (создание непилотируемых космических аппаратов, систем связи и информационных систем), г.о. Химки;

ОАО «Машиностроительный завод» (производство ядерного топлива, тепловыделяющих сборок для исследовательских реакторов и реакторных установок), г.о. Электросталь;

ОАО «Метровагонмаш» (вагоны метро, рельсовые автобусы, дизель-поезда), Мытищинский м.р.;

ОАО «ХК «Коломенский завод» (локомотивы, дизели и дизель-генераторы), г.о. Коломна;

ОАО «Металлургический завод «Электросталь» (полуфабрикаты из высококачественных металлических сплавов), г.о. Электросталь;

ООО «ЛиАЗ» (автобусы), Орехово-Зуевский м.р.;

ОАО «Демиховский машиностроительный завод» (вагоны электропоездов), Орехово-Зуевский м.р.;

ОАО «Ступинская металлургическая компания» (полуфабрикаты и изделия из алюминиевых сплавов), Ступинский м.р.;

ОАО «Машиностроительный завод «ЗиО-Подольск» (оборудование для тепловой и атомной энергетики), г.о. Подольск;

ОАО «Криогенмаш» (воздухоразделительные установки), г.о. Балашиха.

По отрасли «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на территории Московской области расположены следующие основные объекты генерации:

5 электростанций ПАО «Мосэнерго» (ГРЭС – 3 им. Классона, ТЭЦ – 17, ТЭЦ – 22, ТЭЦ – 27, ТЭЦ – 30);

ТЭЦ-29 – ООО «ГЛОБУС»;

ТЭЦ-6 – ООО «Орехово-Зуевская Теплосеть»;

ТЭС, входящая в состав ОАО «НАТЭК Инвест-Энерго»;

Щелковская ГТ ТЭЦ, входящая в состав ОАО «ГТ-ТЭЦ Энерго»;

Каширская ГРЭС, входящая в состав ОАО «Интер РАО-Электрогенерация»;

Шатурская ГРЭС, входящая в состав ПАО «Юнипро»;

Загорская ГАЭС-1, входящая в состав ПАО «РусГидро»;

Гидроэлектростанции ФГБУ «Канал имени Москвы»;

Гидроэлектростанции АО «Мосводоканал»;

ТЭЦ промышленных предприятий (ТЭЦ МОФ ООО «Мечел – Энерго»;

ТЭЦ г. Рошаль ООО «ТЭК-Е», ТЭЦ АО «Воскресенские минеральные удобрения», ТЭЦ ООО «ЭнергоЦентр».

В первом квартале 2016 года несмотря на кризисные явления 2015 года в экономике Московской области произошло значительное увеличение темпов роста промышленного производства.

По прогнозу в 2017-2019 годах положительная динамика промышленного производства сохранится: в 2017 году по первому варианту прогноза рост составит 102,8%, в 2018 году – 103,5%, в 2019 году – 105,2%.

В прогнозируемом периоде предусматривается рост промышленного производства за счет развития таких видов экономической деятельности как «Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования» (105,2-107,8% по первому варианту прогноза), «Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (104,0-105,0%), «Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий» (102,0-103,8%), «Химическое производство» (101,0-105,0%), «Целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность» (100,8-104,8%), «Производство резиновых и пластмассовых изделий» (100,2-102,5% по первому варианту прогноза).

В течение 2017-2019 годов обеспечение роста промышленного производства планируется:

за счет деятельности предприятий, строительство которых осуществляется на территории действующих индустриальных парков - индустриальный парк «Спас-Заулок» – предприятие «Гласс Ресайклинг Компани» – предприятие по переработке отходов стекла (Клинский муниципальный район); государственный индустриальный парк «Есипово» (с.п. Пешковское, Солнечногорский муниципальный район) – размещение исключительно промышленных предприятий, в настоящее время в финальной стадии находятся переговоры с якорным инвестором по реализации проекта на 20 млрд. рублей (всего планируется привлечение 60 млрд. рублей); индустриальный парк «Шереметьево» – приобретение дополнительных земельных участков для расширения производственных зон; за счет устойчивого развития сегментов пищевой промышленности – производство мясных и молочных продуктов, кондитерских и макаронных изделий, продукции рыбоводства (расширение ассортимента мясной продукции за счет насыщения сырьем собственного производства – ООО «Егорьевская птицефабрика», ООО «Экогарант», ООО «Билтойл», ООО «Лелечи», фирма ООО «СПФ Агро», ООО МПП «Русский сорт»), активной работы сельскохозяйственных предприятий, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции, по внедрению собственной переработки производимой продукции; за счет реализации на территории Наро-Фоминского района проекта многофункционального промышленного округа «Котово»¹⁴.

3.1.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕН-ЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7)¹⁵.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

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

Региональные рынки недвижимости 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.

¹⁴ <http://budget.mosreg.ru/download/dostupnyj-byudzhet/proekt-zakona-o-byudzhete-mo/2017/prognoz-soc-ehk-razvitiya/3-Poyasnitelnaya.docx>

¹⁵ Источник информации: <http://journal-realtor.ru/article/1014.htm>

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 демонополизации,
- политику в области социального обеспечения,
- политику в сфере защиты окружающей среды.

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;

- темперы роста валового национального продукта;

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

- темперы инфляции;

- колебания деловой активности;

- занятость населения;

- покупательскую 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 недвижимости, в том числе земельных участков, не имел ярко выраженных особенностей, полностью регулировался нормативно-законодательными актами Правительства РФ в области экономики, региональных органов власти и управления.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (п.116 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 состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, оценщик исходил из предполагаемого использования результатов оценки (результат оценки имущества может использоваться для пересмотра кадастровой стоимости объекта оценки), а также положений ФСО № 7, в соответствии с которым рыночная стоимость земельного участка для внесения этой стоимости в государственный кадастровый недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта (п. 20 ФСО № 7).

Оцениваемые земельные участки принадлежат к сегменту земельных участков Московской области (категория: земли сельскохозяйственного назначения), с учетом условий использования оцениваемого земельного участка, устанавливаемых видом его разрешенного фактического использования.

3.3. 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 сельскохозяйственного 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 анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристики 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 лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых. Также для этих целей важен тот факт, чтобы местоположение участка было не слишком удалено 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.

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемый земельный участок описано ниже, в рамках оценки земельного участка сравнительным подходом.

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

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

3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.

Отличительной особенностью земли, если рассматривать ее в качестве экономического ресурса, является ограниченность данного товара. Главной особенностью и основным отличием земли от труда и капитала, которые относятся к мобильным факторам производства, является неподвижность данного ресурса, поэтому в производстве данный ресурс квалифицируется как специфический фактор.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. Благоприятное географическое местоположение (от которого и зависят все вышеперечисленные природные факторы), и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельхоз производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли, и именно поэтому стоимость земельных участков сельхоз назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельхоз производства, ограничено в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельхоз производства, может быть значительно увеличено.

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения.

Анализ рынка земельных участков Московской области

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



Рис. 7. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

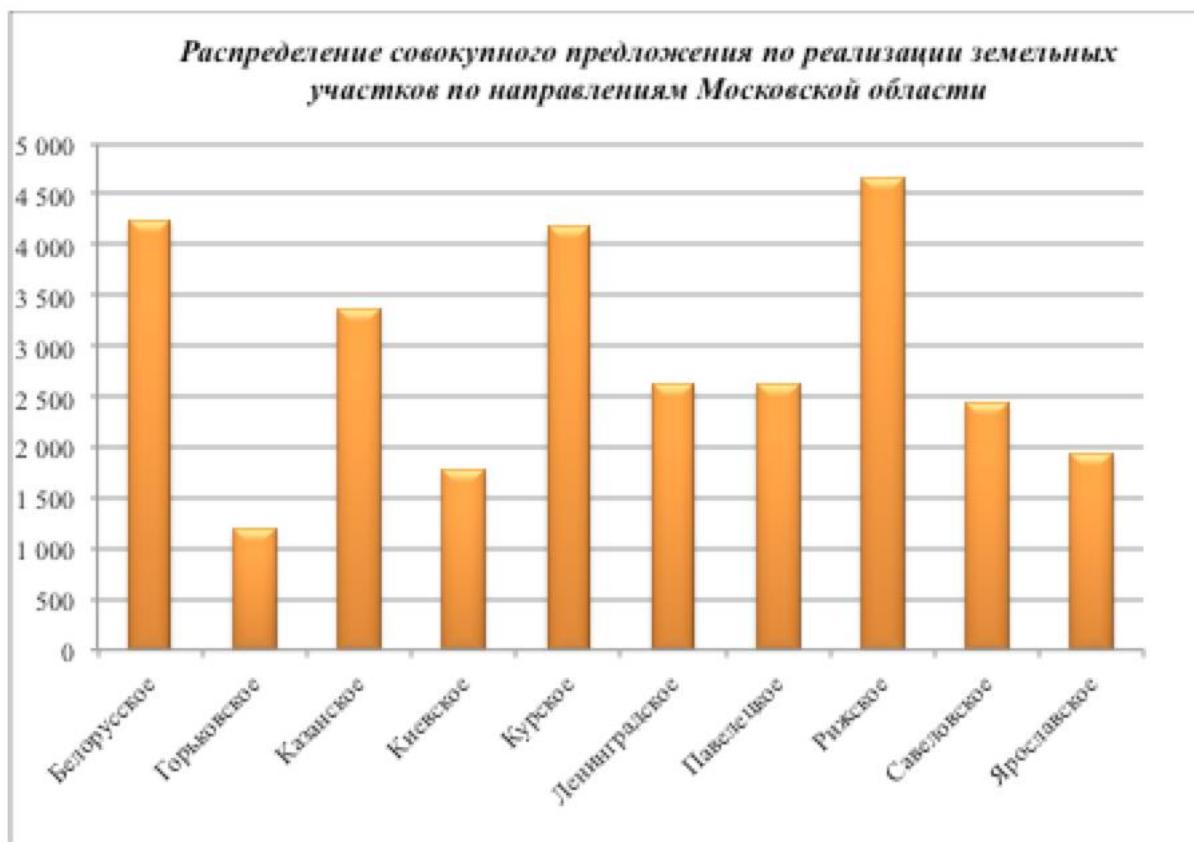


Рис. 8. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павлопольское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Санкт-Петербургское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из таблицы, самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;

Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в таблице, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

			Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павлеское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку¹⁶.

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

3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7).

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

¹⁶ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynska-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость (максимальную доходность).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования является предпосылкой расчётов рыночной стоимости объектов оценки при рассмотрении различных способов их использования. Такие расчёты основываются на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка недвижимости.

В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Выбор необходимых сегментов может быть получен путем анализа всего рынка недвижимости (что сопряжено с неоправданным повышением трудоёмкости), либо путём формирования предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования без выполнения расчётов. В случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает оценщику отказаться от соответствующих вычислений.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а так же дать ответ на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего использования проводится в два этапа:

- для участка как условно свободного;
- для участка с имеющимися улучшениями.

Объектом оценки в настоящем отчете является земельный участок.

Земельные участки имеют вид разрешенного использования - «Для сельскохозяйственного производства». Фактическое разрешенное использование – разведка и добыча общераспространенного полезного ископаемого – песка строительного. Изменение разрешенного использования возможно, однако влечет за собой дополнительные расходы и риски.

На основе вышеизложенного, Оценщиком был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет его дальнейшее использование по назначению.

Выход: На основании вышеизложенного, можно сделать следующий вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки является его текущее использование.

ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО №1 И ФСО №2

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.

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

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.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

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

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

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

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

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 оferта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Затраты на воспроизведение объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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:

«При определении рыночной стоимости объектов 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 приложения 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

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 2015г. № 297 г. Москва, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данном Отчете стоимость объекта оценки определена на 15.09.2017 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 нами как наиболее подходящее для целей нашей оценки.

ЧАСТЬ 5. « 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)»

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержен приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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».

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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 воспроизведения или замещения улучшений земельного участка и используются в методах остатка и выделения.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Условием их применения является наличие информации о ценах сделок (ценах спроса и/или предложения) с единными объектами недвижимости, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Кроме того, для использования метода выделения необходимо иметь информацию о рыночной стоимости улучшений земельного участка. При использовании метода распределения требуется информация о наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и/или сооружениями, так и не застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цены предложения (спроса).

Метод прямой капитализации дохода используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы, денежный поток характеризуется достаточно значительной положительной величиной.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих, когда можно обоснованно определить будущие денежные потоки. Прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет; ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Для целей оценки рыночной стоимости земельных участков, согласно методических рекомендаций, также применяется метод остатка для земли. Его суть состоит в расчете рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимость воспроизводства или замещения улучшений. Данный метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

5.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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».

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

В соответствии с разделом IV «Методы оценки» «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 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. 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 считает возможным отказатьаться от применения этих методов.
	Метод предполагаемого использования	
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 недвижимого 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 № 7)" затратный подход 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 оценивается земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценивается как незастроенный, затратный подход не применялся.

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

ЧАСТЬ 6. «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 земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

6.1. 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.

Фактическое использование оцениваемых участков - разведка и добыча общераспространенного полезного ископаемого – песка строительного, то есть они используются в качестве карьеров для добычи строительного песка.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, используемых в качестве карьеров для добычи песка строительного, расположенных в Центральном Федеральном Округе Российской Федерации (см. выводы раздела 3.6. «Анализ наиболее эффективного использования»), в период времени, сопоставимый с датой оценки.

При выборе аналогов, расположенных в Центральном Федеральном Округе Российской Федерации, оценщик руководствовался следующими соображениями:

- имеется доступная информация о предложениях к продаже земельных участков, схожих с оцениваемым по основным ценообразующим факторам, в районах, близких к месту расположения оцениваемого участка (земельные участки, используемые в качестве карьеров для добычи песка строительного в пределах Центрального Федерального Округа РФ);

- рынок земельных участков, аналогичных оцениваемому, на территории Московской области, не развит в достаточной степени, информация о продаже земельных участков, используемых в качестве карьеров для добычи песка отсутствует;

- рынок земельных участков, аналогичных оцениваемому, на территории Центрального Федерального Округа в целом, развит в достаточной степени, информация носит системный характер.

Кроме того, при выборе объектов-аналогов оценщик исходил из следующего:

- наличие лицензий у арендатора подтверждает факт использования участков в качестве карьера;

- собственнику принадлежат участки, на которых есть полезное ископаемое – песок строительный, однако добычу песка (разработку карьера) собственник не ведет;

- корректировка стоимости участков в зависимости от запасов песка не проводилась, так как добыча песка на разных участках (оцениваемых и аналогах) ведется с разной интенсивностью и эффективностью, качество песка разное, рынки сбыта разные (затраты на доставку), то есть сложно сделать адекватную корректировку;

- помимо вышеизложенного, корректировка стоимости участков в зависимости от запасов песка строительного требует оценки бизнеса арендатора, в то время как перед оценщиком стоит цель оценить именно рыночную стоимость земельных участков.

В ходе изучения земельного рынка Центрального Федерального Округа РФ оценщиком было установлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, используемых в качестве карьеров для добычи песка строительного.

Информация о ценах сделок, совершенных с земельными участками, у оценщика отсутствует.

Анализ рынка земельных участков в пределах Центрального Федерального Округа РФ позволил выделить 3 предложения к продаже земельных участков, которые в силу близости основных характеристик, влияющих на стоимость земельного участка, могут рассматриваться в качестве аналогов объектов оценки.

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 15.09.2017 г.; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной; предполагаемое использование – в качестве карьеров для добычи песка (сопоставимое с фактическим использованием оцениваемых участков).

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_promnaznacheniya_907047056	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot_promnaznacheniya_1020834488	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnaznacheniya_692283043
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Общая площадь, кв. м	700000	840000	220000
Дата предложения	12.08.2017	25.08.2017	183.08.2017
Оцениваемые права ¹⁷	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	промышленные	промышленные	промышленные
Фактическое использование	промышленные	промышленные	промышленные
Цена предложения, рублей/кв. м	15000000	25000000	5000000
Цена предложения, рублей/кв. м	21,43	29,76	22,73

¹⁷ Объявления в СМИ представлены в рубриках о продаже земельных участков (передаваемые имущественные права – право собственности, рынок передач прав аренды в регионе не развит, при передаче прав аренды, собственник (риэлтер), как правило, указывает об этом в объявлении)

6.2. 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.

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

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

1. Финансовые условия;
2. Условия продажи;
3. Условия рынка:
 - дата предложения
 - снижение цены в процессе торгов
4. Вид права пользования земельным участком;
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;
 - рельеф участка.

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 выше, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Величина корректировки на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки.

Согласно таблице № 71, стр. 279 «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения, при активном рынке, составляет, в среднем, 9,2%. Интервьюирование представителей ведущих риэлтерских агентств подтверждает данные выводы.

