

ОТЧЕТ ЗУ-07-12/2019-3

*об определении рыночной стоимости
объекта недвижимого имущества:*

- ✓ земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;
- ✓ нежилое помещение, общей площадью 2808,8 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:1217, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная

Заказчик:

ОАО «Софринский завод строительных материалов»

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

Исполнитель:

ООО «Кулон»

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

Дата оценки: 17 февраля 2020г.

Дата составления отчета: 13 марта 2020г.

Москва, 2020 г.

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	4
1.2.Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки	5
1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	10
1.3.1 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
1.5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ), А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР;	12
1.5.1. Сведения о Заказчике:	12
1.5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ),	13
1.5.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.	14
1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ	14
1.6.1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
1.6.2 Подходы к оценке. Методы оценки	15
1.7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ	16
1.8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	17
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	22
3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	28
3.3.1 Рынок земельных участков в Московской области.	28
3.3.2. Аналisis фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.	39
3.3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	41
3.3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	44
3.4.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивация покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	44
3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	44
3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	47
4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	47
4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..	50
4.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	84
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
4.5 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	94
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	95
ГЛОССАРИЙ.....	97

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Основание проведения оценки	договор возмездного оказания оценочных услуг № ЗУ-07-12/2019 от 24.12.2019
Объекты оценки:	Недвижимое имущество: (земельный участок и нежилое помещение)
Состав объектов оценки:	<p>✓ земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;</p> <p>✓ нежилое помещение, общей площадью 2808,8 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:1217, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная</p>
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Субъект права	Правообладатель: «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531, ОГРН1075038017592)
Обременения	Ипотека на земельный участок
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, ипотека
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости, без НДС.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст. 110 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки и действующим законодательством РФ). Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	рыночная, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость)
Дата оценки:	17 февраля 2020 года
Дата осмотра объекта оценки	14 января 2020 года
Дата обследования объектов оценки (дата осмотра)	Органолептическим методом с фотофиксацией при естественном освещении
Срок проведения оценки	с 24.12.2019 г. по 13.03.2020 г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; – Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – В правоустанавливающих и технических документах объекта контора имеется расхождение по площади объекта. Площадь объекта принята по правоустанавливающим документам. – Планируется продажа объектов оценки на торгах единным лотом; – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете

	<p>содержаться ссылки на источники информации;</p> <ul style="list-style-type: none"> – мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; – ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<input checked="" type="checkbox"/> Данные из ЕГРП (он-лайн) <input checked="" type="checkbox"/> Определение Арбитражного суда Московской области от 27.10.2016 по делу А41-76024/ <input checked="" type="checkbox"/> Акт осмотра

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

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

Таблица 1.1 – Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоймость в рамках затратного подхода (метод сравнивательной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоймость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоймость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена	не применялся	0%	28 273 000	100%	не применялся	0%	28 273 000
2.	нежилое помещение, общей площадью 2808,8 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:1217, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная	1 874 000	100%	не применялся	0%	не применялся	0%	1 874 000

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

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

30 147 000 (тридцать миллионов сто сорок семь тысяч) рублей,

в том числе:

рыночная стоимость земельного участка, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена, составляет:

28 273 000 (Двадцать восемь миллионов двести семьдесят три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость нежилого помещения, массозапасник, общей площадью 2808,8 кв.м., с КН 50:13:0020208:1217составляет (округленно, без НДС):

1 874 000 (один миллион восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

Таблица 1.2

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода.

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

Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется при оценке рыночной стоимости здания.

Для земельного участка затратный подход не применяется, т.к. специфика земли, как объекта оценки, ее отличия от других видов недвижимости обусловлены следующими ее особенностями:

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

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

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

Применение сравнительного подхода.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец

При наличии развитого рынка применение сравнительного подхода представляется наиболее предпочтительным, т.к. он показывает за сколько на рынке продаются объекты идентичные оцениваемому.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:
метод валовой ренты:
метод сравнения продаж.

Метод валовой ренты основан на сопоставлении доходов от аренды объектов, проданных или предлагаемых на продажу на открытом рынке, и дохода от оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конку рентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж. Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - 'заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка.

Сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости земельного участка, т.к. в открытом доступе присутствует достаточное количество информации о продаже аналогичных объектов.

Для оценки рыночной стоимости нежилого помещения данный подход не использовался, т.к. учитывая состояние объекта подобрать корректные объекты – аналоги для сравнения не представляется возможным.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

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

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

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

1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

1. Составление Задания на оценку;
2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.3.1 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 1.3.

Этап проведения оценки	Содержание и объем работ	Результат
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	Описание макроэкономической ситуации в стране.
	Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
	Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании; 3) прошлые и ожидаемые доходы и затраты; 4) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
	Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Таблица 1.4.

Заказчик	Открытое акционерное общество «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531, ОГРН 1075038017592)
Сокращенное наименование Заказчика	ОАО "Софринский завод строительных материалов"
Представитель Заказчика	Решением Арбитражного суда Московской обл. от 18.10.2017 г. дело № А41-76024/15 в отношении ОАО "Софринский завод строительных материалов" ИНН/КПП: 5038059531/503801001, ОГРН 1075038017592 (141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55) введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Ланцов Андрей Николаевич (ИНН: 773100304040, СНИЛС: 023-973-664-71, адрес для корреспонденции 121614, г. Москва, а/я 58, Ланцову А.Н.; тел. 8 (499) 372-50-90; E-mail: mf.delo@yandex.ru) член САУ «СРО «ДЕЛО» (адрес: 105082, Москва, а/я 85 САУ «СРО «ДЕЛО», ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919). Рег. № в реестре АУ – 2830.
Основание для проведения оценки объекта:	договор возмездного оказания оценочных услуг № ЗУ-07-12/2019 от 24.12.2019г
Юридический адрес Заказчика:	141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55
Фактический адрес Заказчика:	141270, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Железнодорожная, д. 55
Место осмотра, место нахождения (адрес) оцениваемого имущества	РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;
Исполнитель	Исполнитель- ООО «Кулон» Оценщик – Киселев Вадим Игоревич, Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - («РОО»), регистрационный номер в реестре 010435
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок
Состав объекта оценки	✓ земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена; ✓ нежилое помещение, общей площадью 2808,8 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:1217, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Правообладатель: «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531, ОГРН1075038017592)
Ограничения / обременения имущественных прав	Ипотека на земельный участок
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, ипотека
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи проведения оценки объекта оценки	- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке. - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст. 110 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки и действующим законодательством РФ. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	рыночная, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость)
Дата определения стоимости объекта оценки:	17 февраля 2020 года
Период проведения оценки:	с 24.12.2019 г. по 13.03.2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Дата составления Отчета:	13 марта 2020 года
Дата осмотра	14 января 2020 года органолептическим способом с фотофиксацией.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация предоставляется лично на момент заключения задания на оценку. Предоставлении информации, необходимость в которой возникает в процессе оценки предоставляется Заказчиком на основании письменного запроса оценщика в трехдневный срок.
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик считает достоверными данные, предоставленные Заказчиком - выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика - оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами - оценщик не несет ответственности за сведения, содержащиеся в соответствующей (регистрационной, разрешительной, технической и иной) документации, а также за юридическое описание права собственности на объект оценки. Достоверность сведений принимается со слов владельца, а также из существа предоставленных им документов. - оценщик не несет ответственности за достоверность иных сведений или документов, предоставленных Заказчиком. - оценщик не несет ответственности за дефекты, которые не возможно обнаружить путем применения органолептического метода
Применяемые законы и стандарты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Данные из ЕГРП (он-лайн) Определение Арбитражного суда Московской области от 27.10.2016 по делу А41-76024/ Акт осмотра
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:	Текущий вариант использования
Соответствие Оценщика п.15 ФЗ-135 Об оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • соответствует

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

1.5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ:

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

Таблица 1.4.1 – Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество "Софринский завод строительных материалов"
Сокращенное наименование	ОАО "Софринский завод строительных материалов"
ОГРН с датой выдачи	1075038017592 дата 11.12.2007.
Юридический адрес Заказчика:	141270. РФ, Московская обл., Пушкинский р-он, Поселок Софрино, ул. Желез-

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

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

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

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

Таблица 1.4.2 – Сведения об Оценщике

Сведения об оценщике (раздел III ФСО №3 п.8 п.п. «в»)	
фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;	
ФИО	Киселев Вадим Игоревич
Местоположение	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
ИНН	713488941209
Телефон	т. 8-915-781-18-98
Электронная почта	Kylon7701@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - («РПО»), регистрационный номер в реестре 010435, Свидетельство о членстве №0026455, выданное 23.08.2019 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876932, от 15 апреля 2006 г. регистрационный номер 093, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии», специальность: оценка стоимости предприятия (бизнеса).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика № 19742В4000680 выдан Страховым обществом ВСК страховой дом, срок действия полиса с 14 июня 2019 года по 13 июня 2020 года, страховая сумма 3 000 000,00 рублей
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №012705-1 от 29.05.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".
Стаж работы	с 2006г.
Местонахождение оценщика ¹	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	иные специалисты не привлекались.