рынка продаж участков помогает учесть принципиально различного функционального назначения земельных участков. В дополнение к значениям скидок из-за того, что рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том числе и значений таких же скидок, полученных из баз данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, из экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке земельных участков, предназначенных в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торги, усредненные по
территориям России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Земельные участки под промышленную застройку	10,2%	9,8% - 10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2% - 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8% - 9,7%
4.1. Земельные участки под МХС	12,7%	12,0% - 13,3%
4.2. Земельные участки под ИХС	8,2%	7,6% - 8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3% - 8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1% - 11,3%

Корректировка на передаваемые имущественные права.

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 место расположение.

Оцениваемые земельные участки расположены в Наро-Фоминском районе Московской области, сравниваемые аналоги расположены в других областях Центрального Федерального Округа РФ. Корректировка на местоположение производилась на основании отраслевых индексов цен в региональном разрезе (Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве», компания «Ко-Инвест», 2017 г.).

Корректировка на масштаб.

Объекты оценки и объекты-аналоги, учитывая вид их фактического использования, имеют сопоставимый масштаб.

Корректировки не применялись.

Корректировка на вид использования:

Участки-аналоги, как и оцениваемые участки, используются в качестве карьеров для добычи строительного песка, то есть имеют сопоставимый вид использования. Корректировки не применялись.

Корректировка на рельеф.

Оцениваемый участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый рельеф. Корректировка не производилась.

Исходя из значимости и степени влияния на стоимость осуществленных корректировок, каждому аналогу присваиваются одинаковые весовые коэффициенты.

6.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

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.

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

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации¹⁸.

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)¹⁹.

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (20,68%) 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 земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:45

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380368 от 10 октября 2014 года	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchasti/uchastok_70_ga_promnazneniya_907047056	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchasti/uchastok_84_sot._promnazneniya_1020834488	https://www.avito.ru/orl/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnazneniya_692283043
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н

¹⁸ Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variacci.php>

¹⁹ Источник информации: 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
Общая площадь, кв.м.	30630	700000	840000	220000
Дата предложения		12.08.2017	25.08.2017	183.08.2017
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		15000000	25000000	5000000
Цена предложения, рублей /кв.м.		21,43	29,76	22,73
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		21,43	29,76	22,73
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	9,2%	0,908	0,908	0,908
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		19,46	27,02	20,64
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Место расположения	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Коэффициент места расположения	182,23	140,17	140,17	152,38
Корректировка на место расположение (к-т)		1,30	1,30	1,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Общая площадь, кв. м	30630	700000	840000	220000
Коэффициент размера	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		25,30	35,13	24,68
Коэффициент рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рельеф (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м	28,37	8,43	11,71	8,23
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	868 948			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», составляет окруженно 869 000 рублей.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:44

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380369 от 10 октября 2014 года	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_promnazzhcheniya_907047056	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._promnazzhcheniya_1020834488	https://www.avito.ru/orlov/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnazzhcheniya_692283043
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская обл., Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Общая площадь, кв.м.	132477	700000	840000	220000
Дата предложения		12.08.2017	25.08.2017	183.08.2017
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		15000000	25000000	5000000
Цена предложения, рублей /кв.м.		21,43	29,76	22,73
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		21,43	29,76	22,73
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	9,2%	0,908	0,908	0,908
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		19,46	27,02	20,64
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Место расположения	Московская обл., Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Коэффициент места расположения	182,23	140,17	140,17	152,38
Корректировка на место расположение (к-т)		1,30	1,30	1,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Общая площадь, кв. м	132477	700000	840000	220000
Коэффициент размера	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		25,30	35,13	24,68
Коэффициент рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рельеф (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м	28,37	8,43	11,71	8,23
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	3 758 266			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», составляет округленно 3 758 000 рублей.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:39

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ № 917648 от 25 октября 2013 года	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_promaznacheniya_907047056	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._promaznacheniya_1020834488	https://www.avito.ru/orl/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promaznacheniya_692283043
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Общая площадь, кв.м.	167152	700000	840000	220000
Дата предложения		12.08.2017	25.08.2017	183.08.2017
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		15000000	25000000	5000000
Цена предложения, рублей /кв.м.		21,43	29,76	22,73
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		21,43	29,76	22,73
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	9,2%	0,908	0,908	0,908
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		19,46	27,02	20,64

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Место расположения	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Коэффициент места расположения	182,23	140,17	140,17	152,38
Корректировка на место расположение (к-т)		1,30	1,30	1,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Общая площадь, кв. м	167152	700000	840000	220000
Коэффициент размера	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		25,30	35,13	24,68
Коэффициент рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рельеф (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м	28,37	8,43	11,71	8,23
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	4 741 968			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34, составляет окруженно 4 742 000 рублей.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:46

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ № 380370 от 10 октября 2014 года	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_promnaznacheniya_907047056	https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot_promnaznacheniya_1020834488	https://www.avito.ru/orl/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnaznacheniya_692283043
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Общая площадь, кв.м.	202840	700000	840000	220000
Дата предложения		12.08.2017	25.08.2017	183.08.2017
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		15000000	25000000	5000000
Цена предложения, рублей /кв.м.		21,43	29,76	22,73
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		21,43	29,76	22,73
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	9,2%	0,908	0,908	0,908
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		19,46	27,02	20,64
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		19,46	27,02	20,64
Место расположения	Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский»	Рязанская обл., Михайловский р-н	Рязанская обл., Михайловский р-н	Орловская обл., Орловский р-н
Коэффициент места расположения	182,23	140,17	140,17	152,38
Корректировка на место расположение (к-т)		1,30	1,30	1,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Общая площадь, кв. м	202840	700000	840000	220000
Коэффициент размера	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		25,30	35,13	24,68
Коэффициент рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рельеф (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25,30	35,13	24,68
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м	28,37	8,43	11,71	8,23
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	5 754 408			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», составляет округленно 5 754 000 рублей.

ЧАСТЬ 7. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7)»

В связи с тем, что объект недвижимого имущества был оценен только одним подходом, вес, равный единице, присвоен результатам, рассчитанным в рамках сравнительного подхода.

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. 8.1 «Выбор подходов и методов оценки земельного участка»: 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.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благородный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, стоимости продажи на рынке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В результате, указанные веса распределились следующим образом:

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

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

Наименование объекта оценки	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	0	100	0	869 000
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	0	100	0	3 758 000

Наименование объекта оценки	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34	0	100	0	4 742 000
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	0	100	0	5 754 000
Итого	0	100	0	15 123 000

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». Задание на оценку не требует указывать интервал.

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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 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 О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Согласно договора № 28-08/2017 от 28 августа 2017 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский», а именно:

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»;

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»;

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34;

земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский».

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз «Архангельский», определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, составляет (округленно):

<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость (прописью), рублей.</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:45, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	869 000	<i>Восемьсот шестьдесят девять тысяч</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:44, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	3 758 000	<i>Три миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч.1/34	4 742 000	<i>Четыре миллиона семьсот сорок две тысячи</i>
земельный участок, с кадастровым номером 50:26:0060712:46, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский»	5 754 000	<i>Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи</i>
<i>Итого</i>	15 123 000	<i>Пятнадцать миллионов сто двадцать три тысячи</i>

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

С уважением
директор ООО «АварКом Плюс»
(оценщик)



Шипов Андрей Владимирович

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

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
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 25.09.2014г.
4. Сергеев А.С. Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков // Управление в кредитной организации. 2014. N 2. C. 83 — 90.
5. Пылаева А.В. Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости // Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» — 2011. №10 (121).
6. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
7. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройинформиздат, 2013. - 256 с.
8. Ардзинов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Ардзинов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
9. Ардзинов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
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. Справочник оценщика недвижимости, Н. Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
14. 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.
15. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с
16. Данные из сети Интернет.
17. Документы, представленные Заказчиком

ПРИЛОЖЕНИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"10" октября 2014 года

Документы-основания: • Решение ООО "Софрино-8" от 27.10.2010 №1

- Протокол ООО "Совхоза "Архангельский" от 27.10.2010 №2
- Передаточный акт от 27.10.2010
- Решение собственника о разделе земельного участка от 08.05.2013
- Протокол внеочередного собрания участников ООО "Софрино-8" от 20.11.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Софрино-8", ИНН: 5038058626, ОГРН: 1075038015304, дата гос.регистрации 23.10.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Московской области, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Расплетина, д.11, корп.2, к.115

• Вид права: Собственность

• Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 630 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Совхоз Архангельский"

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:0060712:45

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-26/064/2014-299

Регистратор



hl
(подпись)

50-АНН 380368

Форма для выписки из земельного кадастра
"Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015г. № 7750315-297188

КВ.4
 1 Кадастровый номер: 50:26:0060712:45
 2 Лист №1
 3 Всего листов: 5
 4 Номер кадастрового квартала: 50:26:0060712

Общие сведения

5 Преждущие номера: 50:26:0060712:38, 50:26:0060712:25,	6 Дата issuance номера и государственный кадастровый пакет: 18.12.2013 50:26:0060712:15
---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

7
 8 Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Соколь Архангельский"
 9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 10 Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства
 11 Площадь: 30630 кв.м
 12 Кадастровая стоимость (руб.): 13823012,7
 13 Система координат: СК кадастрового округа

Сведения о правах:

14 Правообладатель	Вид права	Основы открытия	Документ
Общество с ограниченной ответственностью "Софрино- 8", ИНН: 5038058626	Собственность	—	—
15 Особые отметки:	—	—	—
16 Характер следящий ГКН (статус записи о земельном участке):	17.1 Кадастровый инженер: Суховетченко Виктория Евгеньевна	—	—
17 Дополнительные	17.2 —	—	—
	17.3 —	—	—

Инженер
Иванова, Елена

Иванова, Елена
(Фамилия, имя, отчество)

А. Е. Кулакова
(Фамилия, имя, отчество)



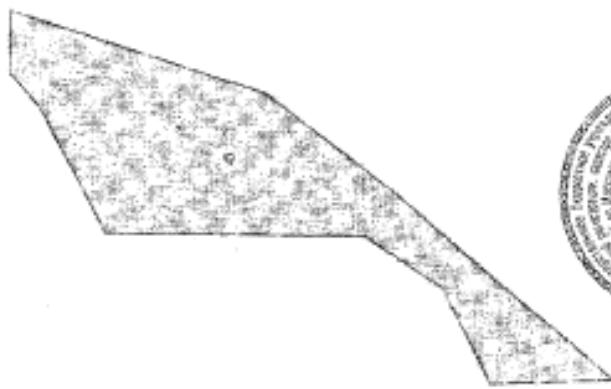
Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Мещанской области
(форма извещение о сроках кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015 г., № 7750315-297188

1	Кадастровый номер 50:26:00600712:45
4	План (чертеж, схема) земельного участка:

5	Масштаб 1:2000
---	----------------



Москва
Город Москва, Россия

М.И.

А. Е. КУПРИЯНОВ
Генеральный директор

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫШИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015г. № 77/503/15-297188

1 Кадастровый номер 50:26:006/0712:45

Сведения о земельном участке и обременениях

№ п/п	Учебный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлено обременение	Всего листов: 5
			Лист № 3	Лист № 4		
1	2	3		4		5
4	—	896			Определение акционеров общества "Смоленский Банк", ИНН: 6732013898 Минюта	



Руководитель

Иванова
М.П.

А. Е. Кудинова
(руководитель, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палату Росреестра" по Московской области
 (заполнено наименованием органа государственного учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" июня 2015г. № 7750315-297188

1 Кадастровый номер 59:26:0060712:45

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Номер лески	Номер углов	Горизонтальное проложение (м)	Описание запертации на местности	Номера смежных участков	Отрицательные отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	90° 10'	75,86			
2	2	3	197° 40'	326,12			
3	3	4	217° 18'	200,59			
4	4	5	220° 36'	346,83			
5	5	6	357° 39'	148,71			
6	6	7	63° 56'	130,07			
7	7	8	33° 34'	114,51			
8	8	9	0° 30'	318,14			
9	9	10	62° 37'	170,46			
10	10	1	49° 23'	55,53			



Извещатель
 (известное лицо/лица)

А. Е. Кулакова
 (подпись, фамилия)

M. P.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый пограничный Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫМЕРКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015г. № 7750315-297388

Кадастровый номер 50:26:006071:2:45

КБ.6

Номер точки	Описание повернутых точек границы земельного участка		Лист № 5	Всего листов: 5
	Х	Y		
1	2	3		
1	7426266.4196167	4044115.1879883		
2	7426366.199585	404191.0472412		
3	7425055.460022	4044092.0754395		
4	7425795.90802	4043970.5082397		
5	7425532.5614014	4046744.8102417		
6	7425681.1444092	4043738.777417		
7	7425738.3132324	4043835.5615845		
8	7425833.7290039	4043918.8734131		
9	7426151.8563843	4043921.685938		
10	7426230.2631836	4044073.0391846		



Инженер
 (подпись, фамилия)

А. Е. Кузнецова

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"10" октября 2014 года

Документы-основания: • Протокол ООО "Совхоза "Архангельский" от 27.10.2010 №2

• Решение ООО "Софрино-8" от 27.10.2010 №1

• Передаточный акт от 27.10.2010

• Решение собственника о разделе земельного участка от 08.05.2013

• Протокол внеочередного собрания участников ООО "Софрино-8" от 20.11.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Софрино-8", ИНН: 5038058626, ОГРН: 1075038015304, дата гос.регистрации: 23.10.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №63 по Московской области, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Расплетина, д.11, корп.2, к.115

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Совхоз Архангельский"

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:0060712:44

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-26/064/2014-298

Регистратор

Бобкин

(подпись)

50-ЛНН 380369

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная национальная палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015г. № 77/503/15-297185

1 Кадастровый номер: 50:26:0069712:44		2 Лист № 1		3 Всего листов: 5	
4 Номер кадастрового участка: 50:26:0069712:					
Общие сведения					
5 Предыдущие номера: 50:26:0069712:38, 50:26:0069712:25,	6 Дата внесения номера в государственный кадастровый реестр: 18.12.2013				
50:26:0069712:15					
7 —					
8 Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Совхоз Архангельский"					
9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
10 Рациональное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства					
11 Площадь: 132477 км ²					
12 Кадастровая стоимость (руб.): 59785545,33					
13 Система координат: СК кадастрового округа					
Сведения о правах:					
14 Правообладатель:	Вид права	Особые отметки	Документ		
Общество с ограниченной ответственностью "Содрино- г", ИНН: 5038058626	Собственность	—	—		
15 Особые отметки: —					
16 Характер сведений ГКН (статус занесен о земельном участке):					
17 Дополнительные	17.1	—	—		
	17.2	—	—		
	17.3	—	—		

Инженер
(запись оценки)

М.П.

А. Е. Кулникова
(подпись, фамилия)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

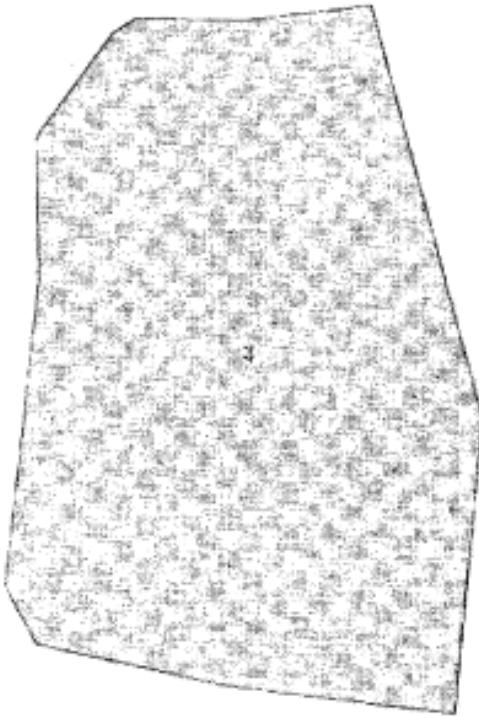
"19" января 2015г. № 77/803/15-297185

1 Кадастровый номер 50:26:0006071:2:44

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

5 Масштаб: 1:200

KB.2



Изженев
(наименование должностного лица)

А. Е. КУНКОВА
(подпись фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015г. № 77503515-297185

Кадастровый номер 50:26:0069772:44

Сведения о земельном участке и обременениях

№ п/п	Учтный номер участка	Сведения о земельном участке и обременениях		Характеристика	Лист, в ползупе которых учтено/изменено
		площадь [га]	[м²]		
1	2	3	4		5
4	1	—	—	Ипотека	Открытое акционерное общество "Симанский Банк", ИНН: 6732013898



Исполнитель

(подпись, фамилия)

A. С. КУДИНСКАЯ
 (подпись, фамилия)

КАЛАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

THERMOM 2015R, №6 77500115-297186

Описание земельного участка									
Номер земельного участка			Площадь земельного участка			Границы земельного участка			Номер санитарной зоны
н/п	квартал	План	квартал	План	Участок	Границы земельного участка	Границы земельного участка	Границы земельного участка	Особые отметки
1	2	3	4	5					
1	1	2	6° 58'	283.72					
2	2	3	12° 32'	234.26					
3	3	4	61° 56'	\$1.24					
4	4	5	96° 8'	377.88					
5	5	6	89° 6'	174.58					
6	6	7	125° 58'	155.51					
7	7	8	146° 53'	33.83					
8	8	9	180° 42'	135.28					
9	9	10	173° 10'	156.12					
10	10	11	255° 1'	521.79					
11	11	1	275° 20'	366.07					



Winnipeg

四

А. Е. Кулесова

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 "19" января 2015 г. № 77/503/15-297185
 (полное наименование органа юристического учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015 г. № 77/503/15-297185

50-26-0060712-44

Описание кадастровых точек границ земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание земельного участка	Средство отмечки (точность отражения)
	X	Y		
1	2	3		4
1	7427407.4628596	4043740.8986206		5
2	7427689.69021	4043275.3128052		0.10
3	7427917.7642212	4043326.1813945		0.10
4	7427955.9846191	4043397.8696289		0.10
5	7427915.5892334	4043373.581604		0.10
6	7427918.3414507	40433948.1431835		0.10
7	7427827.0020142	4044074.0042114		0.10
8	7427798.6636353	4044092.4854126		0.10
9	7427766.33908081	4044090.8474121		0.10
10	7427508.3768311	4044094.0778369		0.10
11	7427373.4020386	4043605.3812256		0.10



Исполнитель

(подпись, фамилия)

М.Г.

А. Е. КУПРИЯНОВ
 (подпись, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"25" октября 2013 года

Документы-основания: • Решение ООО "Софрино-8" от 27.10.2010 №1

- Протокол ООО "Совхоза "Архангельский" от 27.10.2010 №2
- Передаточный акт от 27.10.2010
- Решение собственника о разделе земельного участка от 08.05.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Софрино-8", ИНН: 5038058626, ОГРН: 1075038015304, дата гос.регистрации: 23.10.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Московской области, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Расплетина, д.11, корп.2, к.115

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167 152 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Совхоз Архангельский", уч.1/34

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:0060712:39

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-26/051/2013-130

Регистратор

Сурков П.

(подпись)

50-ЛЕН 917648

Форма для государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Ростехнадзора" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСКЕ

"19" января 2015 г., № 7750315-297183

1 Кадастровый номер: 50:26:0060712:39

4 Номер кадастрового плана: 50:26:0060712

Общие сведения

5 Предыдущие номера: 50:26:0060712:25, 50:26:0060712:15

6

Лот внесения постра в государственный кадастровый недвижимости: 04.09.2013

7

8 Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Союз Архангельский", уч. 1/34

9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

10 Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства

11 Площадь: 1671,52 кв.м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 1230071,57

13 Система измерения: СК кадастрового округа

Сведения о правах:

14	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ
	Общество с ограниченной ответственностью "Содрино- г", ИНН: 5038058626	Собственность	—	—
15	Особые отметки:	—	—	—
16	Характер следящей ГКН (статья, запас и земельный участок):	—	—	—
17	Дополнительные	17.1 — 17.2 — 17.3 —	—	—



Исполнитель

(Фамилия, имя, отчество)

М.Н.

А. Е. Кудинова

(Фамилия, имя, отчество)

2

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015 г. № 77503715-297183

1	Кадастровый номер	59:26:00060712:39
4	План (картосхема) земельного участка:	

2 Лист № 2 3 Всего листов: 5

5 Масштаб: 1:200

Михаил
[Исполнитель документа]
Михаил
[Фамилия, фамилия]

А. Е. КУНКОВА

(подпись, фамилия)

Михаил
[Исполнитель документа]

Финансового государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015г. № 775-0015-297183

1 Кадастровый номер 50:26:0060712:39

Сведения о земельном участке и обременениях

№ п/п	Учетный номер участка	Площадь (кв.)	Характеристика		Лица, у пользу которых установлен обременение	Лица, у польз.
			1	2	3	4
4	1	—	Бесх		Ипотека	



Ипотека
(заключительная запись)

A. Е. Кулакова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015 г. № 77/50315-297183
 Кадастровый номер 50:26:0060712:39

KB.5

Описание местоположения границ земельного участка									
Номера точек									
Номера точек Директивный Годоцентрическое положение (M) Угол									
Номера точек									
1	1	2	3	4	5	6	7	8	
	1	1	2	62° 46'	29.92				
	2	2	3	85° 5'	248				
	3	3	4	335° 36'	57.07				
	4	4	5	110° 1'	147.22				
	5	5	6	172° 17'	41.94				
	6	6	7	179° 9'	530.73				
	7	7	8	282° 25'	18.86				
	8	8	9	251° 5'	48.92				
	9	9	10	283° 15'	66.09				
	10	10	11	183° 26'	85.23				
	11	11	12	129° 6'	62.72				
	12	12	13	162° 17'	35.66				
	13	13	14	95° 1'	72.35				
	14	14	15	23° 13'	11.23				
	15	15	16	179° 10'	10.5				
	16	16	17	189° 43'	241.52				
	17	17	18	273° 21'	440.19				
	18	18	19	322° 29'	357.67				
	19	19	20	358° 57'	482.92				
	20	20	21	96° 19'	498.27				
	21	21	22	12° 31'	177.87				
	22	22	1	276° 4'	232.64				

Исполнитель
 (подпись, печать)

A. Е. Кунинова
 (подпись, печать)



М.П.

КАСТАРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" марта 2015г. № 7750315-297183

1 Кадастровый номер 50:26:00:60712:39

Описание полигональных точек границ земельного участка				2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Номер точки	Координаты	X	Y	4	4	4	5
1	2	3					
1	7427340.4682007	4043608.6682129					0,10
2	7427354.1482031	4043635.2702026					0,10
3	7427375.4255981	4043882.3546143					0,10
4	7427427.405946	4043838.7731934					0,10
5	7427377.0209961	4043997.1040039					0,10
6	7427335.4614258	4044002.7412109					0,10
7	7426804.7894287	4044010.5651835					0,10
8	7426808.8456421	4043992.1430054					0,10
9	7426792.9880371	4043945.8696289					0,10
10	7426808.1315918	4043881.53479					0,10
11	7426773.0548927	4043876.4197098					0,10
12	7426683.4906006	4043925.0925903					0,10
13	7426649.5181885	4043955.9492573					0,10
14	7426643.19392473	4044008.0137939					0,10
15	7426653.3488159	4044012.8026123					0,10
16	7426642.8518066	4044012.956604					0,10
17	7426404.7974243	4043972.1884155					0,10
18	7426430.5147212	4043532.7536011					0,10
19	7426714.2366333	4043514.972229					0,10
20	7427197.0758057	4043506.1929932					0,10
21	7427142.2656419	4043801.4390259					0,10
22	7427315.9002075	4043840.0064087					0,10

KB.6

Исполнитель
[подпись, фамилия]

A. Е. Кулакова
[подпись, фамилия]





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"10" октября 2014 года

Документы-основания: • Решение ООО "Софрино-8" от 27.10.2010 №1

- Протокол ООО "Совхоза "Архангельский" от 27.10.2010 №2
- Передаточный акт от 27.10.2010
- Решение собственника о разделе земельного участка от 08.05.2013
- Протокол внеочередного собрания участников ООО "Софрино-8" от 20.11.2013 №4

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Софрино-8", ИНН: 5038058626, ОГРН: 1075038015304, дата гос.регистрации: 23.10.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Московской области, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Расплетина, д.11, корп.2, к.115

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 202 840 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Совхоз Архангельский"

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:0060712:46

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2014 года сделана запись регистрацион № 50-50-26/064/2014-297

Регистратор



ll
(подпись)

50-АИИ 380370

Москва, 2017, Москва, №11-9, 2017

Форма федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палаты Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015 г. № 77/503/15-297187

Кадастровый номер: 50:26:0060712:46

Номер кадастрового квартала: 50:26:0060712

Общие сведения

5	Правильное номера: 50:26:0060712:38	50:26:0060712:25	6	Дата внесения номера в государственный кадастровый реестр недвижимости: 18.12.2013 50:26:0060712:15
7	—	—	—	—

8 Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО "Союз Архивистов"

9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

10 Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства

11 Площадь: 2012840 км²

12 Кадастровая стоимость (руб.): 91539663 б

13 Система координат: СК кадастрового округа

Сведения о правах:

14	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ
	Общество с ограниченной ответственностью "Содирно- г", ИНН: 5038058626	Собственность	—	—
15	Особые отметки:	—	—	—
16	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке):	—	—	—
17	Дополнительные	17.1 — 17.2 — 17.3 —	—	—



Искренне

(подпись, фамилия)

А. Е. Кудинова

(подпись)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

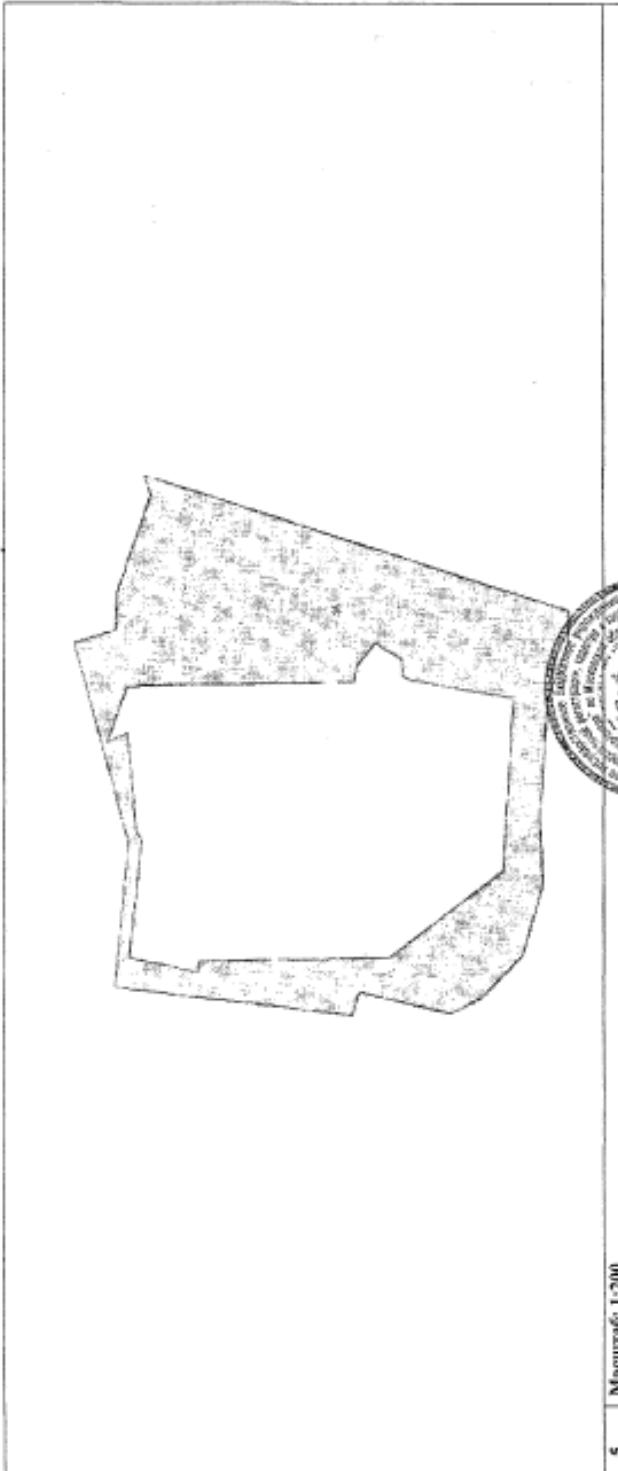
"19" октября 2015г. № 77595/15-297187

1 Кадастровый паспорт №9:261/006/0712:46

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

КР.2

2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 5



5 | Масштаб: 1:200

Исполнитель

М.П.

А. Е. Кузикова

(Фамилия, имя, отчество)



6

Форма федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная палата Регистра" по Московской области
(помощь генеральному органу кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" января 2015г. № 77/503/15-297187

Кадастровый номер: 50:26:0060712:46

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учтенный номер	Часть	Площадь (м ²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлено обременение
				1	2	
4	1	—	3			
				Изменен		Однократное акционерное общество "Смоленский Банк", ИНН: 6732013898



Минзер

(расположение должности)

A. E. КУРЕНКОВ

(Фамилия, имя, отчество)

Форма для государственного земельного кадастра
"Федеральная палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"15" января 2015г. № 7750/3-15-297187

1 Кадастровый номер 50:26:0069712:46

KB-5

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п точки	Номер точки	Номер пункта	Ориентационное проложение (м)			Описание затраты на местность	Номер санктук участка	Особые отметки
			1	2	3			
1	1	2	95°20'	366.07				
2	2	3	75°1'	521.79				
3	3	4	163°9'	106.51				
4	4	5	93°6'	97.13				
5	5	6	108°55'	83.75				
6	6	7	109°14'	172.83				
7	7	8	72°37'	49.91				
8	8	9	103°4'	2.3				
9	9	10	197°37'	827.94				
10	10	11	197°41'	289.83				
11	11	12	270°10'	75.86				
12	12	13	289°39'	159.08				
13	13	14	273°21'	174.65				
14	14	15	274°46'	119.41				
15	15	16	266°38'	168.68				
16	16	17	285°55'	189.94				
17	17	18	313°18'	146.66				
18	18	19	331°11'	87.58				
19	19	20	13°37'	236.82				
20	20	21	286°58'	62.88				
21	21	1	6°58'	603.83				

22	22	23	192° 16'	175.46
23	23	24	96° 20'	27.74
24	24	25	178° 57'	482.92
25	25	26	142° 29'	357.67
26	26	27	93° 21'	440.19
27	27	28	9° 43'	241.52
28	28	29	359° 10'	10.5
29	29	30	25° 13'	32.79
30	30	31	90° 42'	41.11
31	31	32	32° 3'	79.02
32	32	33	308° 25'	74.57
33	33	34	282° 24'	41.79
34	34	35	359° 9'	530.73
35	35	36	352° 17'	41.94
36	36	37	290° 1'	147.22
37	37	38	155° 36'	57.07
38	38	39	265° 3'	248
39	39	40	242° 46'	29.92
40	40	22	276° 4'	294.33

Исполнитель
(подпись, фамилия)

А. Е. Кунинская
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСКЕ

"19" января 2015 г. № 77/503/15-297187

KB.6

Описание повторных точек границ земельного участка				Лист № 5	3	Всего листов: 5
Номер точки	X	Y	Координаты	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
1	2	3	4	5	6	
1	7427407.46238296	4045240.89966206			0.10	
2	7427373.40203866	4043605.3812256			0.10	
3	7427508.3768311	4044109.4078369			0.10	
4	7427406.4338379	4044140.2770386			0.10	
5	7427401.1920166	4044237.26099863			0.10	
6	7427374.04807347	4044316.4884033			0.10	
7	7427317.0988159	4044579.6640015			0.10	
8	7427332.0057983	4044527.2984009			0.10	
9	7427331.4862061	4044539.5374146			0.10	
10	7426542.347229	4044279.0472412			0.10	
11	7426266.199585	4044191.0472412			0.10	
12	7426266.4196167	4044113.1879883			0.10	
13	7426319.921814	4043905.3735962			0.10	
14	7426330.1412354	4043791.0217896			0.10	
15	7426340.0557861	4043672.0239868			0.10	
16	7426330.1566162	4043503.6387919			0.10	
17	7426382.2681885	4043320.9838257			0.10	
18	7426482.8410034	4043214.2454224			0.10	
19	7426559.5728149	4043172.0325928			0.10	
20	7426789.7376099	4043227.7854004			0.10	
21	7426808.0946045	4043167.6452026			0.10	
22	7427571.5709839	4043315.9898071			0.10	
23	7427200.1334229	4043278.6182251			0.10	
24	7427197.0758057	4043306.1929932			0.10	
25	7426714.2326633	4043314.972229			0.10	
26	7426430.5142212	4043532.7516011			0.10	
27	7426404.7974243	4043972.1834155			0.10	
28	7426642.8518066	4044012.9566604			0.10	
29	7426653.3488159	4044012.8026123			0.10	

30	7426683.0112305	4044026.7736206		0.10
31	7426683.5115967	4044067.8435994		0.10
32	7426749.4898071	4044109.8121948		0.10
33	7426795.8198242	4044051.3812236		0.10
34	7426804.7894287	4044010.5651855		0.10
35	7427335.4614258	4044002.7412109		0.10
36	7427377.0209961	4043997.1040039		0.10
37	7427427.4003906	4043858.7731934		0.10
38	7427375.4255981	4043882.356143		0.10
39	7427354.1582031	4043635.2702026		0.10
40	7427346.4682007	4043608.6682129		0.10



Инженер

А. Е. Кунинова
(Фамилия, имя, отчество)

M. I.



Министерство экологии и природопользования Московской области
(наименование органа, выдавшего лицензию)