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

² см.: п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», ут-

Оценщик	Киселев Вадим Игоревич
Квалификация	оценщик
Степень участия	100%
Трудовой договор	С ООО «КУЛОН»
Условиям препятствующие проведению объективной оценки	Не установлены
в отношении объекта оценки оценщик не имеет веществные или обязательственные права вне договора	требование соблюдено
оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.	требование соблюдено

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

Таблица 1.5.

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

1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ

1.6.1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции);
2. . Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - («РОО»),

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

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

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

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

1.6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

- *затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- *сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;
- *доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 1.6 – Методы оценки Объекта

Подход к оценке	Метод оценки в рамках указанного подхода
Затратный подход	Метод сравнительной единицы (для нежилого помещения)
Сравнительный подход	Метод сравнительных продаж (земельный участок)
Доходный подход	не применялся

1.7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

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

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

Наименование, вид документа (копии)
✓ Решение Арбитражного суда Московской обл. от 18.10.2017 г. дело № А41-76024/15

Ознакомление заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности.

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

Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации:

Наименование, вид документа (копии)
Выписка из ЕГРП

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

Нормативная база:

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

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

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

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

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

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

4. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.

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

6. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

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

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

9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев².

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

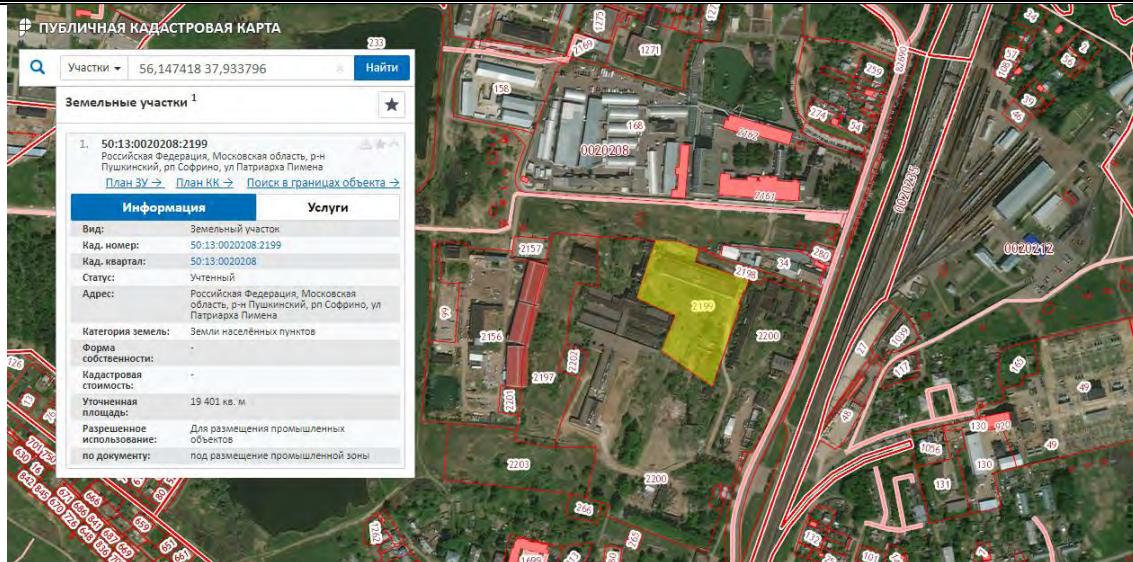
Таблица 2: Характеристики местоположения объектов оценки

✓ земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	50:13:0020208:2199
Объект оценки	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под размещение промышленной зоны
Текущее использование	В обороте
Местоположение	РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена.
Расстояние до районного центра	Администрация Мо г. Пушкино – 25 км.
Автосообщение	Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее.
Сведения об имущественных правах	
Права,ываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности:
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2203-50/013/2019-2.
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права	Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196.
Собственник объекта оценки	ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Площадь, м ²	19 401 м. ² .
Инженерные коммуникации	отсутствуют
Улучшения	нежилое помещение, массозапасник, площадь 2808,8 кв.м. Состояние – требует капитального ремонта
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	
Не установлена	
Иная информация	
отсутствует	

Ликвидность объекта оценки

Средний показатель по данным «СтатРиэлт» - 12 месяцев.



Данные с публичной кадастровой карты

- ✓ нежилое помещение, общей площадью 2808,8 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:1217, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная

Характеристики Объекта оценки

Общие сведения об объекте оценки

Наименование	Нежилое помещение (здание), массозапасник
Адрес (местоположение)	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная
Кадастровый номер	50:13:0020208:1217
Площадь, кв.м	2808,8

Юридические характеристики объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Правообладатель	ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН 5038059531)
Сведения о существующих ограничениях/обременениях	Отсутствуют
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб.	17 798 522,96
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Право удостоверяющий документ	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Физические характеристики объекта оценки

Назначение	Нежилое, производственно-складское
Фактическое использование	Не используется (требует капитального ремонта)
Число этажей надземной части/подземной части	1
Год постройки	Нет данных
Фундамент	железобетонный
Стены и перегородки	Стеновые ж/б панели
Перекрытия	отсутствуют
Крыша	мягкая
Полы	бетонные
Проемы	Окна - одинарные, ворота - деревянные
Отделка	отсутствуют
Инженерные коммуникации	отсутствуют
Состояние	Требует капитального ремонта (возможен снос)
Функциональное и внешнее устаревания	Не выявлены
Расположение относительно красной линии	В глубине застройки

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объект оценки	Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.
--	---

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:13:0020208:1217
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'a:	2808,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	17798522,96
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	Железнодорожная
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	13.12.2015
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	224:066-25202-4/1
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Данные отсутствуют	

Справочная
информация по
объектам
недвижимости в
режиме online

Проверка
состояния запроса
online

Проверка
электронного
документа

Сервис
формирования
квитанции

Публичная
кадастровая карта

Получение сведений
из Фонда данных
государственной
кадастровой
оценки

Открытые данные

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

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

Политическая ситуация в России в 2019 году.

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

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

До следующего единого дня голосования в сентябре развитие страны будет инерционным, говорит политолог Константин Калачев. Старая модель отработана, а убедительной новой нет: идеологии 2014 года («крымская весна») себя исчерпали, продолжает он. Реформы в политической и социальной сферах необходимы, но власть до последнего не будет их проводить из-за риска нарушить внутриэлитный консенсус, добавляет политолог Николай Миронов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Картина деловой активности в России в ноябре 2019г.⁴.

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



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

Ускорение роста ВВП в октябре по сравнению с 3кв19 произошло за счет увеличения вклада таких отраслей, как торговля и строительство (до 0,7 п.п. и 0,1 п.п. соответственно). После замедления в течение последних трех месяцев рост оборота розничной торговли ускорился до уровней мая–июня и составил в октябре 2019 г. 1,6 % г/г после 0,7 % г/г в сентябре. Увеличение темпов роста наблюдалось в сегментах как продовольственных, так и непродовольственных товаров. При этом, несмотря на ускорение, рост розничного товарооборота остается достаточно сдержаным. Объем строительных работ в октябре незначительно ускорил рост (до 1,0 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре и 0,2 % г/г в среднем за январь–август).

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

Рынок труда и доходы

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

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

В сентябре 2019 г., по данным Росстата, зафиксировано ускорение роста реальной заработной платы до 3,1 % г/г (2,4 % г/г в августе). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста показателя в сентябре наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Основной

⁴ <http://economy.gov.ru/> – данные МЭР РФ, на дату оценки: картина деловой активности ноябрь 2019г.