ЛИЦЕНЗИЯ
на пользование недрами

М С К

8 0 1 7 3

Т Э

серия

номер

вид лицензии

Выдана **обществу с ограниченной ответственностью «Природа»**
(субъект предпринимательской деятельности, получивший
(ООО «Природа»)

данную лицензию)

в лице **Лутца Александра Карловича**

(ф.и.о. лица, представляющего субъект предпринимательской деятельности)

Генерального директора

с целевым назначением и видами работ **разведка и добыча общераспространенного полезного ископаемого – песка строительного на участке площадью 20,0 га в пределах блока С2-4 Клинского месторождения**

Участок недр расположен **в 6,25 км юго-западнее д. Василисино**

Наро-Фоминского района Московской области

(наименование населенного пункта)

Описание границ участка недр, координаты угловых точек, копии топопланов, разрезов и др. приводятся в приложении **3,6**

Участок недр имеет статус **горного отвода** **(№ прил.)**

(геологического или горного отвода)

Дата окончания действия лицензии **23 сентября 2016 года**

(число, месяц, год)

Место штампа
государственной регистрации

Министерство экологии и природопользования
Московской области
г. Москва, ул. Борисовский вал, 10

17 сентября 15

231/мск 8017373

Эмилия

ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛЬТЕР
Число
Участок



КОПИЯ

Неотъемлемыми составными частями настоящей лицензии являются следующие документы (приложения):

1. Условия пользования недрами, на 7 л.;
2. Копия решения, являющегося основанием предоставления лицензии, принятого в соответствии со статьей 10¹ Закона Российской Федерации «О недрах» на 1 л.;
3. Схема расположения участка недр на 1 л.;
4. Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица на 1 л.;
5. Копия свидетельства о постановке пользователя недр на налоговый учет на 1 л.;
6. Документ на 29 л., содержащий сведения об участке недр, отражающие местоположение участка недр в административно-территориальном отношении с указанием границ особо охраняемых природных территорий, а также участков ограниченного и запрещенного землепользования с отражением их на схеме расположения участка недр;
геологическую характеристику участка недр с указанием наличия месторождений (залежей) полезных ископаемых и запасов (ресурсов) по ним;
обзор работ, проведенных ранее на участке недр, наличие на участке недр горных выработок, скважин и иных объектов, которые могут быть использованы при работе на этом участке;
сведения о добывших полезных ископаемых за период пользования участком недр (если ранее производилась добыча полезных ископаемых);
наличие других пользователей недр в границах данного участка недр;
7. Перечисление предыдущих пользователей данным участком недр (если ранее участок недр находился в пользовании) с указанием оснований, сроков предоставления (перехода права) участка недр в пользование и прекращения действия лицензии на пользование этим участком недр (указывается при переоформлении лицензии), на 1 л.;
8. Краткая справка о пользователе недр, содержащая: юридический адрес пользователя недр, банковские реквизиты, контактные телефоны, на 1 л.;
9. Иные приложения Устав ООО "Природа" на 13 л.
(название документов, количество страниц)

Уполномоченное должностное лицо
органа, выдавшего лицензию

Министр экологии и природопользования Московской области
(должность, ф.и.о. лица, подписавшего лицензию)

Коган Александр Борисович

Подпись

М. п., дата

17.09.15

ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР

Число
января из

КОПИЯ

2

Приложение 1

Условия пользования недрами (Общераспространенное полезное ископаемое)

Министерство экологии и природопользования Московской области (далее – Министерство) в лице министра экологии и природопользования Московской области Когана Александра Борисовича, действующего на основании Положения о Министерстве экологии и природопользования Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 26.04.2013 № 277/12, в соответствии с абзацем седьмым части 1 статьи 17.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (далее – Закон Российской Федерации «О недрах»), на основании распоряжения Министерства экологии и природопользования Московской области от 17.09.2015 № 659-РМ переоформляет обществу с ограниченной ответственностью «Природа» (далее - Недропользователь) в лице генерального директора Лутца Александра Карловича, действующего на основании Устава, лицензию на пользование недрами МСК 80126 ТЭ, выданную обществу с ограниченной ответственностью «СтартИнвест» (далее ООО «СтартИнвест») на пользование недрами с целью разведки и добычи общераспространенного полезного ископаемого – песка строительного на участке площадью 20,0 га в пределах блока С₂-4 Клинского месторождения, расположенного в 0,25 км юго-западнее д. Василисино сельского поселения Волченковское Наро-Фоминского района Московской области.

Месторождение состоит из двух разобщенных участков: «Клин» (геологические блоки С₁-1, С₂-2,3) и «Василисино» (блок С₂-4). Первоначально месторождение разведано Московской ГГЭ в 1987-89 гг. Разведанные запасы песков ТКЗ не утверждались, принятые НТС МГТЭ протоколом № 7 от 27.02.1990 в следующих количествах (по категориям, в тыс.м³): С₁-3023, С₂-18662, в том числе по блоку С₂-4, в пределах которого позднее было разведано месторождение «Василисино» - 15856.

Лицензируемый участок имеет статус горного отвода.

Географические координаты угловых точек участка:

№№ точек	Северная широта			Восточная долгота		
	град.	мин.	сек.	град.	мин.	сек.
1	55	20	10	36	19	19
2'	55	20	10	36	19	36
3'	55	19	52	36	19	37
4	55	19	52	36	19	25
5	55	19	59	36	19	19

Недропользователю устанавливаются следующие условия пользования недрами.

1. Целевое назначение работ

Недропользователь имеет право осуществлять пользование недрами для разведки и добычи общераспространенного полезного ископаемого – песка строительного на участке площадью 20,0 га в пределах блока С₂-4 Клинского месторождения, расположенного в 0,25 км юго-западнее д. Василисино Наро-Фоминского района Московской области.

ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР
*Чиж
Юрий Ильин*

КОПИЯ

3



2. Сроки и условия действия лицензии

2.1. Недропользователь имеет право на пользование недрами для разведки и добычи общераспространенного полезного ископаемого – песка строительного на участке площадью 20,0 га в пределах блока С₂-4 Клинского месторождения с созданием ложа под рыбоводный пруд, расположенным в 0,25 км юго-западнее д. Василисино Наро-Фоминского района Московской области, до 23 сентября 2016 года.

Срок действия лицензии исчисляется со дня ее государственной регистрации.

2.2. Срок пользования участком недр может быть продлен по инициативе Недропользователя в случае необходимости завершения разработки месторождения полезных ископаемых либо выполнения ликвидационных мероприятий при условии отсутствия нарушений условий лицензии Недропользователем.

2.3. Разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых должна производиться в контурах утвержденных запасов, в границах горного отвода и земельного участка, предоставленного для целей недропользования, в установленном законодательством порядке.

2.4. Недропользователь обязан:

- обеспечить закрепление в натуре маркшейдерской опорной геодезической сети на участке разработки;

- закрепить угловые точки горного отвода, обеспечивая в дальнейшем их сохранность.

2.5. Недропользователь обязан своевременно переоформлять горноотводный акт, продлевать срок действия согласований природоохранных органов, договоров на выполнение работ сторонними организациями и договора аренды земельного участка, предоставленного для целей недропользования.

Копии документов представлять в Министерство в течение месяца после их оформления.

2.6. Недропользователь имеет право привлекать на подрядных условиях исполнителей на отдельные виды работ.

2.7. Недропользователь обязан привести в соответствие с условиями пользования недрами Рабочий проект технического перевооружения при разработке участка «Василисино-1», ликвидации горных выработок карьера строительных песков с созданием ложа под рыбоводный пруд в Наро-Фоминском муниципальном районе Московской области (далее – рабочий проект) в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.8. Недропользователь обязан выйти на проектную мощность в соответствии с установленным уровнем добычи не позднее 31.12.2014.

3. Качество минерального сырья и готовой продукции

3.1. Качество добываемого полезного ископаемого должно соответствовать действующим нормативным документам (ГОСТам, техническим условиям), а контроль за качеством осуществлять согласно требованиям этих документов.

3.2. Качественные показатели полезного ископаемого необходимо определять в специализированной лаборатории, имеющей аттестационное свидетельство на право ведения таких работ. Результаты лабораторных определений необходимо заносить в специальный регистрационный журнал.

3.3. Отпускаемое сырье должно сопровождаться сертификатом или паспортом, удостоверяющим его качество.



ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР
Часов 11.0
КОПИЯ
Часов 11.0

4 2

4. Условия платежей

4.1. Уплата регулярных платежей за пользование недрами в целях разведки полезных ископаемых производится в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» и Порядком определения конкретных ставок регулярных платежей за пользование недрами, утвержденным приказом Минприроды России от 07.03.2014 №134.

4.2. Уплата налога на добычу полезного ископаемого производится в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.3. Плата за пользование земельным участком, предоставленном для целей недропользования, производится в соответствии с земельным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

5. Право собственности на добываемое минеральное сырье и уровень добычи полезного ископаемого

5.1. Право собственности на добываемое минеральное сырье (100%) принадлежит Недропользователю.

5.2. Уровень добычи песков устанавливается Недропользователю в объеме 600-630 тыс. м³ ежегодно.

Уровень добычи полезных ископаемых может изменяться по согласованию с Министерством.

Несоблюдение уровня добычи полезных ископаемых является существенным нарушением условий пользования недрами.

Уменьшение в текущем году уровня добычи полезных ископаемых, установленного Недропользователю, не допускается.

Уменьшение на очередной год уровня добычи полезных ископаемых допускается в установленном порядке при условии подачи заявления не позднее 01 декабря текущего года.

6. Условия по безопасному ведению работ

Недропользователь обязан обеспечить соблюдение установленных Законом Российской Федерации «О недрах» и проектами требований по безопасному ведению работ, связанных с разведкой участка и его последующей разработкой.

6.1. Недропользователь при проведении геологоразведочных работ обязан:

6.1.1. Соблюдать требования Закона Российской Федерации «О недрах».

6.1.2. При производстве работ руководствоваться Правилами безопасности при геологоразведочных работах. ПБ 08-37-2005, одобреными Федеральным агентством по недропользованию Министерства природных Ресурсов Российской Федерации 07.07.2004.

6.1.3. Все виды геологоразведочных работ проводить в строгом соответствии с проектом на разведку, согласованным в установленном порядке и получившим положительные заключения необходимых государственных экспертиз, своевременно проводить рекультивацию нарушенных площадей и обеспечивать безопасные условия для работников, населения и окружающей среды.

6.1.4. Применять машины, оборудование и материалы, отвечающие требованиям правил безопасности и санитарных норм.

6.1.5. Допускать к работе лиц, имеющих специальную подготовку и квалификацию.

6.2. Недропользователь при проведении работ по добыче полезных ископаемых обязан:

6.2.1. Соблюдать требования Закона Российской Федерации «Об охране окружающей среды». Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

**ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР КОПИЯ**

Лисичка И.С.

5 3



6.2.2. Руководствоваться Федеральными нормами и правилами в области промышленной безопасности «Правила безопасности при ведении горных работ и переработке твердых полезных ископаемых», утвержденными приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 11.12.2013 № 599.

6.2.3. Все виды горных работ производить в строгом соответствии с рабочим проектом, согласованным в установленном порядке и получившим положительные заключения необходимых государственных экспертиз и обеспечивать безопасные условия для работников, населения и окружающей среды.

6.2.4. Ежегодно разрабатывать и согласовывать в установленном порядке план развития горных работ в органах государственного горного надзора.

6.2.5. Допускать к работе лиц, имеющих специальную подготовку и квалификацию.

6.2.6. Не допускать самовольной застройки площади месторождения зданиями, сооружениями и иными объектами.

6.3. Непосредственную ответственность за обеспечение безопасных условий работ, связанных с пользованием недрами, несут руководители предприятий, независимо от того, проводят эти предприятия работы в соответствии с предоставленной им лицензией или привлекаются для выполнения работ по договору.

6.4. При проектировании и осуществлении работ на предоставленном в пользование участке недр, в случае затрагивания природных зон и объектов, имеющих ограничения по использованию и подлежащих особой защите (водоохраные зоны, прибрежные защитные полосы, лесопарковые и зеленые зоны, объекты растительного и животного мира, занесенные в Красные книги и др.), Недропользователь обязан руководствоваться законодательством Российской Федерации в соответствующей сфере (Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации и др.).

7. Условия по охране недр и окружающей среды

Недропользователь обеспечивает:

7.1. Проведение геологоразведочных и добывочных работ на участке в соответствии с требованиями нормативных документов.

7.2. Полное извлечение из недр запасов полезных ископаемых, уменьшение их потерь, связанных с технологией разработки, а также достоверный учет извлекаемых и оставляемых в недрах запасов.

7.3. Соблюдение всего комплекса природоохранных и экологических мероприятий при проведении работ, связанных с пользованием недрами

7.4. Соблюдение утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил), регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, водных объектов, а также зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с пользованием недрами.

7.5. Согласование проекта разработки месторождения с природоохранными органами в сроки, установленные этими органами, и выполнение их условий.

7.6. Хранение и своевременное выполнение предписаний контролирующих органов, касающихся охраны недр и окружающей среды, технологии добычи сырья, его переработки, безопасного ведения работ.

7.7. Ежегодное согласование и утверждение в установленном законодательством порядке нормативов потерь при добыче полезных ископаемых.

7.8. Организацию осуществления производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности и охраны недр.

7.9. Осуществление добычи полезных ископаемых строго в соответствии с проектом, согласованном с соответствующими природоохранными органами.

ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР *Леонид* КОПИЯ

Уссельев

6

8. Порядок и сроки подготовки проектов ликвидации и консервации горных выработок.

8.1. Предприятия по добыче полезных ископаемых подлежат ликвидации и консервации по истечении срока действия лицензии или при досрочном прекращении пользования недрами.

8.2. Ликвидация и консервация предприятия по добыче полезных ископаемых считаются завершенными после подписания акта о ликвидации или консервации Министерством и органом государственного горного надзора.

8.3. Ликвидация и консервация горных выработок и иных сооружений, связанных с пользованием недрами, осуществляется за счет средств Недропользователя.

8.4. Проекты ликвидации и консервации горных выработок представляются в лицензирующие органы не позднее, чем за год до начала ликвидационных и консервационных работ.

8.5. Недропользователь должен обеспечить подготовку, согласование и утверждение в установленном порядке, не позднее одного года до планируемого срока завершения отработки лицензионного участка, проекта на ликвидацию горнодобывающего предприятия, объектов обустройства и инфраструктуры, а также проекта мероприятий по приведению их в состояние, исключающее вредное влияние на недра и окружающую среду.

9. Порядок и сроки рекультивации нарушенных земель.

9.1. Земли, нарушенные при разработке месторождений общераспространенных полезных ископаемых, открытым или подземным способом, подлежат рекультивации.

9.2. Рекультивация отработанного пространства должна быть завершена до истечения срока действия лицензии.

Недропользователь обязан обратиться за продлением срока действия лицензии в случае необходимости завершения рекультивационных работ.

9.3. Рекультивация отработанного пространства должна осуществляться строго в соответствии с проектом, согласованным с соответствующими природоохранными органами и в установленные проектом сроки.

9.4. Разработка проектов рекультивации осуществляется на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно-климатических условий и месторасположения нарушенного участка. При разработке проекта, в случае наличия технологической возможности, предусмотреть поэтапную рекультивацию отработанного пространства.

9.5. В течение месяца после утверждения технического проекта Недропользователь обязан обратиться в Министерство за внесением изменений в условия пользования недрами в части направления рекультивации, порядка и сроков рекультивационных работ.

9.6. Участки земли, нарушенные при пользовании недрами, должны быть приведены в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

9.7. За невыполнение или некачественное выполнение обязательства по рекультивации нарушенных земель, несоблюдение установленных экологических и других стандартов, правил и норм при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, юридические, должностные и физические лица несут административную и другую ответственность, установленную действующим законодательством.



10. Геологическая информация о недрах

10.1. Геологическая и иная информация о недрах, полученная Недропользователем за счет собственных средств при разведке месторождения, является собственностью Недропользователя.

10.2. Право собственности на геологическую информацию о недрах охраняется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для других объектов собственности.

10.3. Геологическая информация о недрах по оцененным и разведенным участкам, полученная Недропользователем независимо от источника финансирования, представляется по установленной форме в Министерство и в ФБУ «ТERRITORIALNYIY FOND GEOLOGICHESKAYIY INFORMACIYI PO CENTRALNOMU FEDERALNOMU OKRUGU» после проведения государственной экспертизы запасов полезных ископаемых.

10.4. Порядок и условия использования указанной информации определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующими нормативными документами.

10.5. Недропользователь обязан ежегодно представлять статистическую отчетность в Министерство в сроки до 5 февраля по форме 5-гр с пояснительной запиской и до 25 января по форме 70-ти с пояснительной запиской и технико-экономическими показателями предприятия.

Недропользователь обязан представлять в соответствующие органы, указанные в формах государственной статистической отчетности, в сроки, предусмотренные законодательством и нормативными актами, формы ежегодной статистической отчетности по вопросам добычи полезных ископаемых (формы 2-гр, 5-гр, 7-гр, 2-лс, 71-ти и др.).

10.6. Учет объема добываемого полезного ископаемого и потерь его в недрах производить по данным маркшейдерских замеров.

10.7. При изменении действующего порядка государственного учета геологической информации и запасов полезных ископаемых, представление геологической информации и государственной статистической отчетности подлежит согласованию с Министерством.

11. Особые условия

11.1. При выявлении дополнительных запасов полезных ископаемых или нового минерального сырья и попутных ценных компонентов, неизвестных на момент предоставления лицензии, Министерство вправе провести государственную экспертизу геологических материалов и пересмотреть условия настоящей лицензии.

11.2. В случае реорганизации или изменения наименования юридического лица Недропользователь обязан подать в Министерство заявление о переоформлении лицензии, а в случае утраты (потери) лицензии – заявление о выдаче ее дубликата. Переоформление лицензии производится в порядке, установленном законодательством о недрах.

При изменении банковских реквизитов, юридического, почтового, фактического адресов, контактных телефонов Недропользователь обязан в течение одного месяца сообщить об этом в Министерство.

11.3. Право на пользование недрами и действие лицензии может быть прекращено, приостановлено или ограничено Министерством непосредственно или по представлению природоохранных и иных контролирующих органов по основаниям и в порядке, предусмотренными статьями 20-21 Закона Российской Федерации «О недрах».

11.4. Ежегодно, в срок до 05 февраля, представлять в Министерство информацию пояснительной запиской, содержащей сведения о выполнении условий недропользования по данной лицензии за прошедший год.

ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР
Часов 11
КОПИЯ
Часов 11



86

11.5. Изменение условий недропользования производится в случаях, установленных законодательством.

11.6. Добыча полезных ископаемых на лицензионном участке разрешается при наличии у владельца лицензии:

- запасов полезных ископаемых, прошедших государственную экспертизу в установленном порядке;
- утвержденных проектных документов на разработку месторождения, получивших положительное заключение необходимых государственных экспертиз;
- оформленного земельного участка, предоставленного для целей недропользования;
- необходимых лицензий на отдельные виды деятельности при ведении горных и иных видов работ.

12. Контроль за соблюдением условий пользования недрами

12.1. Контроль за соблюдением условий пользования недрами осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области Министерством и иными контролирующими органами.

12.2. Владелец лицензии обязан представлять контролирующим органам необходимую документацию, давать объяснения по вопросам, входящим в компетенцию контролирующих органов, обеспечить условия для проведения проверки.

Лицензия на право пользования недрами и Условия к ней составлены в трех экземплярах:

- первый экземпляр находится у Недропользователя;
- второй – в ФБУ «ТERRITORIALNYIY FOND GEOLOGICHESKAYIY INFORMACIYI PO CENTRAL'NOMU FEDERAL'NOMU OKRUGU»;
- третий – с полным комплектом лицензионных документов находится в Министерстве по адресу: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1.

Министр экологии и природопользования
Московской области

Коган Александр Борисович



2015 г.

Генеральный директор
ООО «Природа»

Лути Александр Карлович



ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР
Члены комиссии КОПИЯ
99



Министерство экологии и природопользования Московской области

(наименование органа, выдавшего лицензию)

**ЛИЦЕНЗИЯ
на пользование недрами**

СМСК 80184 ТЭ
серия номер вид лицензии

Выдана обществу с ограниченной ответственностью «Природа»
(субъект предпринимательской деятельности, получивший
(ООО «Природа»)
данную лицензию)

в лице Луизы Александра Карловича,
(ф.и.о. лица, представляющего субъект предпринимательской деятельности)

генерального директора
с целевым назначением и видами работ разработка и добыча общераспространенных
полезных ископаемых - песков строительных на участке "Василисино-2"
Клинского месторождения площадью 10,72 га

Участок недр расположен в 0,25 км юго-западнее д. Василисино Наро-Фоминского
(наименование населенного пункта,
муниципального района Московской области
района, области, края, республики)

Описание границ участка недр, координаты угловых точек, копии
топопланов, разрезов и др. приводятся в приложении 3,6

Участок недр имеет статус горного отвода
(№ прилож.)
(геологического или горного отвода)

Дата окончания действия лицензии 31 декабря 2018 года
(число, месяц, год)

Место штампа
государственной регистрации

12 февраля 16
госнагл 242/мск/08479
Главный бухгалтер
Григорьев А.Н.



ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР
Григорьев
А.Н.
КОПИЯ

1

Неотъемлемыми составными частями настоящей лицензии являются следующие документы (приложения):

1. Условия пользования недрами, на 14 л.;
2. Копия решения, являющегося основанием предоставления лицензии, принятого в соответствии со статьей 10¹ Закона Российской Федерации «О недрах» на 2 л.;
3. Схема расположения участка недр на 1 л.;
4. Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица на 1 л.;
5. Копия свидетельства о постановке пользователя недр на налоговый учет на 1 л.;
6. Документ на 2 л., содержащий сведения об участке недр, отражающие местоположение участка недр в административно-территориальном отношении с указанием границ особо охраняемых природных территорий, а также участков ограниченного и запрещенного землепользования с отражением их на схеме расположения участка недр;
геологическую характеристику участка недр с указанием наличия месторождений (залежей) полезных ископаемых и запасов (ресурсов) по ним;
обзор работ, проведенных ранее на участке недр, наличие на участке недр горных выработок, скважин и иных объектов, которые могут быть использованы при работе на этом участке;
сведения о добывших полезных ископаемых за период пользования участком недр (если ранее производилась добыча полезных ископаемых);
наличие других пользователей недр в границах данного участка недр;
7. Перечисление предыдущих пользователей данным участком недр (если ранее участок недр находился в пользовании) с указанием оснований, сроков предоставления (перехода права) участка недр в пользование и прекращения действия лицензии на пользование этим участком недр (указывается при переоформлении лицензии), на 1 л.;
8. Краткая справка о пользователе недр, содержащая юридический адрес пользователя недр, банковские реквизиты, контактные телефоны, на 1 л.;
9. Иные приложения _____ Устав ООО "Природа" на 13 л.
(название документов, количество страниц)

Уполномоченное должностное лицо
органа, выдавшего лицензию

Министр экологии и природопользования Московской области
(должность, ф.и.о. лица, подписавшего лицензию)

Коган Александр Борисович

Подпись

М. п., дата

12.02.2016



ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР

Чкаловская

2

Условия пользования недрами
(общераспространенное полезное ископаемое)

Министерство экологии и природопользования Московской области (далее - Министерство) в лице министра экологии и природопользования Московской области Когана Александра Борисовича, действующего на основании Положения о Министерстве экологии и природопользования Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 26.04.2013 № 277/12, в соответствии с пунктом 6 статьи 10.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (далее – Закон Российской Федерации «О недрах»), распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 23.12.2015 № 943-РМ «О предоставлении права пользования участком недр местного значения для разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых» предоставляет обществу с ограниченной ответственностью «Природа» (далее – ООО «Природа», Недропользователь) в лице генерального директора Лутца Александра Карловича, действующего на основании Устава, лицензию на пользование недрами с целью разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых – песков строительных на участке «Василисино-2» Клинского месторождения площадью 10,72 га, расположенному в 0,25 км юго-западнее д. Василисино Наро-Фоминского муниципального района Московской области (далее - лицензируемый участок).

Месторождение разведано ООО «Природа» на основании лицензии на пользование недрами МСК 80172 ТП для геологического изучения в целях поисков и оценки месторождений общераспространенных полезных ископаемых – песков строительных на участке недр «участок «Василисино-2» площадью 12,0 га, примыкающем к разрабатываемому участку «Василисино».

По результатам поисково-оценочных работ 2015 года заключением от 22.07.2015 № 17 Экспертной Комиссии по проведению государственной экспертизы запасов полезных ископаемых при экспертном органе Министерства экологии и природопользования Московской области на участке «Василисино-2» по состоянию на 01.01.2015 утверждены и поставлены на баланс запасы песков строительных по категории С₁ в количестве 204 тыс. м³. Отмечено наличие на площади участка «Василисино-2» предварительно оцененных запасов песков категории С₂ в количестве 810 тыс. м³.

Географические координаты центра месторождения 55°20'0,6" с.ш., 36°19'45,8" в.д.



Географические координаты угловых точек участка недр:

№ точ.	с.ш.			в.д.		
	град.	мин.	сек.	град.	мин.	сек.
1	55	20	10,0	36	19	40,5
2	55	20	08,9	36	19	56,4
3	55	19	51,4	36	19	46,5
4	55	19	52,1	36	19	39,7
5	55	19	56,5	36	19	41,0

Лицензируемому участку на период разведки придается статус горного отвода в предварительных границах. На период добычи – статус горного отвода с ограничением по глубине нижней границей подсчета запасов.

Недропользователю устанавливаются следующие условия пользования недрами.

1. Целевое назначение работ

Недропользователь имеет право осуществлять пользование недрами с целью разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых – песков строительных на участке «Василисино-2» Клинского месторождения площадью 10,72 га, расположеннном в 0,25 км юго-западнее д. Василисино Наро-Фоминского муниципального района Московской области.

2. Сроки и условия действия лицензии

- 2.1. Недропользователь имеет право осуществлять пользование недрами с целью разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых – песков строительных на участке «Василисино-2» Клинского месторождения площадью 10,72 га, расположеннном в 0,25 км юго-западнее д. Василисино Наро-Фоминского муниципального района Московской области, до 31 декабря 2018 года.

Срок действия лицензии исчисляется со дня ее государственной регистрации.

2.2. Срок пользования участком недр может быть продлен по инициативе Недропользователя в случае необходимости завершения разработки месторождения полезных ископаемых либо выполнения ликвидационных мероприятий при условии отсутствия нарушений условий лицензии Недропользователем.

Заявка о продлении срока действия лицензии подается в Министерство не позднее 60 календарных дней до окончания срока действия лицензии.

2.3. До начала проведения работ по разведке и добыче на участке недр, предоставленном в пользование, Недропользователь обязан оформить документы, необходимые для использования соответствующего земельного участка в целях недропользования, в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, копии указанных документов представить в Министерство не позднее 30 дней с момента их получения.

2.4. Не позднее 12.08.2016 Недропользователь

ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛЕТ
Министерство природы и
экологии Российской Федерации
КОПИЯ
Чижевский

- разработать проект на проведение геологоразведочных работ, включающих разведку месторождения (далее – проект на разведку месторождения), получить на него положительное заключение государственной экспертизы, согласовать и утвердить указанный проект в установленном действующим законодательством порядке;
- выполнить государственную регистрацию работ по геологическому изучению недр в установленном законодательством порядке.

2.5. Не позднее 12.02.2017 Недропользователь обязан:

- провести геологоразведочные работы, включающие разведку месторождения (далее – разведка);

- отчет по результатам проведенных работ по разведке (далее – отчет) составить в соответствии с Требованиями к составу и правилами оформления представляемых на государственную экспертизу материалов по подсчету запасов твердых полезных ископаемых, утвержденными приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 23.05.2011 № 378 и «ГОСТ Р 53579-2009. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов в области геологического изучения недр (СОГИН). Отчет о геологическом изучении недр. Общие требования к содержанию и оформлению», утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 15.12.2009 № 877-ст;

- представить отчет на государственную экспертизу в Министерство в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.02.2005 № 69 «О государственной экспертизе запасов полезных ископаемых, геологической, экономической и экологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, размере и порядке взимания платы за ее проведение» и распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.08.2015 № 603-РМ «Об Экспертной комиссии по проведению государственной экспертизы запасов полезных ископаемых, геологической, экономической и экологической информации о предоставляемых в пользование участках недр местного значения».

2.6. Не позднее 12.10.2017 Недропользователь обязан разработать технический проект разработки и рекультивации участка «Василисино-2» (далее – технический проект) с учетом требований промышленной безопасности, охраны недр и природоохранного законодательства, получить на технический проект положительное заключение экспертизы, согласовать и утвердить технический проект в установленном действующим законодательством порядке.

2.7. Не позднее 12.11.2017 Недропользователь обязан:

- представить в Министерство выписку из технического проекта, содержащую сведения о его утверждении в соответствии с требованиями действующего законодательства, о направлении рекультивации, стоимости рекультивационных работ;

- обратиться в Министерство за внесением изменений в условия пользования недрами в части направления рекультивации, порядка и сроков рекультивационных работ в установленном действующим законодательством порядке.



КОПИЯ

5

✓ 2.8. Не позднее 12.02.2018 Недропользователь обязан оформить документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, в установленном порядке, обеспечить создание и закрепление в натуре маркшейдерской опорной геодезической сети на участке разработки, вынести в натуре и закрепить угловые точки горного отвода, в дальнейшем обеспечить их сохранность.

2.9. Не позднее 22.02.2018 года Недропользователь обязан представить в Министерство копию горноотводного акта с графическими приложениями.

✓ 2.10. Запрещается проведение работ по добыче полезных ископаемых до выполнения Недропользователем требований пунктов 2.3-2.8 настоящих Условий пользования недрами и внесения изменений в условия пользования недрами в части направления рекультивации, стоимости рекультивационных работ.

2.11. Недропользователь обязан проводить разведку в строгом соответствии с проектом на разведку месторождения, получившим положительное заключение экспертизы, согласованным и утвержденным в установленном действующим законодательством порядке, соблюдать решения и требования при выполнении работ, своевременно вносить необходимые изменения в проект на разведку месторождения, получать по ним заключения и согласования экспертиз, предусмотренные законодательством.

✓ 2.12. Недропользователь обязан осуществлять разработку участка недр в строгом соответствии с техническим проектом, получившим положительное заключение экспертизы, согласованным и утвержденным в установленном действующим законодательством порядке, соблюдать решения и требования технического проекта при выполнении работ, своевременно вносить необходимые изменения в технический проект, получать по ним заключения и согласования экспертиз, предусмотренные законодательством.

2.13. Не позднее 31.12.2018 года Недропользователь обязан выйти на проектную мощность, в соответствии с установленным ежегодным уровнем добычи полезного ископаемого.

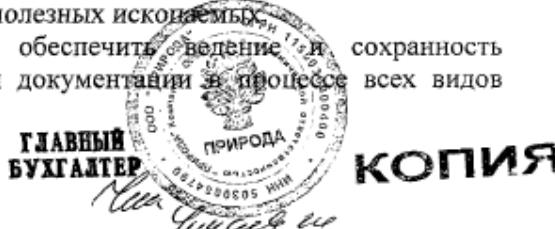
2.14. Недропользователь обязан соблюдать установленный срок выхода на проектную мощность.

2.15. Недропользователь обязан производить разведку и добычу полезного ископаемого в контуре утвержденных запасов, в границах горного отвода.

2.16. Недропользователь обязан обеспечить согласование со смежными горнодобывающими предприятиями уточненных границ горного и земельного отводов, размещение площадок под производственные объекты (объекты инфраструктуры, системы инженерного обеспечения, транспортные пути) в случае их выноса за пределы лицензионного участка. Порядок ведения горных работ вблизи смежных границ согласовывается в установленном законодательством порядке.

Недропользователь обязан обеспечить беспрепятственный доступ к освоению смежных площадей залегания полезных ископаемых.

2.17. Недропользователь обязан обеспечить ведение и сохранность геологической, маркшейдерской и иной документации в процессе всех видов пользования недрами.



2.18. Недропользователь обязан обеспечить безопасность горных выработок и иных связанных с пользованием недрами сооружений, расположенных в границах предоставленного в пользование участка недр.

2.19. Недропользователь обязан обеспечить сохранность разведочных горных выработок, которые могут быть использованы при разработке месторождений и (или) в иных хозяйственных целях; ликвидацию в установленном порядке горных выработок, не подлежащих использованию.

2.20. Недропользователь обязан ежегодно разрабатывать и согласовывать в установленном порядке план развития горных работ в органах государственного горного надзора, копии указанных документов представить в Министерство не позднее 30 дней с момента их получения.

2.21. Недропользователь обязан не допускать самовольной застройки площади месторождения зданиями, сооружениями и иными объектами.

2.22. Недропользователь обязан при проектировании и осуществлении работ на предоставленном в пользование участке недр, в случае затрагивания природных зон и объектов, имеющих ограничения по использованию и подлежащих особой защите (водоохраные зоны, прибрежные защитные полосы, лесопарковые и зеленые зоны, объекты растительного и животного мира, занесенные в Красные книги, и др.), Недропользователь обязан руководствоваться законодательством Российской Федерации в соответствующей сфере (Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации и др.).

2.23. Недропользователь имеет право привлекать на подрядных условиях исполнителей на отдельные виды работ.