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
вклад в улучшение динамики показателя внесло замедление инфляции, в меньшей степени – ускорение роста заработных плат в номинальном выражении.

Инвестиции в основной капитал

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 2.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	10 мес.	окт.19	3кв19	сен.19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	2,2*	1,7	1,9*	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	3,8	5,2	5,1	5,6	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	1,0	0,5	0,8	0,1	0,2	5,3	1,2
Розничная торговля	1,5	1,6	0,8	0,7	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,9	-0,2	-0,6	0,0	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,7	2,6	2,9	3,0	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,4	0,9	2,9	2,5	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,4	5,3	0,0	2,5	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,6	-0,7	1,3	0,6	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,5	2,0	1,3	-1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	3,3	2,2	12,1	18,0	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,7	2,9	3,2	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	2,9	4,9	3,3	6,0	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-1,5	6,6	0,2	2,8	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,5	-0,2	1,3	2,2	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,0	6,8	0,6	-0,7	-1,6	2,0	1,8	1,1

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

химический комплекс	5,2	8,1	6,2	6,4	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,2	2,6	2,2	3,6	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	2,6	-0,5	2,1	3,5	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-2,9	5,8	0,8	3,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,9	-2,1	10,0	6,4	6,7	6,9	1,4	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергии, газом и паром</i>	1,0	2,5	2,4	3,8	1,5	-1,5	1,6	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	0,6	-6,7	1,3	-1,8	2,1	0,9	2,0	-2,1

Анализ влияния и тенденции в макроэкономике:

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

Из положительных тенденций:

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

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

Московская область. Пушкинский р-н.

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

Органами государственной власти и должностными лицами Московской области являются:

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

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

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

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

Министры Правительства Московской области назначаются губернатором Московской области, ряд министров назначается по согласованию с Московской областной Думой. Полномочия, задачи, функции и компетенция деятельности Правительства Московской области определяются Уставом МоД

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
сковской области, Законом Московской области «О Правительстве Московской области», а также дру-
гими законами Московской области:

- центральные исполнительные органы государственной власти
- территориальные исполнительные органы государственной власти.

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

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

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Скриншот 1.1



Скриншот 1.2

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

Таблица 2.2.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производств ¹		

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

⁶ <https://msko.gks.ru/folder/42830>

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производ-
ства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация
сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-
в

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

октябрь 2019 года в % к сентябрю 2019 года	94,6	x
январь-октябрь 2019 года в % к январю-октябрю 2018 года	112,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей	10668743,2	116,82
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:1		
добыча полезных ископаемых	11350,8	97,42
обрабатывающие производства	2217134,5	112,32
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	233695,8	100,82
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	66151,4	116,92
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	254,6	100,7
молоко, тыс. тонн	558,4	103,3
яйца, миллионов штук	111,0	95,8
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
октябрь 2019 года в % к сентябрю 2019 года	100,04	x
октябрь 2019 года в % к октябрю 2018 года	103,74	x
Среднемесячная начисленная заработка работников по полному кругу организаций, за сентябрь 2019 года, рублей	53804,2	105,4
сентябрь 2019 года в % к августу 2019 года	103,2	x
январь-сентябрь 2019 года	53896,9	107,0
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2019 года, рублей	59816,8	105,6
сентябрь 2019 года в % к августу 2019 года	104,2	x
январь-сентябрь 2019 года	59818,3	107,0

Социально-экономическая ситуация в ноябре 2019.

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

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

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

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

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

представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² Темп роста в фактических ценах

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

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

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

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

3.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

3.3.1 РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух- четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

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

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственные и административные учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Определение сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки:

Виды разрешенного использования категории «земли населенных пунктов»:

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

Скриншот 1.3.

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

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

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

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

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

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

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;**
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

Допущение Оценщика: Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и **возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами**⁸. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

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

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

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

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

И одна из проблем – **разграничение земель промышленности и земель поселений**. До принятия ЗК РФ статус земель промышленных предприятий в пределах черты поселения оставался не совсем ясным. Статья 75 Земельного кодекса РСФСР от 1991 года относила к землям застройки земельные

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

⁹ Земельный кодекс РФ №136-ФЗ ст.83.

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс. (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru участки, застроенные и подлежащие застройке промышленными и иными (жилыми, культурно-бытовыми и т. п.) строениями и сооружениями. В то же время наряду с другими землями специального назначения земли промышленности образовывали отдельный вид земель поселений (ст. 79 ЗК РСФСР).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В качестве признаков промышленного предприятия называются следующие признаки:

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

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

В статье 87 ЗК РФ четко указано, что землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач, права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

Оценщик в данном случае предполагает:

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

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

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

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

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

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

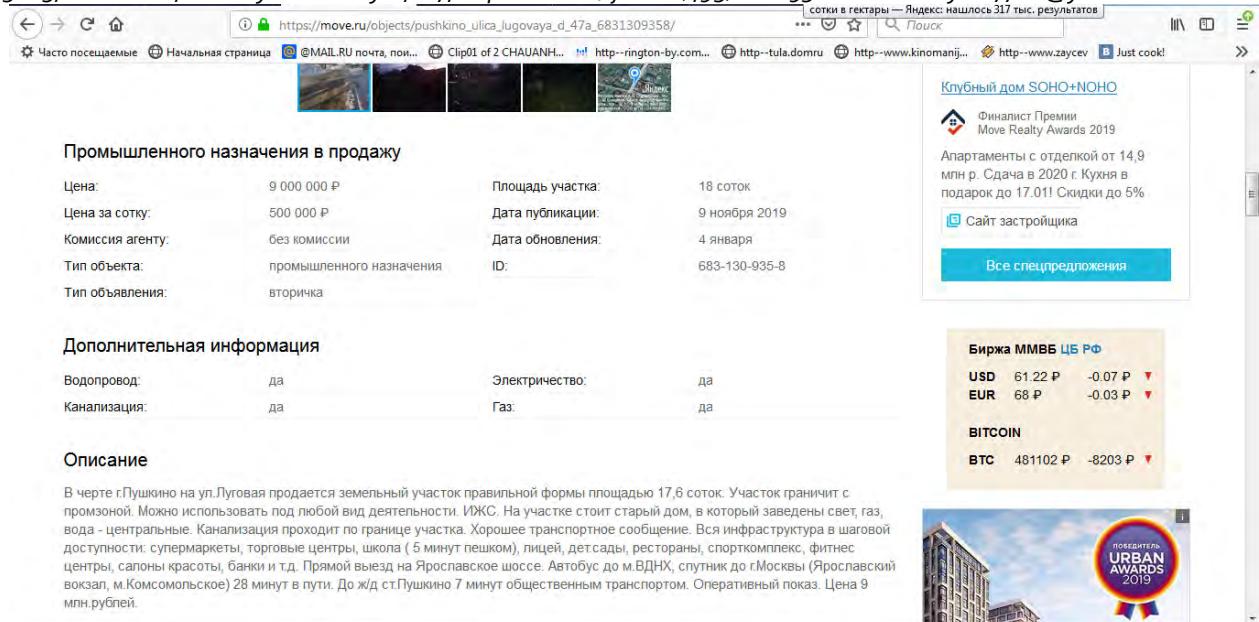
Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты.