К Недропользователю и привлекаемым им для пользования недрами лицам (юридическим, физическим лицам, индивидуальным предпринимателям) предъявляются требования о наличии специальной квалификации и опыта. В случае, если федеральными законами установлено, что для осуществления отдельных видов деятельности, связанных с пользованием недрами требуются разрешения (лицензии, свидетельства, дипломы), Недропользователь и привлекаемые им для пользования недрами лица обязаны иметь соответствующие разрешения (лицензии, свидетельства, дипломы).

Недропользователь и привлекаемые им для пользования недрами лица несут ответственность за соблюдение законодательства о недрах, законодательства об охране окружающей среды.

Недропользователь и привлекаемые им для пользования недрами лица обязаны обеспечить выполнение стандартов (норм, правил) по безопасному ведению работ, связанных с пользованием недрами.

Непосредственную ответственность за обеспечение безопасных условий работ, связанных с пользованием недрами, несут руководители предприятий, независимо от того, проводят эти предприятия работы в соответствии с предоставленной им лицензией или привлекаются для выполнения работ по договору.

Недропользователь и привлекаемые им для пользования недрами лица обязаны обеспечить соблюдение установленных в установленном порядке



4

стандартов (норм, правил), регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, водных объектов, а также зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с пользованием недрами.

3. Качество минерального сырья и готовой продукции

3.1. Качество добываемых полезных ископаемых должно соответствовать действующим нормативным документам (ГОСТам, техническим условиям), а контроль за качеством должен осуществляться согласно требованиям этих документов.

3.2. Качественные показатели полезных ископаемых необходимо определять в специализированной лаборатории, имеющей аттестационное свидетельство на право ведения таких работ. Результаты лабораторных определений необходимо заносить в специальный регистрационный журнал.

3.3. Отпускаемое сырье должно сопровождаться сертификатом или паспортом, удостоверяющим его качество.

4. Условия платежей

4.1. Недропользователю устанавливается разовый платеж за пользование недрами на лицензионном участке, предоставленном в пользование для разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых – песков строительных (далее – разовый платеж), в размере 383 523 (триста восемьдесят три тысячи пятьсот двадцать три) рубля 00 копеек, в соответствии с расчетом размера разового платежа, утвержденным распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 13.11.2015 № 845-РМ.

4.2. Не позднее 15.03.2016 года Недропользователь обязан уплатить разовый платеж, установленный пунктом 4.1 настоящих Условий пользования недрами.

Реквизиты для оплаты разового платежа (при перечислении разового платежа просить уточнять реквизиты в Министерстве в связи с их возможными изменениями):

Получатель: ИНН 5018061444 КПП 502401001

Управление Федерального казначейства по Московской области
(Министерство экологии и природопользования Московской области)

Банк получателя: Отделение 1 Москва

БИК 044583001

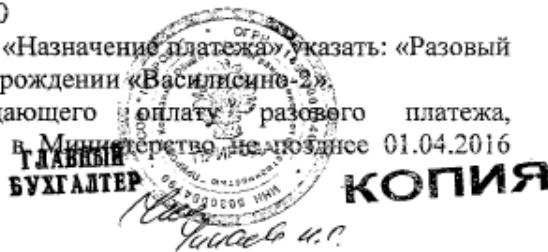
Счет получателя: 40101810600000010102

ОКТМО 46623101

Код БК РФ: 00911202012010000120

В платежном поручении в разделе «Назначение платежа» указать: «Разовый платеж за пользование недрами на месторождении «Василисово-2».

Копию документа, подтверждающего оплату разового платежа, Недропользователь обязан представить в Министерство не позднее 01.04.2016 года.



Δ

4.3. В случае если Недропользователь не уплатит разовый платеж в установленный срок, право пользования участком недр прекращается на основании пункта 3 части 1 статьи 20 Закона Российской Федерации «О недрах».

4.4. Уплата регулярных платежей за пользование недрами в целях разведки полезных ископаемых производится в соответствии с Законом Российской Федерации «О недрах» и Порядком определения конкретных размеров ставок регулярных платежей за пользование недрами, утвержденным приказом Минприроды России от 07.03.2014 № 134.

Конкретный размер ставки регулярного платежа на период проведения работ по разведке общераспространенных полезных ископаемых – песков строительных на участке «Василисино-2» Клинского месторождения площадью 10,72 га, расположенному в 0,25 км юго-западнее д. Василисино Наро-Фоминского муниципального района Московской области (до 12.02.2018):

за первый год пользования недрами составляет 8 650 руб. за 1 квадратный километр участка недр;

за второй год пользования недрами составляет 9 280 руб. за 1 квадратный километр участка недр.

Год пользования недрами исчисляется с квартала, следующего за кварталом, в котором произведена государственная регистрация лицензии на пользование недрами.

4.5. Уплата налога на добычу полезных ископаемых производится в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.6. Плата за пользование земельным участком, предоставленным для целей недропользования, производится Недропользователем в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

5. Право собственности на добываемое минеральное сырье и уровень добычи полезных ископаемых

5.1. Право собственности на добываемое минеральное сырье (100%) принадлежит Недропользователю.

5.2. Ежегодный (в календарном году) уровень добычи полезного ископаемого устанавливается Недропользователю в объеме от 310 тыс. м³ до 345 тыс. м³. ✓

5.3. Уровень добычи полезных ископаемых может изменяться по согласованию с Министерством.

Несоблюдение уровня добычи полезных ископаемых является существенным нарушением условий пользования недрами.

Уменьшение в текущем году уровня добычи полезных ископаемых, установленного Недропользователю, не допускается.

Уменьшение на очередной год уровня добычи полезных ископаемых допускается в установленном порядке при условии подачи заявления не позднее 01 декабря текущего года.



КОПИЯ

6. Условия по безопасному ведению работ

Недропользователь обязан:

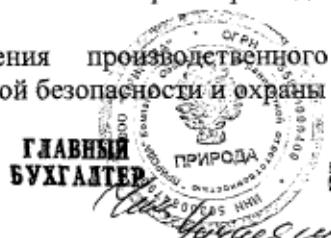
1. Обеспечить соблюдение установленных Законом Российской Федерации «О недрах», проектом на разведку месторождения и техническим проектом требований по безопасному ведению работ, связанных с разведкой участка недр и его последующей разработкой.
2. Соблюдать требования Закона Российской Федерации «О недрах», Закона Российской Федерации от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
3. При производстве геологоразведочных работ руководствоваться «Правилами безопасности при геологоразведочных работах. ПБ 08-37-2005», одобренными Федеральным агентством по недропользованию 07.07.2004.
4. При проведении работ по добыче полезных ископаемых руководствоваться Федеральными нормами и правилами в области промышленной безопасности «Правила безопасности при ведении горных работ и переработке твердых полезных ископаемых», утвержденными приказом Ростехнадзора от 11.12.2013 № 599.
5. Применять машины, оборудование и материалы, отвечающие требованиям правил безопасности и санитарных норм.
6. Допускать к работе лиц, имеющих специальную подготовку и квалификацию, а к руководству горными работами – лиц, имеющих соответствующее специальное образование.
7. При проведении всех видов работ, связанных с пользованием недрами, обеспечивать безопасные условия для работников, населения и окружающей среды.
8. Обеспечить проведение комплекса геологических, маркшейдерских и иных наблюдений, достаточных для обеспечения нормального технологического цикла работ и прогнозирования опасных ситуаций, своевременное определение и нанесение на планы горных работ опасных зон.
9. Обеспечить размещение отвалов и отходов горнодобывающего и перерабатывающего производства с наименьшим вредным влиянием на окружающую природную среду и осуществление систематического контроля за их состоянием.
10. Осуществлять управление деформационными процессами горного массива, обеспечивающее безопасное нахождение людей в горных выработках.
11. Разрабатывать и проводить мероприятия, обеспечивающие охрану работников предприятия, ведущих работы, связанные с пользованием недрами, и населения в зоне влияния указанных работ от вредного влияния этих работ в их нормальном режиме при возникновении аварийных ситуаций.
12. Предусмотреть в техническом проекте мероприятия, исключающие негативное влияние работ по добыче на поверхности и подземные водные объекты (в том числе используемые для централизованного и нецентрализованного водоснабжения).



7. Условия по охране недр и окружающей среды

Недропользователь обеспечивает:

1. Проведение разведки и добывчих работ на лицензируемом участке в соответствии с требованиями нормативных документов.
2. Полноту геологического изучения, национального комплексного использования и охраны недр.
3. Проведение государственной экспертизы и государственный учет запасов полезных ископаемых, а также участков недр, используемых в целях, не связанных с добывчей полезных ископаемых.
4. Полное извлечение из недр запасов полезных ископаемых, уменьшение их потерь, связанных с технологией разработки.
5. Достоверный учет извлекаемых и оставляемых в недрах запасов основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых и попутных компонентов при разработке месторождений полезных ископаемых.
6. Охрану месторождений полезных ископаемых от затопления, обводнения, пожаров и других факторов, снижающих качество полезных ископаемых и промышленную ценность месторождений или осложняющих их разработку.
7. Предотвращение загрязнения недр при проведении работ, связанных с использованием недрами.
8. Соблюдение установленного порядка консервации и ликвидации предприятий по добыче полезных ископаемых и подземных сооружений, не связанных с добывчей полезных ископаемых.
9. Предупреждение самовольной застройки площадей залегания полезных ископаемых и соблюдение установленного порядка использования этих площадей в иных целях.
10. Предотвращение размещения отходов производства и потребления на водосборных площадях подземных водных объектов и в местах залегания подземных вод, которые используются для целей питьевого водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения или резервирование которых осуществлено в качестве источников питьевого водоснабжения.
11. Соблюдение всего комплекса природоохранных и экологических мероприятий при проведении работ, связанных с использованием недрами.
12. Хранение и своевременное выполнение предписаний контролирующих органов, касающихся охраны недр и окружающей среды, технологии добычи сырья, его переработки, безопасного ведения работ.
13. Ежегодное согласование и утверждение в установленном законодательством порядке нормативов потерь при добыче полезных ископаемых.
14. Организацию осуществления производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности и охраны недр.



КОПИЯ

11

8. Порядок и сроки подготовки проектов ликвидации или консервации горных выработок

8.1. Предприятия по добыче полезных ископаемых подлежат ликвидации или консервации по истечении срока действия лицензии или при досрочном прекращении пользования недрами.

8.2. Ликвидация и консервация предприятия по добыче полезных ископаемых считаются завершенными после подписания акта о ликвидации или консервации Министерством и органом государственного горного надзора.

8.3. Ликвидация или консервация горных выработок и иных сооружений, связанных с пользованием недрами, осуществляется за счет средств Недропользователя.

8.4. Недропользователь должен обеспечить подготовку, согласование и утверждение в установленном порядке проекта на ликвидацию горнодобывающего предприятия, объектов обустройства и инфраструктуры, а также проекта мероприятий по приведению их в состояние, исключающее вредное влияние на недра и окружающую среду.

8.5. До завершения процесса ликвидации или консервации Недропользователь несет ответственность, возложенную на него Законом Российской Федерации «О недрах».

8.6. При полной или частичной ликвидации или консервации горные выработки должны быть приведены в состояние, обеспечивающее безопасность жизни и здоровья населения, охрану окружающей среды, зданий и сооружений, а при консервации - также сохранность месторождения, горных выработок на все время консервации.

9. Порядок и сроки рекультивации нарушенных земель

9.1. Земли, нарушенные при разработке месторождений общераспространенных полезных ископаемых открытым или подземным способом, подлежат рекультивации.

9.2. Участки земли, нарушенные при пользовании недрами, должны быть приведены в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

9.3. Рекультивация отработанного пространства должна быть завершена Недропользователем до истечения срока действия лицензии.

Недропользователь обязан обратиться за продлением срока действия лицензии в случае необходимости завершения рекультивационных работ.

9.4. Рекультивация отработанного пространства должна осуществляться строго в соответствии с проектом, согласованным в установленном законодательством порядке.

9.5. Разработка проектов рекультивации осуществляется на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно-климатических условий и месторасположения нарушенного участка. При разработке проекта рекультивации в случае наличия



КОПИЯ

12

технологической возможности, предусмотреть поэтапную рекультивацию отработанного пространства.

9.6. Недропользователь, должностные лица Недропользователя несут ответственность, установленную действующим законодательством, за невыполнение, несвоевременное выполнение, некачественное выполнение обязательств по рекультивации нарушенных земель, несоблюдение установленных экологических и других стандартов, правил и норм при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова.

10. Геологическая информация о недрах

Пользователь недр представляет геологическую информацию о недрах в соответствии со статьей 27 Закона Российской Федерации «О недрах» по установленной форме в федеральный и соответствующий территориальный фонд геологической информации, а также в фонд геологической информации Московской области в порядке и в сроки, установленные федеральным органом управления государственным фондом недр.

11. Особые условия

11.1. При выявлении дополнительных запасов полезных ископаемых, неизвестных на момент предоставления лицензии, Министерство вправе провести государственную экспертизу геологических материалов и пересмотреть условия лицензии.

11.2. В случае реорганизации или изменения наименования юридического лица Недропользователь обязан обратиться в Министерство с заявлением о переоформлении лицензии, а в случае утраты (потери) лицензии – с заявлением о выдаче ее дубликата. Переоформление лицензии производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о недрах.

При изменении банковских реквизитов, юридического, почтового, фактического адресов, контактных телефонов Недропользователь обязан в течение 1-го месяца сообщить об этом в Министерство.

11.3. Право пользования участком недр может быть прекращено, приостановлено или ограничено в случаях, предусмотренных статьей 20 Закона Российской Федерации «О недрах».

Отказ от права пользования недрами должен быть заявлен Недропользователем письменным уведомлением Министерства не позднее чем за 6 месяцев до заявленного срока. До истечения заявленного срока отказа от права пользования недрами Недропользователь обязан оплатить все задолженности по платежам, касающимся Недропользования, провести ликвидацию предприятия по добыче полезных ископаемых, ликвидацию или консервацию горных выработок и иных сооружений, связанных с использованием недрами, и рекультивацию земель, нарушенных при разработке участка недр, предоставленного в пользование.

ГЛАВНЫЙ
БУХГАЛТЕР ПРИРОДА
Участок №
КОПИЯ

13

11.4. Недропользователь обязан ежегодно, в срок до 05 февраля, представлять в Министерство информацию с пояснительной запиской, содержащей сведения о выполнении условий недропользования по данной лицензии за прошедший год.

11.5. Изменение условий недропользования производится в случаях, установленных законодательством.

После внесения изменений в условия пользования недрами при необходимости Недропользователь обязан своевременно вносить изменения в проект на проведение поисково-оценочных работ, проект на разведку месторождения, технический проект разработки и рекультивации участка недр.

11.6. Недропользователь обязан обеспечить на момент истечения срока действия лицензии:

- 1) завершение всех видов работ на участке недр, предоставленном для целей недропользования;
- 2) завершение ликвидации или консервации горных выработок и других объектов своей деятельности;
- 3) завершение рекультивации отработанного пространства и земель, нарушенных при разработке участка недр, предоставленного в пользование.

11.7. Недропользователь обязан обеспечить по истечению срока действия лицензии:

- 1) полный расчет по платежам и налогам, связанным с пользованием недрами;
- 2) сдачу в установленном порядке геологической, маркшейдерской и иной документации (акты ликвидации горных выработок, статистическую отчетность и др.);
- 3) возвращение лицензии на пользование недрами в Министерство.

11.8. По участию в социально-экономическом развитии региона Недропользователь обеспечивает:

- 1) организацию рабочих мест для населения, проживающего в районе работ, и максимальное использование при освоении месторождения местных трудовых ресурсов;
- 2) организацию профессиональной подготовки населения с целью привлечения его к проведению работ, связанных с освоением лицензионного участка;
- 3) при прочих равных условиях привлечение предприятий Московской области и российских предприятий в качестве подрядчиков (поставщиков) по изготовлению оборудования, технических средств и выполнению различного вида услуг;
- 4) участие в инфраструктурных проектах на территории Московской области.

11.9. В целях реализации Плана организационных мероприятий по созданию системы технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления «Безопасный регион», утвержденного постановлением Правительства Московской области от 27.01.2015 № 23/3, при добыче общераспространенных полезных ископаемых Недропользователю



КОПИЯ

14

рекомендуется организовать на территории участка недр, предоставленного в пользование, видеонаблюдение и обеспечить передачу данных в муниципальные центры обработки и хранения видеоданных.

11.10. Недропользователь обязан ежегодно представлять статистическую отчетность в сроки до 5 февраля по форме 5-гр с пояснительной запиской и до 25 января по форме 70-тп с пояснительной запиской и технико-экономическими показателями организации - в Министерство, в Федеральное бюджетное учреждение «Территориальный фонд геологической информации по Центральному федеральному округу» (далее - ФБУ «ТФГИ по Центральному федеральному округу») и в органы государственного горного надзора.