Например:

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

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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



Промышленного назначения в продажу

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

Дополнительная информация

Водопровод:	да	Электричество:	да
Канализация:	да	Газ:	да

Описание

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

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	61.22 ₽	-0.07 ₽	▼
EUR	68 ₽	-0.03 ₽	▼

BITCOIN

BTC	481102 ₽	-8203 ₽	▼
-----	----------	---------	---

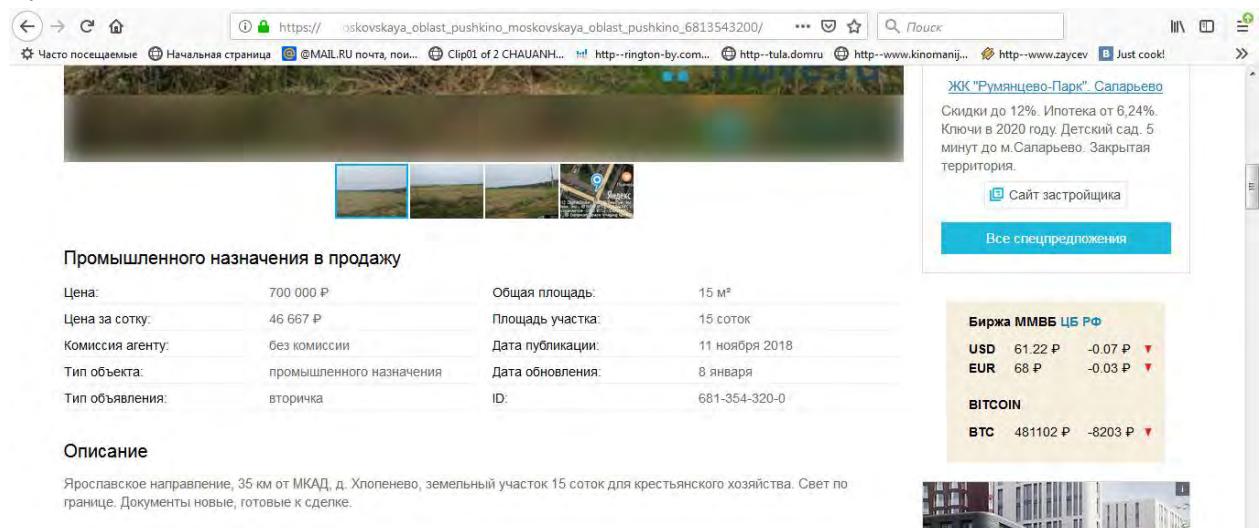


В данном объявлении указано, что это земля промышленного назначения.

Ниже в описании наличествует следующая информация:

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

Или:



Промышленного назначения в продажу

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

Описание

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

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	61.22 ₽	-0.07 ₽	▼
EUR	68 ₽	-0.03 ₽	▼

BITCOIN

BTC	481102 ₽	-8203 ₽	▼
-----	----------	---------	---



Ниже в описании наличествует следующая информация:

- земля промышленного назначения
- но для «крестьянского хозяйства»

Промышленного назначения в продажу

Цена: 1 360 000 ₽ Площадь участка: 9 соток

Цена за сотку: 150 000 ₽ Дата публикации: 15 ноября 2019

Комиссия агенту: без комиссии Дата обновления: вчера в 02:44

Тип объекта: промышленного назначения ID: 683-162-935-3

Тип объявления: вторичка

Описание

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

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	61.29 ₽	-0 ₽	▲
EUR	68.02 ₽	-0.02 ₽	▼

BITCOIN

BTC	481102 ₽	-8203 ₽	▼
-----	----------	---------	---

Ниже в описании наличествует следующая информация:

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

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

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

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

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям и соответствующим земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовыми перечем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения газовых и автогазовых Земельные участки для размещения промышленных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и изготовления Земельные участки для размещения электростанций, обслугивающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, авансы, железнодорожных въездов, автодорожных въездов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

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

Рынок земли в Московской области.

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

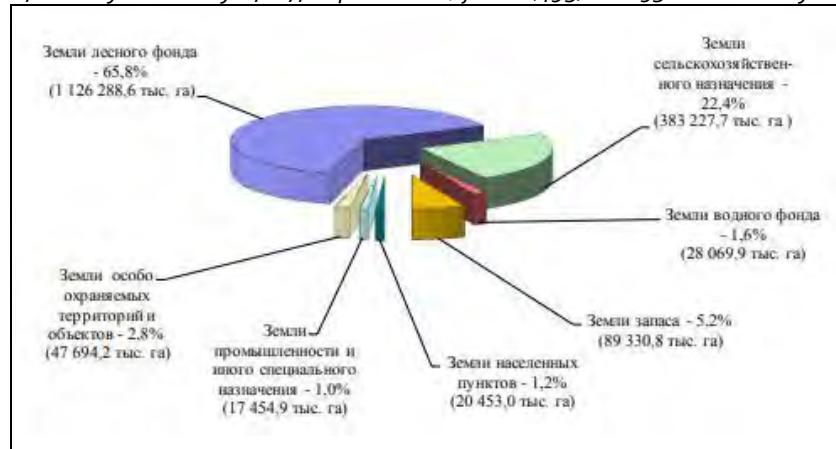


Диаграмма 1.4

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

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

Скриншот 1.5

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

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

Скриншот 1.5

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

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

Скриншот 1.6

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

на 1,2 тыс. га произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов – 1,6 тыс. га, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 1,7 тыс. га и земли особо охраняемых территорий – 0,4 тыс. га.

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

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

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

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

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

Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об

этом говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир».

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

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

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

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

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

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

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

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5d3ea9b9a79476d923b47f7>

Скриншот 1.7.

¹¹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5d3ea9b9a79476d923b47f7>

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

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

Средняя рыночная стоимость земли по районам Московской области, 2019¹²

Таблица 2.3

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

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

Земли промышленности.

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

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

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

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

Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.

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



Скриншот 1.8

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



Скриншот 1.8.1

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

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

Скриншот

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



Скриншот 1.8.2

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

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

Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1 983	1 398	1 801	недостаточно данных
1- 5 Га	1 510	1 026	1 075	недостаточно данных
5- 20 Га	1 015	500	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Скриншот 1.9

В сегменте коммерческой недвижимости:

- **Типичные продавцы** - частные предприятия и предприниматели, физические лица
- **Типичные покупатели** - спрос на земельные участки данного типа сформирован, главным образом коммерческими фирмами и предпринимателями (ИП).

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

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

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

Таблица 2.4

№	Объект	Место расположения	Источник информации	Цена продажи, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена за единицу площади
1	В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко	индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyyu_33_kvm_ploschadyyu_300_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101 - 14.12.2019.	50 000 000	33 000,00	1 515

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

	всем коммуникациям: —электроэнергия — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной Есть участки других размеров. Все участки в собственности юридического лица. Быстрая сделка.					
2	Продается участок пром.назначения площадью 3,5 ГА. Кадастровая стоимость 60 млн. руб, отдаем за 50 млн. Дорога имеется. На территории находится одноэтажный склад площадью 800 м2. Ориентировочным источником газоснабжения может являться газопровод от ГРС Красноармейск, мощностью 15 куб.м/час. Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения- 3,54 МВт.	Московская область, г.о. Красноармейск Ярославское шоссе, 33 км	https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1881732780	50 000 000	35 000,00	1 429
3	Продается земля 0,9 га, для размещения производственно-складского назначения. Земля удобной формы, своя трансформаторная подстанция на 100квт с возможностью увеличения, своя канализация. Есть фундаментальное здание из 2 этажей 79.7 кв.м. Есть возможность провести ж/д ветку, которая расположена в 150 метрах от объекта. Непосредственная близость с М11- Шелковый путь!!! Подробности по телефону.	Московская область, Пушкинский городской округ, село Рахманово Ярославское шоссе, 35 км	https://www.avito.ru/ashukino/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_promnaznacheniya_1858900400	20 000 000	9 000,00	2 222
4	Категория земли: земли промышленности. Вид разрешенного использования: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Коммуникация: Линия электропередач, газ, центральный водопровод проходит по границе участков. Участки ровные, правильной формы, охранная зона от жилой застройки более 200 метров. Находиться в 750 метрах от Малого Бетонного кольца. В 700 метрах строящейся ЦКАД. Ширина дорог 18 метров (бетонные плиты). В 5 км. Дмитровское шоссе. В 4 км. железнодорожная ст.Морозки.	Московская область, Дмитровский г.о., д. Селевкино Дмитровское шоссе, 40 км	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniya_1788477408	22 400 000	14 000,00	1 600
5	Продается участок промышленного назначения в общей сложности 4,7 гА, который состоит из двух: 20 287 кв. м (2,03гА) + 26 715 кв. м (2,67гА). Произведено межевание обо-	Московская область, Дмитровский г.о., с. Белый Раст Дмитров-	https://www.avito.ru/nekrasovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_ga_promnaznacheniya_1452930990	80 000 000	47 000,00	1 702

их участков. Огорожены по периметру. Имеется пожарный водоем. Внутри участков выполнено дорожное покрытие из бетонных плит. Удобный круглогодичный, асфальтный подъезд. Из коммуникаций: Электричество по границе (возможность подключения 2,5МВт), газ по границе. Так же в наличие: утвержденное архитектурно-планировочное задание (АПЗ) и градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Возможен торг. Оба участка оформлены в собственность (юр.лицо). Документы готовы к сделке.	ское шоссе, 7 км Дмитровское шоссе, 33 км Ярославское шоссе, 35 км			
Среднее значение				1 694
Максимальное				2 222
Минимальное				1 429

Средняя стоимость земельных участков, аналогичных объекту оценки, в составит порядка 1694 рублей/м2.

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

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

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

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

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

Данные предложения показывают следующую динамику:

- зависимость стоимости от объема реализуемых площадей, чем больше площадь, тем ниже стоимость 1м2.
 - активный рынок – на дату оценки приходится более 5-ти объявлений о продаже объектов ЗУ.
- Перед нами усредненный показатель, определяющий скорее тенденцию, чем базу для расчета.

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

Рынок зданий в состоянии, аналогичном оцениваемому зданию, не развит, поэтому анализ рынок зданий не производился.

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

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

В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набо-

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс .(495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
ра. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе."

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

Передаваемые имущественные права на земельный участок

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

Адрес расположения, территориальная зона.

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

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

Категория земельного участка и вид разрешенного использования.

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

Общая площадь

Площадь объекта может существенно влиять на стоимость. Корректировка вводилась на основании аналитического портала Statrielt



Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночных данных			
Населенные пункты (города и пригородные зоны) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,744	-0,17	$K s = (S_0/S_a) - 0,17$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,688	-0,20	$K s = (S_0/S_a) - 0,20$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,670	-0,23	$K s = (S_0/S_a) - 0,23$
поселения до 50 тыс. человек	0,654	-0,26	$K s = (S_0/S_a) - 0,26$

Скриншот 1.10.

Скидка на торг.

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

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

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Скриншот 1.11.

Коммуникации

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

Корректировка определена на основании аналитического портала Statrielt¹⁴.

Величина корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций для земельных участков

Н/п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка
					(объекты оценки не обеспечены коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,18	1,10	-9,09%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,01	1,13	1,06	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом	1,03	1,13	1,07	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,27	1,16	-13,79%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10	-9,09%

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

Скриншот 1.12

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

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

Согласно мнения В.И. Петрова¹⁵ для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения:

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

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

¹⁵ Петров В.И. Указ. Соч. С. 54

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

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

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

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

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

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

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

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

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

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

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

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

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

3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	
--	--

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

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

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

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

Источники информации.

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

Основные подходы в оценке:

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

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

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

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

где: V - рыночная стоимость,

I - доход,

R - коэффициент капитализации.

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

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

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

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

где: V - стоимость,

I_q - чистый операционный доход q -го периода,

Y - ставка дисконтирования,

V_p - денежный поток от реверсии.

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

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

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

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

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

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

-проведение анализа наиболее эффективного использования объекта;

-определение денежных потоков при реализации проекта НЭИ;

-определение соответствующей нормы дисконтирования или капитализации для периодических доходных потоков, расходов и реверсии;

-капитализация доходов в текущую стоимость с учетом затрат на доведение объекта до НЭИ.

Здание в существующем состоянии, без проведения капитального ремонта и реконструкции сдать в аренду не представляется возможным. Затраты, которые будут произведены на капитальный ремонт (или реконструкцию) могут в несколько раз превысить возможный годовой доход от сдачи здания в аренду. Таким образом, доходный подход при расчете рыночной стоимости здания не использовался.

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

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

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

При реализации затратного подхода используется следующий алгоритм расчета:

1) Рассчитывается стоимость земли - С зем.

2) Рассчитывается полная восстановительная стоимость (стоимость замещения) улучшений - С ул.

3) Определяется накопленный улучшениями износ - НИ.

4) Определяется прибыль предпринимателя - ПП.

5) Определяется рыночная стоимость объекта - РСо путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений и прибыли предпринимателя с дальнейшим вычитанием накопленного улучшениями износа.

Полученные данные подставляются в следующую формулу:

где

РСо - рыночная стоимость объекта, полученная при реализации затратного подхода.

Сзем - рыночная стоимость земельного участка.

Сул - рыночная стоимость улучшений.

НИ - накопленный износ.

ПП – прибыль предпринимателя

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

Сул.=ЗСо,

где ЗСо - полная стоимость замещения/воспроизведения объекта.

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

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

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

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

Затратный подход использовался при расчете рыночной стоимости нежилого здания.

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

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

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$РС = \Sigma (\mathbf{Ц}_1 * \mathbf{К}_1 * \mathbf{У}_1 + \mathbf{Ц}_2 * \mathbf{К}_2 * \mathbf{У}_2 + \dots + \mathbf{Ц}_i * \mathbf{К}_i * \mathbf{У}_i)$, где:

$\mathbf{Ц}_i$ – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

$\mathbf{К}_i$ – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

$\mathbf{У}_i$ – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта	В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный
--	---

	<p>подходы.</p> <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p>	<p>В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость объекта нежилой недвижимости и земельного участка, на котором данный объект расположен.</p> <p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.</p> <p>Доходный подход. Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета.</p> <p>Затратный подход.</p> <p>Оценщиком использовался затратный подход при оценке рыночной стоимости здания.</p> <p>Сравнительный подход: Оценщиком использовал сравнительный подход при оценке земельного участка, так как имеется достаточная информация о продаже недвижимости в месте расположения объектов. Кроме этого, учитывалась особенность определения рыночной стоимости земельного участка, к которому, в частности, не применим затратный подход</p>

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

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

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости.

✓ земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Выписка из ЕГРН	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	50:13:0020208:2199
Объект оценки	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под размещение промышленной зоны
Текущее использование	В обороте
Местоположение	РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена.
Расстояние до районного центра	Администрация Мо г. Пушкино – 25 км.
Автосообщение	Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее.
Сведения об имущественных правах	
Права,ываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности: номер регистрационной записи 50:13:0020208:2199-50/013/2019-1 от 19.12.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, дата регистрации 19.12.2019, номер государственной регистрации: 50:13:0020208:2203-50/013/2019-2.
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права	Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984, договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2010 №196.
Собственник объекта оценки	ОАО «Софринский завод строительных материалов» (ИНН5038059531)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Площадь, м ²	19 401 м ² .
Инженерные коммуникации	отсутствуют
Улучшения	нежилое помещение, массозапасник, площадь 2808,8 кв.м. Состояние – требует капитального ремонта
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	
Ликвидность объекта оценки	
Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - 12 месяцев.	

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ¹⁶, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

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

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

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

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

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹⁷.

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

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице ниже

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

¹⁷ В соответствии с требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Таблица 3.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты -аналоги				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование	земельный участок, земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена	Продается участок промышленного назначения в общей сложности 4,7 га, который состоит из двух: 20 287 кв. м (2,03га) + 26 715 кв. м (2,67га). Произведено межевание обоих участков. Огорожены по периметру. Имеется пожарный водоем. Внутри участков выполнено дорожное покрытие из бетонных плит. Удобный круглогодичный, асфальтный подъезд. Из коммуникаций: Электричество по границе (возможность подключения 2,5МВт), газ по границе.	В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение	Продается участок пром.назначения площадью 3,5 Га. Кадастровая стоимость 60 млн. руб, отдаем за 50 млн. Дорога имеется. На территории находится одноэтажный склад площадью 800 м2. Ориентировочным источником газоснабжения может являться газопровод от ГРС Красноармейск, мощностью 15 куб.м/час. Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения- 3,54 МВт.	Продается земля 0,9 га, для размещения производственно-складского назначения. Земля удобной формы, своя трансформаторная подстанция на 100квт с возможностью увеличения, своя канализация. Есть фундаментальное здание из 2 этажей 79,7 кв.м. Есть возможность провести ж/д ветку, которая расположена в 150 метрах от объекта. Непосредственная близость с М11- Шелковый путь!!! Подробности по телефону.	Индустримальный парк Подосинки. 140 соток. Вид права: Собственность. Кадастровый номер: 50:04:0120601:117 Категория земли: земли промышленности. Вид разрешенного использования: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Коммуникации: Линия электропередач, газ, центральный водопровод проходит по границе участков.
Место расположения	Софрино, Пушкинский р-н, Московская область	Московская область, Дмитровский г.о., с. Белый Раст Дмитровское шоссе, 7 км, Ярославское шоссе, 35 км	индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл	Московская область, г.о. Красноармейск Ярославское шоссе, 33 км	Московская область, Пушкинский городской округ, село Рахманово Ярославское шоссе, 35 км	Московская область, Дмитровский г.о., д. Селевкино Дмитровское шоссе, 40 км
Категория земель	земли населенных пунктов	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Разрешенное использование	под размещение промышленной зоны					
Источник информации		https://www.avito.ru/nekrasovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4-7_ga_promnaznacheniya_1452930990	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_kvm_ploschadyu_300_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_sofriino_a-107_moskovskoe_maloe_kolco_6832879101/-14.12.2019.	https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_5_ga_promnaznacheniya_1881732780	https://www.avito.ru/ashukin o/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_promnaznacheniya_1858900400	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_1_4_ga_promnaznacheniya_1788477408
Цена продажи, руб		80 000 000	50 000 000	50 000 000	20 000 000	22 400 000
Общая площадь объекта	19 401	47 000,00	33 000,00	35 000,00	9 000,00	14 000,00
Цена за единицу площади, руб./кв.м.		1 702	1 515	1 429	2 222	1 600

Выбор единицы сравнения.