11.11. Недропользователь обязан представлять в соответствующие органы, указанные в формах государственной статистической отчетности, в сроки, предусмотренные законодательством и нормативными актами, формы ежегодной статистической отчетности по вопросам добычи полезных ископаемых (формы 2-гр, 5-гр, 7-гр, 2-лс, 71-тп и др.).

11.12. Недропользователь обязан производить учет объема добываемого полезного ископаемого и потерю его в недрах по данным маркшейдерских замеров.

11.13. При изменении действующего порядка государственного учета геологической информации и запасов полезных ископаемых, представление геологической информации и государственной статистической отчетности подлежит согласованию с Министерством.

11.14. Во всем ином, не оговоренном настоящими условиями пользования недрами, Недропользователь и Министерство руководствуются законодательством Российской Федерации.

12. Контроль (надзор) за соблюдением условий пользования недрами

12.1. Контроль (надзор) за соблюдением условий пользования недрами осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области Министерством и иными контролирующими (надзорными) органами.

12.2. Недропользователь обязан представлять контролирующим (надзорным) органам необходимую документацию, давать объяснения по вопросам, входящим в компетенцию контролирующих (надзорных) органов, обеспечить условия для проведения проверки.

13. Данные о Недропользователе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Природа»

Сокращенное наименование: ООО «Природа»

Генеральный директор: Лутц Александр Карлович



КОПИЯ

15

Почтовый адрес: 143300, Московская область, Наро-Фоминский р-н, г.
Наро-Фоминск, пер. Пионерский, д.2, пом. 2
ОГРН 1155030000400
ИНН 5030084790
КПП 503001001
Телефон: 8(910)436-17-46

14. Данные об органе, предоставившем лицензию

Полное наименование: Министерство экологии и природопользования
Московской области

Сокращенное наименование: Минэкологии Московской области

Местонахождение и почтовый адрес: 143407, Московская область,
г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1

ОГРН 1025002042009

ИИН 5018061444

КПИ 502401001

Адрес электронной почты pismo@minecology.ru

Официальный сайт Министерства <http://mep.mosreg.ru/>

Официальный сайт Мини

Факс 8(498)602-21-68

Лицензия на пользование недрами и Условия пользования недрами копий
лицензии составлены в трех экземплярах:

первый экземпляр находится у Непропользователя:

первый экземпляр находится у недропользователя, второй – в ФБУ «ТФГИ по Центральному Федеральному округу».

третий – с полным комплектом лицензионных документов находится в Министерстве по адресу: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1.

Министр
экологии и природопользования
Московской области

Коган Александр Борисович

Генеральный директор
ООО «Природа»

Лутц Александр Карлович

« 16 » 62 2016 Г.



КОПИЯ

16

ДОГОВОР № 1173-и
об ипотеке (залоге недвижимости)

Город Москва

«23» ноября 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью Комерческий банк «Смоленский Банк» (ООО КБ «Смоленский Банк»), регистрационный № 2029, запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 1026700000030 внесена 24 июля 2002 года Управлением МНС России по Смоленской области, (свидетельство серия 67 № 000260036), ИНН/КПП 6731001900/673101001, место нахождения: 214000, г. Смоленск, ул. Тенишевой, дом 6 «а», действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Управляющего Московским филиалом ООО КБ «Смоленский Банк» (Положение о Московском филиале ООО КБ «Смоленский Банк» утверждено Обшим собранием участников, Протокол № 1 от 28 февраля 2003 года) Шитова Павла Николаевича, гражданина РФ, мужского пола, 08 февраля 1972 года рождения, место рождения город Сафоново Смоленской области, паспорт: 45 02 033469, выдан РОВД Северное Тушино города Москвы 03 апреля 2002 года, код подразделения 772-023, № 225 от «01» октября 2010 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8» (ООО «Софрино-8»), запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 1075038015304 внесена 23 октября 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Московской области, ИНН/КПП 5038058626/503801001, место нахождения: 141276, Московская область Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Ленина, д. 9, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель».

в лице Генерального директора Кадачигова Антона Владимировича, гражданина РФ, мужского пола, 07 декабря 1991 года рождения, место рождения: город Москва, паспорт: 45 08 486191, выдан ОВД «ЧЕРТАНОВО ЮЖНОЕ» города Москвы 19 мая 2006 года, код подразделения: 772-022, зарегистрированного по адресу: город Москва, Варшавское шоссе, д. 152, корп. 15, кв. 89, действующего на основании Устава (Решение № 3 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Софрино-8» от 14.12.2010 г.), с другой стороны,

совместно именуемые «Сторонами», заключили настоящий Договор об ипотеке (залоге недвижимости) (далее – Договор) в нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества, указанного в п. 1.2. Договора.

1.2. Залогодатель передает в залог Залогодержателю земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 533099 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч. 1/34, кадастровый номер - 50:26:060712:25 (далее – Предмет ипотеки).

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Решения ООО «Софрино-8» от 27.10.2010 № 1, Протокола ООО «Совхоза «Архангельский» от 27.10.2010 № 2, Передаточного акта от 27.10.2010 г. Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись о регистрации № 50-50-26/094/2010-172 от 19 ноября 2010 года. Государственная регистрация права собственности Залогодателя подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на бланке серии 50-АБ № 263069, выданным 19 ноября 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.3. Залоговая стоимость Предмета ипотеки по соглашению Сторон определена в размере 66 637 375 (Шестьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать семь тысяч триста семьдесят пять) рублей 00 копеек. Без учета НДС.

1.4. Залогодатель гарантирует, что Предмет ипотеки никому не продан, не является предметом другого залога, в споре и под арестом или иным запрещением не состоит, свободен от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

1.5. Предмет ипотеки остается во владении и пользовании Залогодателя, который несет риск случайной гибели Предмета ипотеки.

1.6. Последующий залог Предмета ипотеки допускается только с письменного согласия Залогодержателя.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом ипотеки обеспечивается надлежащее исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «ИПС-плюс» (ООО «ИПС-плюс») (запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 1085075000119, внесена 04 февраля 2008 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Рузскому району Московской области (свидетельство серия 50 № 009286492) ИНН/КПП 5075035289/507501001, место нахождения: 143172, Московская область, Рузский район, Космодемьянский пг. д. 13), именуемое в дальнейшем «Заемщик», обязательств, возникших на основании Договора кредитной линии № 1173 от «23» ноября 2010 года (далее – Кредитный договор), заключенного между Заемщиком и Залогодателем «23» ноября 2010 года в городе Москве, с которым Залогодатель ознакомлен и согласен, в том числе:

2.1.1. По возврату кредита (лимита задолженности кредитной линии) до «23» ноября 2011 года включительно, который устанавливается соответствующим распоряжением Залогодателя, являющимся приложением к Кредитному договору. Размер устанавливаемого лимита не может превышать 60 200 000 (Шестьдесят миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек.

2.1.2. По уплате процентов в размере: 21% (Двадцать один) процент годовых; в порядке: уплата процентов за пользование кредитом производится ежеквартально, не позднее последнего рабочего дня текущего квартала, за весь текущий календарный квартал.

Уплата процентов за 4-й квартал 2010 года производится одновременно с уплатой процентов за 1-й квартал 2011 года.

В последний неполный квартал пользования кредитом уплата процентов производится единовременно с возвратом суммы кредита, за период фактического пользования кредитом.

Уплата процентов, предусмотренных договором комиссий и погашение основного долга производится Заемщиком, на основании платежного поручения с указанием назначения платежа, или списывается Залогодержателем в бесспорном (бездокументном) порядке.

2.1.3. По уплате повышенных процентов в размере 0,3 % (Ноль целых три десятых) процента от суммы задолженности по возврату кредита и уплате начисленных процентов за каж-

Фото: Вера
Мария Г.В. Башев

дый день задержки платежа при нарушении сроков возврата кредита, начисленных процентов;

2.1.4. По уплате штрафа в размере 2 % (Два) процента от суммы кредита, указанной в п. 2.1.1. Договора, при установлении случаев не целевого использования кредита.

В соответствии с Кредитным договором кредит предоставлен на следующие цели: пополнение оборотных средств.

2.2. Предметом ипотеки также обеспечивается требование по досрочному возврату кредита, повышенных процентов, возмещению убытков и уплате возможных штрафов, пеней, неустоек, связанных с нарушением исполнением Кредитного и настоящего договоров, а также по возмещению необходимых расходов Залогодержателя на содержание Предмета ипотеки и расходов Залогодержателя по взысканию.

2.3. Предмет ипотеки обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Залогодатель обязан:

3.1.1. Совместно с Залогодержателем зарегистрировать Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.1.2. Подтверждать Предмет ипотеки в исправном состоянии и нести расходы на его содержание до прекращения ипотеки.

3.1.3. Производить текущий и капитальный ремонт, не допуская при этом уменьшения стоимости Предмета ипотеки.

3.1.4. Принимать меры для обеспечения сохранности Предмета ипотеки, в том числе для защиты его от огня, стихийных бедствий, посягательств и требований третьих лиц.

3.1.5. Немедленно уведомить Залогодержателя в случае угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки, а также в случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, о его изъятии (истребовании) или об обременении Предмета ипотеки либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или его ухудшение.

3.1.6. Обеспечить свободный доступ к месту нахождения Предмета ипотеки в целях осуществления Залогодержателем контроля, а также предоставлять в распоряжение Залогодержателя необходимые документы и информацию по его требованию.

3.1.7. В течение 3 (Трех) календарных дней исполнить требования Залогодержателя, предусмотренные п. 3.4.2. Договора, в противном случае взыскивается неустойка в размере 10 % (Десяти) процентов от суммы, указанной в п. 1.3. Договора.

3.1.8. В случаях изменения наименования, места нахождения, организационно-правовой формы, реорганизации, изменения организационной структуры, переизбрания (изменения) руководства, внесения изменений в учредительные документы, а также возникновения обстоятельств, способных повлиять на выполнение Залогодателем обязательств по настоящему Договору, в течение 1 (Одного) рабочего дня в письменной форме уведомить об этом Залогодержателя и предоставить ему соответствующие материалы.

При отсутствии сообщения об изменении места нахождения Залогодателя, Залогодержатель направляет документы по последнему известному ему адресу, которые считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находится.

3.1.9. Не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора застраховать Предмет ипотеки в размере залоговой стоимости за свой счет в пользу Залогодержателя от рисков утраты и повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика и своевременно продлевають страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору, в противном случае взыскивается неустойка в размере 0,15 % (Ноль целых пятнадцать сотых процента) от залоговой стоимости Предмета ипотеки за каждый день просрочки.

Залогодатель обязан передать Залогодержателю копию Правил страхования, заверенную страховой компанией, копию договора страхования, заверенную Залогодателем, подлинник или нотариально заверенную копию страхового полиса.

3.2. Залогодатель имеет право:

3.2.1. Пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его назначением, не допуская его ухудшения или уменьшения его стоимости сверх того, что называется нормальным износом.

3.2.2. С письменного согласия Залогодержателя сдавать Предмет ипотеки в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом представлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) на срок не превышающий срока обеспеченного ипотекой обязательства, отчуждать Предмет ипотеки путем продажи, дарения, обмена, внесение его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого вноса в имущество производственного кооператива или иным способом.

3.2.3. Уступать или передавать полностью или частично свои права по Договору с письменного согласия Залогодержателя.

3.3. Залогодержатель обязан:

3.3.1. Совместно с Залогодателем зарегистрировать Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.2. В случае полного выполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, выдать Залогодателю по его требованию письменное подтверждение прекращения Договора.

3.4. Залогодержатель имеет право:

3.4.1. Потребовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки, проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки собственными силами или с привлечением независимых экспертов.

3.4.2. В случае гибели, повреждения, обесценения, иных событий, приведших к недостаточности обеспечения обязательств Заемщика по Кредитному договору, по своему выбору потребовать дополнительного обеспечения, замены Предмета ипотеки.

3.4.3. Обратить взыскание на Предмет ипотеки для удовлетворения своих требований при неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченной ипотекой обязательств.

3.4.4. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях:

а) если Предмет ипотеки выбыл из владения Залогодателя не в соответствии с условиями Договора;

б) нарушения Залогодателем правил о замене Предмета ипотеки, предусмотренных п.п. 3.1.7., 3.4.2. Договора;

в) если по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, Предмет ипотеки утрачен или поврежден настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось;

г) неисполнения Залогодателем обязательности по письменно предупреждению Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации Договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки.

3.4.5. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на Предмет ипотеки в случаях:

а) передачи Залогодателем Предмета ипотеки в обеспечение других требований (последующий залог);

б) грубого нарушения Залогодателем правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания или ремонта; обязательствами принимать меры по его сохранению, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;

в) отказа Залогодержателю в проверке Предмета ипотеки, предоставлении документов;

письменного согласия Залогодержателя в соответствии с п.п. 1.6., 3.2.2. Договора.
д) нарушения Залогодателем обязанностей по страхованию Предмета ипотеки.
3.4.6. Передать свои права по Договору путем совершения уступки требования без согласия Залогодателя.

4. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ

4.1. Денежные средства, полученные от реализации Предмета ипотеки, прежде всего направляются на погашение издержек Залогодержателя, связанных с реализацией, неустоек (штрафов, пени) по настоящему Договору, а затем на погашение обязательств по Кредитному договору в соответствии с порядком очередности погашения задолженности, установленным Кредитным договором.

4.2. Если сумма, вырученная при реализации Предмета ипотеки, превышает размер обеспеченного ипотекой требования Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю.

4.3. Если сумма, вырученная при реализации Предмета ипотеки, недостаточна для покрытия требований Залогодержателя, он имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Заемщика в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного выполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

нию в Арбитражном суде г. Москвы.

5.3. В случае если обязательство по Кредитному договору прекращается или изменяется, ипотека, установленная Договором, обеспечивает новое обязательство Заемщика перед Залогодержателем, возникшее в силу соответствующих изменений, соглашений об отступном, новации, зачете, мировых соглашений и т.д.

Залогодатель также отвечает за нового должника в случае перевода Заемщиком на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному залогом.

5.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Залогодателя, один – для Залогодержателя, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. Любое уведомление, требование или иной документ, подлежащий направлению в соответствии с настоящим Договором, должны направляться курьером или заказным почтовым отправлением. Все уведомления, требования или документы, направленные курьером или заказным почтовым отправлением, считаются полученными адресатом в момент их фактического вручения адресатом.

5.6. Все уведомления, требования или документы, направленные курьером или заказным почтовым отправлением, также считаются полученными адресатом в случае, если:

- они направлены по последнему известному Залогодержателю месту нахождения Залогодателя, но не вручены адресату в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (закрыта дверь, не явился за уведомлением и т. д.);
- адресат отказался от получения документа и этот отказ зафиксирован.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

6.1. Любое сообщение, требование, запрос, уведомления и документы в связи с любым судопроизводством по настоящему Договору или иная информация в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору направляются Сторонам по следующим адресам:

Залогодатель:

Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Смоленский Банк»
214000, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 6 кв.
К/с 3010181070000000754 в ГРКЦ ГУ Банка России по Смоленской области, БИК 046614754
ИНН/КПП 6731001900/673101001
Реквизиты Московского филиала ООО КБ «Смоленский Банк»
127473, г. Москва, 3-й Самотечный пер., д. 11
К/с 3010181010000000338 в Отделении 2 Московского ГТУ Банка России
БИК 044585338
ИНН/КПП 6731001900/775002001
ОКПО 40479805

Управляющий
Московским филиалом
ООО КБ «Смоленский Банк»

П.Н. Шатров

Залогодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8»
ОГРН 1075038015304, 141276, Московская обл., Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Ленина, д. 9.
ИНН/КПП 5038058626/503801001,
р/с 40702810370110715701 в ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва
К/с 3010181060000000119,
БИК 044583119



Геннадий Белов
Михаил В. Белов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1173-и от «23» ноября 2010 г.