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

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

Первая группа элементов сравнения:

1. Корректировка на передаваемые права

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

Корректировка не проводилась. Объекты принадлежат на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования.

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

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

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

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

Законодательного определения залоговой стоимости имущества нет. В науке гражданского права в последнее время получила распространение позиция, согласно которой, встречающийся в нормативных актах термин «залоговая стоимость» следует рассматривать как синоним рыночной стоимости, которую также называют «действительной», «справедливой» и т.п¹⁸.

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

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

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

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

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

¹⁸ <http://izron.ru/articles/problemy-i-perspektivy-razvitiya-sovremennoy-yurisprudentsii-sbornik-nauchnykh-trudov-po-itogam-mezh/sektsiya-3-grazhdanskoe-pravo-predprinimatelskoe-pravo-semeynoe-pravo-mezhdunarodnoe-chastnoe-pravo-/ponyatie-zalogovoy-stoimosti-sootnoshenie-rynochnoy-i-zalogovoy-stoimosti/ПОНЯТИЕ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ. СООТНОШЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ> – Тарасов Л.А., Южный федеральный университет, 2014г.

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

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

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

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

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений:

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

Корректировка на время продажи. Данная корректировка не применялась, т.к. предложения о продаже объектов – аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе опроса специалистов по продаже земельных участков – «Справочник оценщика. Земельные участки – 2018. Часть 2» (под редакцией Лейфера)¹⁹.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% – 12,5%
2. Земельные участки под жилищную застройку	40,9%	36,5% – 45,2%
3. Земельные участки под коммерческую застройку	41,9%	37,5% – 46,2%

Скриншот 2.

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

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на местоположение.

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

Согласно мнения В.И. Петрова²⁰ для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения:

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

¹⁹ Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Ч2, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 254, таблица 122.

²⁰ Петров В.И. Указ. Соч. С. 54

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

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

Корректировка на местоположение – направление (шоссе).

Так как все объекты расположены вблизи крупных шоссе одного направления – Ярославское и Дмитровское, то корректировка по данному основанию не производилась.

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

В основу корректировки положены данные справочника СРК за 2018 год.

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

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

Скриншот: Справочник СРК-2018

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

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

В нашем случае данный диапазон расширен от 28 до 63 км (направление север, северо-восток, Ярославское и Дмитровское шоссе).

ПФК
Профессиональное финансовое консультирование

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

Объекты-аналоги, корректировка:

Таблица 3-3.

Наименование	Расстояние, км	Корректировка, %
Объект оценки	39	Диапазон от 28 км до 63 км
Объект-аналог №1	33	0,0%
Объект-аналог №2	35	0,0%
Объект-аналог №3	36	0,0%
Объект-аналог №4	38	0,0%
Объект-аналог №5	42	0,0%

В отноршении местоположения относительно МКАД корректировки не проводились, так как все объекты расположены в диапазоне от 28 до 63 км от МКАД.

Корректировка на местоположение – окружение земельного участка.

Все объекты расположены в пром.зонах, окружение составляют объекты производственно-складской недвижимости и земельные участки пром.назначения, корректировка не требуется.

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

3-я группа сравнения

Корректировка на наличие свободных подъездных путей.

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

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

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие асфальтированных подъездных путей.

К объекту оценки ведет асфальтовая дорога, по территории дорога грунтовая, так же как и к объектам – аналогам. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие близость к объектам, нарушающим экологию.

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

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

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

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

Скриншот 2.2

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

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией (Корректировка вводилась на основании издания "Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2").

$$Y = 5,691 * S^{-0,189},$$

Где Y – корректирующий коэффициент;

S – площадь объектов

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

	Оценива- емый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м.	19 401	47 000,00	20 586,00	47 000,00	20 586,00	47 000,00
Корректирующий коэф- фициент (5,691*5^-0,189)	0,880623	0,74501	0,79651	0,78770	1,01821	0,93664
Корректировка (Koo/Кан-1)		18,20%	10,56%	11,80%	-13,51%	-5,98%

Корректировка на «Вид рельефа». В отношении объектов-аналогов информация отсутствует, фотоизображения не свидетельствуют о наличии перепадов по высоте.

Корректировка не проводилась.

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

Работы по благоустройству территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Территория объекта оценки не благоустроена.

Объект оценки не имеет на своей территории зданий.

Объекты-аналоги №1-2 зданий не имеют.

Объекты-аналоги №3-4 имеют на своей территории улучшения. Однако стоимость ЗУ определена уже с их учетом, что говорит о ветхом их состоянии и отсутствии в стоимости ЗУ добавочной стоимости недвижимости.

Таким образом, в отношении объектов-аналогов №1-2 требуется ввести корректировку на приведение участка в благоустроенный вид, так как он замусорен, порос деревьями, а в отношении объектов-аналогов №3,5 заложить корректировку на наличие зданий.

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

Для корректировки использовали данные сайта «СтатРиэлт»:

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

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Использование такого земельного участка показывает, что участок с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Степень значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета StatiRealt на основе актуальной рыночной информации

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

Скриншот 2.3.

Относительно объектов-аналогов №1-4 корректировка составила «-2%».

5-я группа корректировок.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения.

Объект оценки не имеет коммуникаций.

В отношении объектов-аналогов №1-3, 5 указано, что коммуникации на границе участка, но сами ЗУ их не имеют.

В отношении объекта-аналога №4 указано, что на участке имеется электричество и канализация.

Параметры корректировки могут быть определены на основании аналитического портала Statrielt²¹.

Нап/п Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникациями), %
1 Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-
2 Обеспеченные центральной электросетью 380 - 400 В	1,05	1,18	1,10	-9,09%
3 Обеспеченные центральной электросетью 220 - 240 В	1,01	1,13	1,06	-5,66%
4 Обеспеченные водопроводом	1,03	1,13	1,07	-6,54%
5 Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07	-6,54%
6 Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,27	1,16	-13,79%
7 Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10	-9,09%

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

Скриншот 2.4

Таким образом, корректировка для аналога 4 составила -12,2%.

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Таблица 3.4.

Элемент сравне-ния	Единица измерения	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом				
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование		<p>земельный участок, площадью 19 401кв.м.. кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: Р.Ф, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена;</p>	<p>Назначение земельного участка: для строительства и эксплуатации многофункционального производственно-складского, офисно-делового и торгового комплекса с объектами придорожного сервиса. Коммуникации: Электричество, газ по границе.</p> <p>Дополнительное описание: Продается участок промышленного назначения в общей сложности 4,7 ГА, который состоит из двух: 20 287 кв. м (2,03ГА) + 26 715 кв. м (2,67ГА). Произведено межевание обоих участков. Огорожены по периметру. Имеется пожарный водоем. Внутри участков выполнено дорожное покрытие из бетонных плит. Удобный круглогодичный, асфальтный подъезд.</p> <p>Из коммуникаций: Электричество по границе (возможность подключения 2,5МВт), газ по границе. Так же в наличие: утвержденное архитектурно-планировочное задание (АПЗ) и градострои-</p>	<p>В продаже участок 3,3 га на территории промышленного парка "Алешино А-107". Участок предназначен для любого производства 4-5 классов опасности с санитарно защитной зоной до 150 м. Также участок идеально подойдет для организации складского комплекса. Участок находится в Пушкинском районе Московской области прямо на трассе А-107, ММК, так называемой "первой бетонке". Всего 35 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Можем подключить ко всем коммуникациям: — электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной Есть участки других размеров. Все участки в собственности юридического лица.</p> <p>Быстрая сделка.</p>	<p>Продается участок пром.назначения площадью 3,5 ГА. Кадастровая стоимость 60 млн. руб, отдаем за 50 млн. Дорога имеется. На территории находится одноэтажный склад площадью 800 м2.</p> <p>Ориентировочным источником газоснабжения может являться газопровод от ГРС Красноармейск, мощностью 15 куб.м/час.</p> <p>Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения- 3,54 МВт.</p>	<p>Продается земля 0,9 га, для размещения производственно-складского назначения. Земля удобной формы, своя трансформаторная подстанция на 100квт с возможностью увеличения, своя канализация. Есть фундаментальное здание из 2 этажей 79,7 кв.м. Есть возможность прокладки ж/д ветки, которая расположена в 150 метрах от объекта. Непосредственная близость с М11- Шелковый путь!!! Подробности по телефону.</p>	<p>Индустримальный парк Подосинки. 140 соток.</p> <p>Вид права: Собственность. Кадастровый номер: 50:04:0120601:117</p> <p>Категория земли: земли промышленности.</p> <p>Вид разрешенного использования: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.</p> <p>Коммуникация: Линия электропередач, газ, центральный водопровод проходит по границе участков. Участки ровные, правильной формы, охранная зона от жилой застройки более 200 метров. Находиться в 750 метрах от Малого Бетонного кольца. В 700 метрах строящейся ЦКАД. Ширина дорог 18 метров (бетонные плиты). В 5 км. Дмитровское шоссе. В 4 км. железнодорожная ст.Морозки.</p>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

			тельный план земельного участка (ГПЗУ). Возможен торг. Оба участка оформлены в собственность (юр.лицо). Документы готовы к сделке.				
Место расположения		Софрино, Пушкинский р-н, Московская область	Московская область, Дмитровский г.о., с. Белый Раст ,Дмитровское шоссе, 7 км, Дмитровское шоссе, 33 км, Ярославское шоссе, 35 км	индустриальном парке "Алешино А-107, Софрино., Пушкинский р-н, Московская обл	Московская область, г.о. Красноармейск Ярославское шоссе, 33 км	Московская область, Пушкинский городской округ, село Рахманово Ярославское шоссе, 35 км	Московская область, Дмитровский г.о., д. Селевкино Дмитровское шоссе, 40 км
Категория земель		земли населенных пунктов	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Разрешенное использование		под размещение промышленной зоны					
Источник информации			https://www.avito.ru/nekrasovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_ga_promnazncheniya_1452930990	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_kv_m_ploschadyu_300_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_sofrino_a-107_moskovskoe_maloe_kolso_6832879101/-14.12.2019.	https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_uchastok_3-5_ga_promnazncheniya_1881732780	https://www.avito.ru/ashukino/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_promnazncheniya_1858900400	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnazncheniya_1788477408
Цена продажи, руб	руб.		80 000 000	50 000 000	50 000 000	20 000 000	22 400 000
Общая площадь объекта	м ²	19 401	47 000,00	33 000,00	35 000,00	9 000,00	14 000,00
Цена за единицу площади	руб. /м ²		1 702	1 515	1 429	2 222	1 600

1-ая группа элементов сравнения

Состав передаваемых прав собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Условия финансирования сделки купли-продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	
Комментарий		Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Особые условия продажи		ипотека	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и обременения		нет	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (время продажи)		17.фев.20	17.фев.20	17.фев.20	07.фев.20	08.фев.20	14.01.2020.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на цену предложение (торг)							
Комментарий			Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 14.//				
Корректировка	%		-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Общая корректировка			-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная цена	руб. /м ²		1 500	1 335	1 259	1 958	1 410
2-ая группа элементов сравнения							
Местоположение							
Направление (шоссе),		Ярославское	Дмитровское	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Дмитровское
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Окружение земельного участка		Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Зависимость стоимость ЗУ от расстояния до МКАД		39	33	35	36	38	42
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /м ²		1 500	1 335	1 259	1 958	1 410
3-ая группа элементов сравнения							

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Локальные фак- торы							
Наличие сво- бодного подъез- да		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие асфаль- тового покрытия		до территории ЗУ, по- том грунт	до территории ЗУ, потом грунт				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Близость к объ- ектам, нару- шающим эконо- лию		нет	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая коррек- тировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректиро- ванная цена	руб. /м ²		1 322	1 335	1 259	1 958	1 410

4-ая группа элементов сравнения

Физические ха- рактеристики земельного уча- стка.							
Площадь ЗУ		19 401,00	47 000,00	33 000,00	35 000,00	9 000,00	14 000,00
Корректировка	%		18,20%	10,56%	11,80%	-13,51%	-5,98%
Вид рельефа		относительно ровный, перепадов по высоте нет	ровный без перепадов по высоте	относительно ровный, перепадов по высоте нет	относительно ровный, перепадов по высоте нет	относительно ровный, перепадов по высоте нет	относительно ровный, пере- падов по высоте нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство и снос ветхих зданий		не благоустроена	благоустроена. Зданий нет	благоустроена. Зданий нет	благоустроена, есть здание склада площа- дью 800 м ² .	благоустроена, есть здание 79,7 м ² .	не благоустроена
Корректировка	%		-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	0,00%
Общая коррек- тировка	%		16,20%	8,56%	9,80%	-15,51%	-5,98%
Скорректиро- ванная цена	руб. /м ²		1 743	1 449	1 382	1 654	1 325

4-ая группа элементов сравнения

Экономические характеристики ЗУ							
Наличие или бли- зость инженерных		коммуникации по данным осмотра отсутствуют	по границе	Можем подключить ко всем коммуникациям: —	по границе	электричество, канализа- ция	по границе

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

сетей				электричество — газ — водоснабжение и водоотведение — теплоснабжение от собственной котельной			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-12,20%	0,00%
Общая корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-12,20%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /м ²		1 743	1 449	1 382	1 452	1 325
Итого скорректированная цена	руб. /м ²		1 743	1 449	1 382	1 452	1 325
Количество корректировок	ед.		3	3	3	4	2
Весовой коэффициент	%	100,00%	19,05%	19,05%	19,05%	14,29%	28,57%
Коэффициент вариации		10,95%					
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб. /м ²	1 457					
Стоимость Объекта оценки округленно, руб.	руб.	28 273 000					

Веса аналогов:

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

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

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины²².

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

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

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

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

Коэффициент вариации составил 10,95% (при норме до 33%). Выборка считается репрезентативной.

²² В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

Таким образом, стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта (земельного участка) **составляет 1457** рублей, что соответствует анализу рынка цен продажи 1 кв. м общей площади назначения и основных характеристик, с учетом проведенных корректировок.

Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена, рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

28 273 000 (Двадцать восемь миллионов двести семьдесят три тысячи) рублей.

4.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного

объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Рыночная стоимость имущества определяется путем вычитания из полной восстановительной стоимости величины рассчитанного износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном методе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость улучшений (строений) на участке за вычетом накопленного износа.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизведения или по стоимости замещения.

Стоимость воспроизведения – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

На практике более широкое распространение получило определение стоимости воспроизведения, поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет соответствовать современным нормам, правилам, стандартам, дизайну и объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода заключается в определении полной стоимости воспроизведения объекта оценки и расчета всех видов износа, присущих данному объекту оценки.

Стоимость объектов оценки определялась по следующей формуле:

$$C = ПСВ * (1 - \Sigma И), 1$$

где:

С – стоимость с учетом износа;

ПСВ – полная стоимость воспроизведения без учета износа;

$\Sigma И$ – интегральный износ.

Полная стоимость воспроизведения (ПСВ) представляет собой текущие затраты на производство или приобретение нового объекта, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Износ – это экономическая категория, характеризующая относительную потерю стоимости оборудования в процессе его эксплуатации. Он подразделяется на физический, функциональный и внешний (моральный) по виду вызвавших его причин.

Анализ методов определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- ☒ базисно-индексный метод, базисно-индексно-компенсационный;
- ☒ ресурсный метод, ресурсно-компенсационный;
- ☒ модульный метод (укрупненный метод);
- ☒ метод сравнительной единицы.

Учитывая отсутствие сметной документации по оцениваемому объекту, Оценщик считает целесообразным при определении полной стоимости воспроизводства использование *метода сравнительной единицы*.