г. Москва

«23» ноября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью Комерческий банк «Смоленский Банк» (ООО КБ «Смоленский Банк»), регистрационный № 2029, запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 102670000030 внесена 24 июля 2002 года Управлением МНС России по Смоленской области, (свидетельство серия 67 № 000260036), ИНН/КПП 6731001900/673101001, место нахождения: 214000, г. Смоленск, ул. Тенишевой, дом 6 «в», действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель»;

в лице Первого заместителя управляющего Московским филиалом ООО КБ «Смоленский Банк» Щербакова Романа Евгеньевича, гражданина РФ, мужского пола, 03 ноября 1970 года рождения, место рождения - город Волгоград, паспорт: 45 06 893737, выдан ОВД Матушкино-Савелки УВД Зеленоградского округа г. Москвы 16 сентября 2003 года, код подразделения 772-095, зарегистрированного по адресу: г. Москва, площадь Юности, дом 4, кв. 47, действующего на основании Генеральной доверенности № 107 от «25» ноября 2008 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8» (ООО «Софрино-8»), запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 1075038015304 внесена 23 октября 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Московской области, ИНН/КПП 5038058626/503801001, место нахождения: 141270, Московская область Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Ленина, д. 9, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель»;

в лице Генерального директора Кадачигова Антона Владимировича, гражданина РФ, мужского пола, 07 декабря 1991 года рождения, место рождения: город Москва, паспорт: 45 08 486191, выдан ОВД «ЧЕРТАНОВО ЮЖНОЕ» города Москвы 19 мая 2006 года, код подразделения: 772-022, зарегистрированного по адресу: город Москва, Варшавское шоссе, д. 152, корп. 15, кв. 89, действующего на основании Устава (Решение № 3 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Софрино-8» от 14.12.2010 г.), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»;

с учетом Дополнительного соглашения № 1 от «23» ноября 2010 года, №2 от «24» ноября 2010 года, №3 от «26» января 2011 года, №4 от «02» июня 2011 года, №5 от «23» ноября 2011 года к Договору кредитной линии № 1173 от «23» ноября 2010г. (далее – Кредитный договор), заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) №1173-и от «23» ноября 2010 г. (далее – Договор), предметом ипотеки по которому является нижеуказанный объект недвижимости:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 533099 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч. 1/34, кадастровый номер - 50:26:060712:25.

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Решения ООО «Софрино-8» от 27.10.2010 № 1, Протокола ООО «Совхоз «Архангельский» от 27.10.2010 № 2, Передаточного акта от 27.10.2010 г. Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись о регистрации № 50-50-26/094/2010-172 от 19 ноября 2010 года. Государственная регистрация права собственности Залогодателя подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на бланке серии 50-АБ № 263069, выданным 19 ноября 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;

о нижеизложенном:

1. Внести в Договор следующие изменения:
 - 1.1. В п. 2.1.1. слова: ««23» ноября 2011 года» заменить словами "«23» ноября 2012 года».
2. Настоящее Дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента его государственной регистрации.
3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:
 - один экземпляр Соглашения хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - один экземпляр Соглашения выдается Залогодателю;
 - два экземпляра Соглашения выдаются Залогодержателю.

Софрино-8
Мих. Щ.В. белов

Залогодержатель:
 Общество с ограниченной ответственностью
 Коммерческий банк «Смоленский Банк»
 214000, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 6 «а»
 К/с 3010181070000000754 в ГРКЦ ГУ Банка России
 по Смоленской области, БИК 046614754
 ИНН/КПП 6731001900/673101001
Реквизиты Московского филиала ООО КБ «Смоленский Банк»
 127473, г. Москва, 3-й Самотечный пер., д. 11
 К/с 3010181010000000338 в Отделении 2 Московского
 ГТУ Банка России
 БИК 044585338
 ИНН/КПП 6731001900/775002001
 ОКПО 40479805

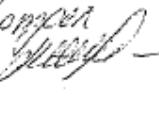
Первый заместитель управляющего
Московским филиалом
ООО КБ «Смоленский Банк»


 Р.Е. Шербаков



Залогодатель:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Софрино-8»
 ОГРН 1075038015304, 141276, Московская обл.,
 Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Ленина, д. 9.
 ИНН/КПП 5038058626/503801001,
 р/с 40702810600000080970 в Московском филиале
 ООО КБ «Смоленский банк» г. Москва
 К/с 3010181010000000338,
 БИК 044585338

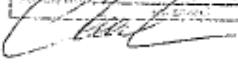


бл. № 592 от 06.08.13.
 Документы переданы
 в кредитный отдел
 Меренова А.В. 

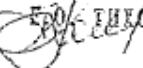
Получены и проверены
 в кредитном отделе
 06.08.13 г.

Скрипачева Е.Н.


Установление Федеральной службы по геодезии и картографии по Московской области	
Номер документа	50
Бланк	Бланк-номер-чек-номер
19 Июль 2013	
Номер документа	
Фамилия, имя, отчество	
Должность	





СПЕЦИАЛИСТ
 ЗАЛОГОВОГО ОТДЕЛА
 Е.В. ТИХОНОВА


НАЧАЛЬНИК
 ЗАЛОГОВОГО ОТДЕЛА
 ТОЛОКОНОВА О.В.


ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1173-и от «23» ноября 2010 г.

г. Москва

«23» ноября 2012 г.

Открытое акционерное общество «Смоленский Банк» (ОАО «Смоленский Банк»), регистрационный № 2029, запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 112670000558 внесена 07 августа 2012 года Управлением Федеральной налоговой службы по Смоленской области, (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 67 № 001783610), ИНН/КПП 6732013898/673201001, место нахождения: 214000, г. Смоленск, ул. Тенишевой, дом 6 «а», действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Первого заместителя управляющего Московским филиалом ОАО «Смоленский Банк» Щербакова Романа Евгеньевича, гражданина РФ, мужского пола, 03 ноября 1970 года рождения, место рождения - город Волгоград, паспорт: 45 06 893737, выдан ОВД Матушкино-Савелки УВД Зеленоградского округа г. Москвы 16 сентября 2003 года, код подразделения 772-095, зарегистрированного по адресу: г. Москва, площадь Юности, дом 4, кв. 47, действующего на основании Генеральной доверенности № 406 от «03» сентября 2012 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Софрино-8» (ООО «Софрино-8»), запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 1075038015304 внесена 23 октября 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Московской области, ИНН/КПП 5038058626/503801001, место нахождения: 141270, Московская область Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Ленина, д. 9, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель»,

в лице Генерального директора Талеленова Александра Евгеньевича, гражданина РФ, мужского пола, 13 декабря 1959 года рождения, место рождения: город Москва, паспорт: 45 07 519799, выдан Отделом внутренних дел Ломоносовского района города Москвы паспортно-визовое отделение 21 декабря 2004 года, код подразделения: 772-069, зарегистрированного по адресу: город Москва, Ленинский проспект, д. 85, корп. 5, кв. 34, действующего на основании Устава (Протокол № 3А внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Софрино-8» от 20.06.2012 г.), с другой стороны, вместе именуемые «Сторонами»;

с учетом Дополнительного соглашения № 1 от «23» ноября 2010 года, №2 от «24» ноября 2010 года, №3 от «26» января 2011 года, №4 от «02» июня 2011 года, №5 от «23» ноября 2011 года, №6 от «30» марта 2012 года, №7 от «23» ноября 2012 года к Договору кредитной линии № 1173 от «23» ноября 2010г. (далее – Кредитный договор), Дополнительного соглашения № 1 от «23» ноября 2011 года к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) №1173-и от «23» ноября 2010 г (далее - Договор), заключили настоящие Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору, предметом ипотеки по которому является нижеуказанный объект недвижимости:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 533099 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ООО «Совхоз Архангельский», уч. 1/34, кадастровый номер - 50:26:060712:25.

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Решения ООО «Софрино-8» от 27.10.2010 № 1, Протокола ООО «Совхоза «Архангельский» от 27.10.2010 № 2, Передаточного акта от 27.10.2010 г. Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись о регистрации № 50-50-26/094/2010-172 от 19 ноября 2010 года. Государственная регистрация права собственности Залогодателя подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на бланке серии 50-АБ № 263069, выданным 19 ноября 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;

о нижеследующем:

1. Внести в Договор следующие изменения:
 - 1.1. В п. 2.1.1. слова "«23» ноября 2012 года" заменить словами "«22» ноября 2013 года".

2. Настоящее Дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента его государственной регистрации.

*ром. Сереб
Маг. А.В. Белов*

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

-один экземпляр Соглашения хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

-один экземпляр Соглашения выдается Залогодателю;

-два экземпляра Соглашения выдаются Залогодержателю.

Залогодержатель:

Открытое акционерное общество «Смоленский Банк»
ОГРН 1126700000558 лицензия № 2029,
214000, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 6 а
К/с 3010181070000000754 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Смоленской области
БИК 046614754
ИНН/КПП 6732013898/673201001

Реквизиты Московского филиала ОАО «Смоленский Банк»

ОГРН 1126700000558
127473, г. Москва, 3-й Самотечный пер., д. 11
К/с 3010181010000000338 в Отделении № 2
Московского ГТУ Банка России
БИК 044585338
ИНН/КПП 6732013898 /775043001
ОКПО 40479805

т.:(495) 785-55-55, (495) 231-70-00

Первый заместитель управляющего
Московским филиалом
ОАО «Смоленский Банк»

Р.Е. Щербаков

Залогодатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Софрино-8»
ОГРН 1075038015304, 141276, Московская обл.,
Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Ленина, д. 9.
ИИН/КПП 5038058626/503801001,
р/с 40702810600000080970 в Московском филиале
ОАО «Смоленский банк» г. Москва
К/с 3010181010000000338,
БИК 044585338

Генеральный директор
ООО «Софрино-8»




Установлено Федором Ильиничем государственным землемером и картографом по Московской губернии
Федор Ильинич 19.09.2013
Федор Ильинич 19.09.2013
Федор Ильинич 19.09.2013



Источники ценовой информации

Аналог 1

☆ Участок 70 га (промышленные)

№ 907047056, размещено 12 августа в 07:05 1220 (+2) Купить в кредит



Посмотреть на карте
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
yula
Подтверждён 
На Avito с ноября 2016

Адрес:
Рязанская область, Михайлов

Avito

Расстояние до города: 8 км; Площадь: 7000 сот.

Продаются рабочий песчаный карьер 70 га, с лицензией. Удаленность от МКАД 230 км Рязанская область. Стоимость карьера 15 000 000 рублей. Все интересующие вопросы по телефону.

https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_promnaznacheniya_907047056



Винный погреб
на заказ

Производство
и монтаж
винной мебели
- wine-interior.ru

>

Аналог 2

★ Участок 84 сот. (промышленного назначения)
№ 1020834488, размещено 25 августа в 14:31

25 000 000 ₽
Купить в ипотеку

Показать телефон
8 977 700-00-00

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Мария
Подтвержден 26 августа 2017

Адрес:
Рязанская область, Михайлов, Михайлов. Граница с Московской областью

Площадь: 84 сот.

Адрес: Рязанская область, Михайлов, Михайлов. Граница с Московской областью [Посмотреть карту](#)

Продам песчаный карьер на границе с МО.
Площадь участка - 84 Га (в собственности)
Покупателю переходит юр. лицо с месторождением и весь массив земель.
Лицензия на добычу до 2025 года. Подтверждены запасы.
Предприятие действующее, добыча ведется ежедневно. Подписаны договоры на поставки песка до конца 2017 года. Они могут практически окупить все вложения на покупку карьера.
Добывается строительный песок крупностью 1.2. Подходит для всех видов строительных работ. Имеются сертификаты и стандарты качества.
Карьер разработанный, вскрыт.
Налог на землю, что отведены под горный отвод, составляет всего 5-6 тысяч рублей в квартал.
нет долгов, обременений!
1. Местоположение: Рязанская область, Михайловский район (на границе с Московской областью - это не останавливающееся строительство дорог и домостроение и пр.).
2. Карьер находится на М6 (удаленность всего 100 метров). В этом году планируется расширение М6, соответственно потребность в песке огромная. В том числе, так как предприятие действующее имеются договоренности с клиентами до 2017 года о покупках песка на постоянной основе.
Строится ЦКАД, также песок нужен разных фракций.
3. Добывается строительный песок, подходящий для всех видов строительных работ, в том числе дорожное строительство.
4. Напротив карьера построится завод по производству строительных смесей. К нам полностью переходят все клиенты компаний, что закупают песок.
5. За 2 года работы было выработано 120 тысяч тонн песка (как говорила работают не в полную силу). Запасы песка только подтвержденные 1 млн 600.
6. На оставшихся 41 га запасы не подтверждены, составят не меньше 5 млн + массив, что прибавится. Об этом лучше говорить с собственниками на месте. Так будет проще принять решение, увидите, что предприятие действующее и процветающее.
7. Постоянный спрос на песок. Быстрая окупаемость. Для такого рентабельного бизнеса минимальная стоимость.
8. Заключены договоры на поставки песка с постоянными и новыми клиентами.

Земельные участки в Рязанской обл. ▾
[igovo.ru](#)



Участки промка от 1га в Моск.обл. ▾
[emng.ru](#)



Индекс: Директ

Ищете коттеджный лифт? ▾
[po-pegas.ru/Подъемники](#)



Индекс: Директ

https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot_promnazzheniya_1020834488

Аналог 3

★ Участок 22 га (промышленного назначения)
№ 692283043, размещено 18 августа в 17:05

5 000 000 ₽
[Купить в кредит](#)

[Показать телефон](#)
8 910 XXX-XX-XX

Напиши Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
собственник
Подтверждён  
На Avito с июля 2015

С

Адрес:
Орловская область, Орел,
Орловский район, в районе
Карповского карьера

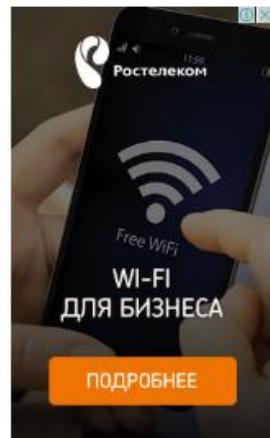
Avito

Кадастровый номер 57:10:004****:66** проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 3 км; Площадь: 2200 сот.

Адрес: Орел, Орловский район, в районе Карповского карьера
[Посмотреть карту](#)

земельный участок, площадь - 22 га.
КН:57:10:0040101:6618 - 17,6 га.
КН:57:10:0040101:6024 - 4,4 га.
местоположение:
от г. Орел - 3 км., от действующего карьера - 500 м.
запасы известняка: более 4 млн. куб.
(для производства щебня, марка по дробимости «600»: до 40%)
запасы песка: ориентировочно 1 млн. куб.
применение:
гиперпрессование (когезия), вибропрессование (наполнитель) для
производства строительных материалов (кирпич, стековые блоки,
строительный камень, тротуарная плитка и т.д.)
коммуникации:
асфальтовая дорога, свет, газ на границах участка.
вид права: собственность
документация: кадастр, геодезия, геология, результаты испытания пробы
камня


[ПОДРОБНЕЕ](#)

Лекция Нассима Талеба [x](#)
bbi.club


O +

https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnazncheniya_692283043

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

ДИПЛОМ

о професиональной переподготовке

III № 718486



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Настоящий диплом выдан
Фандюко Владимиру
в том, что он(а) с "05" мая 2004 г. по "18" июля 2004 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку (на)
Институте
профессиональных физики
по: **Многократный** и **личный**
специалист **Чудесник**
(*Business*)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27.04.2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Фандюко**
Владимир на ведение профессиональной деятельности в сфере **Физика**
столичного учреждения (*Business*)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27.04.2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Фандюко**
Владимир на ведение профессиональной деятельности в сфере **Физика**
столичного учреждения (*Business*)

Регистрационный номер **179/2004**

Министерство образования и науки Российской Федерации



Город **Москва**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Шипов

Андрей Владимирович

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

622403668563

прошел повышение квалификации в
частном образовательном учреждении высшего образования
«Региональный институт бизнеса и управления»
по дополнительной профессиональной программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Документ о квалификации /
Регистрационный номер 3551
Город Рязань
Дата выдачи 22.06.2016

в период с 08.06.2016 г. по 22.06.2016 г.
в объеме 72 (семьдесят два) часа



Руководитель
Секретарь



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

АО «СОГАЗ»: 107078 г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д.10/1
ИНН 7736005485, КПП 775001010, ОГРН 1027739825902; лицензия ЦМ № 3208, СП № 1206

ПОЛИС № 6016 GL 0150

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

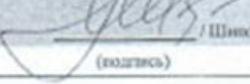
г. Рязань

"06" декабря 2016 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице директора Рязанского филиала АО «СОГАЗ» Дудкина Михаила Михайловича, действующего на основании Доверенности № Ф-203/15 от 15.06.2015 г., и

Гражданин РФ Шинев Андрей Владимирович (27.06.1972 г., паспорт: серия 4598 № 634285 выдан ОВД района «Ливнёвка» гор. Москвы 17.03.1999 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Абрамцевская, д. 11, корп. 1, кв. 256), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны, на основании Талаковки на страхование от "06" декабря 2016 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, или/и третьим лицам. Страхователь является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, или/и третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком
3. Страховые случаи	Страховым случаем является установленный истинным в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов профилактической деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с «10» декабря 2016 года и действует по «09» декабря 2017 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным
5. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Страховая премия (размер)	9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку подлежит уплате до "10" декабря 2016 г.; в размере 9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек. на р/с 40701810599010600001 в Центральном филиале АБ «РОССИЯ» г. Москва (АО «СОГАЗ»)
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	
11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	<p>1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "06" декабря 2016 г. (приложение 2)</p> <p style="text-align: center;"></p>

<p>Страхователь Правила получены Страхователю  /Шинев А.В./ М.П. (подпись)</p>	<p>Страховщик Директор Рязанского филиала АО «СОГАЗ»  /Дудкин М.М./ М.П. (подпись)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------