Метод сравнительной стоимости единицы – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогов. Сущность метода заключается в том, что для объекта, который будет оцениваться, подбирают объект-аналог, который будет очень схож с оцениваемым практически по всем характеристикам, используемым материалам и технологиям его изготовления. Стоимость единицы измерения объекта-аналога умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости.

Метод сравнительной стоимости единицы основан на использовании данных по стоимости какого-либо параметра, например, 1 м³ строительного объема зданий определенного типа в текущем или базисном уровне цен. Текущие цены выбираются из опубликованных данных по средней фактической стоимости строительства в данном регионе, например из бюллетеней РЦЦС, базисные цены – из сборников укрупненных сметных нормативов (УПСС, прейскуранты), укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Для определения восстановительной стоимости объекта, в рамках данной работы, оценщиком использовались сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС.

Сборники УПВС разработаны в 1970-72 г. и были предназначены для переоценки зданий и сооружений всех отраслей народного хозяйства на 1 января 1972 г.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах, веденных с 1 января 1969 г.

Всего было разработано 39 сборников УПВС различных отраслей народного хозяйства. УПВС сгруппированы по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальной зоне, с учетом климатического района (для этого вводятся соответствующие поправочные коэффициенты).

УПВС включают:

- ☒ все прямые затраты;
- ☒ накладные расходы и плановые накопления;
- ☒ общеплощадочные расходы на подготовку и освоение участка;
- ☒ стоимость проектно-изыскательских работ;
- ☒ затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- ☒ затраты на временные здания и сооружения;
- ☒ стоимость содержания дирекции строящегося предприятия и др.

Прибыль предпринимателя²³ (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Получить рыночные данные об этой прибыли затруднительно, ее величины, принимаемые обычно на основании интервью с предпринимателями, никак не обосновываются. В частности, необходимо

²³ Расчет прибыли предпринимателя по материалам: Аналитической статьи официального клуба РОО www.appraiser.ru, информация с сайта <http://procenka.ru/documents/spravochnik/> /102-2008-03-29-13-02-59

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
обратить внимания на то, что эта прибыль зависит от объемов и сроков строительства, от того, раздelenы ли функции инвестора (заказчика) и строителя (подрядчика), от других факторов.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основании использования принципа, по которому инвестирование средств в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если ожидаемая прибыль от строительного проекта не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

С достаточно высокой степенью точности величина прибыли предпринимателя определяется как функция от продолжительности сроков строительства и периода ввода объекта в эксплуатацию (или продажи его инвестором), графика распределения платежей по сроку строительства, размера начального платежа (сумма платежа за право застройки и авансового платежа подрядчику), а также выбранной нормы прибыли альтернативного проекта.

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,7% 21,0%
2. Специализированные производственно-складские объекты	17,9%	11,5% 24,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	10,3% 22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	7,3% 16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,1% 24,1%

Согласно «Справочник оценщика недвижимости- 2018.»²⁴, прибыль предпринимателя для производственно-складских объектов составляет 9,7 %

Наименование показателей	Источник данных	Условные обозначения	нежилое помещение, массозапасник, КН 50:13:0020208:1217
Площадь, кв. м	данные ЕГРН		2808,8
Высота, м	результаты обмера (визуальный осмотр)		высота стен 13,2 м., высота конька 16 м.
Строительный объем, м 3	расчетно		39 697,71
Год постройки	данные ЕГРН		н.д
Группа капитальности объекта оценки			1
Номер сборника УПВС			СБОРНИК № 7, табл. №3а
Стоимость одного кубического метра здания в ценах 1969 г.			12,7
Поправка к стоимости			
на удельный вес	по фактическому состоянию		55,0%
на группу капитальности			1
на материал стен			1
Стоимость 1 м 3 здания в ценах 1969 г. с учетом поправок			6,985
Индекс изменения сметной стоимости СМР на 01.01.1984 к 1969 г.	Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек	И₁	1,17
Территориальный коэффициент			Московская обл - 1
		K₁	1
Индекс изменения сметной стоимости СМР на 01.01.1991 к 1984 г.	Государственный строительный комитет СССР/ Письмо от 6 сентября 1991 г.	И₂	1,56

²⁴Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости- 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, 2018

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Территориальный коэффициент	рья 1990 г. № 14-Д "Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работы затрат в строительстве"	K_2	Московская обл - 1
			1
Индекс изменения сметной стоимости СМР на I квартал 2010 года к 1991 г.	Письмо №1289-СК/о8 «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной стоимости производств	$I_{1 \text{ кв. } 2010-1991}$	75,74
Индекс изменения сметной стоимости СМР на I квартал 2010 года к 2001 г.		$I_{1 \text{ кв. } 2010-2001}$	6,63
Индекс изменения стоимости СМР на 2001 г. к 1991 г.	$I_3 = I_{1 \text{ кв. } 2010-1991} / I_{1 \text{ кв. } 2010/2001}$	I_3	11,42
Индекс изменения стоимости СМР на на дату оценки к 2001 г.	Приложение 1 к письму Минстроя РФ N 35948-ХМ/09 от 05.10.2017 г.	I_4	8,69
Индекс пересчета затрат на восстановление из цен 1969 года в цены на дату оценки	$I_{\Pi} = I_1 \times K_1 \times I_2 \times K_2 \times I_3 \times I_4$	I_{Π}	181,19
Стоимость строительства, руб. без учета НДС			40 999 851
Прибыль предпринимателя	Кпп		9,70%
Полная восстановительная стоимость объекта оценки с учетом ПП, рублей без учета НДС	ПВС		44 976 837

Удельный вес конструктивных элементов рассчитан на основе визуального осмотра по факту наличия тех или иных элементов.

Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов %(по УПВС)	Поправка	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов с поправкой%
Фундаменты	7,0%	100%	7,0%
Стены и перегородки	31,0%	100%	31,0%
Перекрытия	12,0%	0%	0,0%
Крыша	12,0%	100%	12,00%
Полы	10,0%	0%	0,00%
Проемы	6,0%	100%	6,00%
Отделочные покрытия	6,0%	0%	0,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	15,0%	0%	0,00%
Прочие работы	1,0%	100%	1,00%
Итого:	100,0%		57,0%

РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.

Износ, материальный и физический, можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости и рыночной ценой объекта на дату оценки. Износ можно так же определить как снижение восстановительной стоимости здания вследствие воздействия различных факторов, полученного на дату оценки.

Существует 3 типа износа:

- ◆ физический износ (I_{ϕ});
- ◆ функциональный износ ($I_{\text{функция}}$);
- ◆ внешний износ ($I_{\text{внеш}}$).

Ниже даны определения каждого типа износа, а также приведена оценка влияния типов износа на стоимость объекта.

Итоговая величина износа рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - (1 - I_{\phi}) \times (1 - I_{\text{функция}}) \times (1 - I_{\text{внешн}}) \quad \text{Формула 2}$$

Физический износ

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации (разложения, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов). Такой тип износа может быть как восстановимым, так и невосстановимым. В целях определения этого типа износа мы учитываем фактическое состояние объекта.

Физический износ. Физический износ объекта оценки определяется исходя из срока службы и фактического времени существования данного здания.

Физический износ здания – износ, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. При этом он подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый физический износ представляет собой затраты на ремонт здания, необходимый для эффективного использования здания и оправданный с экономической точки зрения. Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. На практике величина отложенного ремонта определяется как потеря стоимости нового строительства элемента. Базой для расчета отложенного ремонта в этом случае являются степень и объем повреждений. При этом степень повреждений в процентах от стоимости создания нового элемента выполняется путем сопоставления фактических признаков повреждений с перечнем, содержащимся в соответствующих нормативных документах. Степень повреждения соответствующего объема конструктивного элемента позволяет определить величину потери стоимости нового строительства для данного элемента.

Функциональный износ

Функциональный износ или функциональное устаревание требует капитальных вложений для модернизации или реконструкции здания на основе современной технологии.

Функциональное устаревание объекта культурного наследия (ОКН) - потеря в стоимости ОКН, вызванная нехарактерными для современного использования объемно-планировочными, конструкторскими или архитектурными решениями. Функциональное устаревание может быть вызвано недостатком (отсутствием) каких-либо элементов или систем ОКН, их несоответствием предъявляемым требованием или сверхдостаточностью (излишеством) этих элементов и систем по отношению к современному функциональному аналогу ОКН. Под современным функциональным аналогом ОКН понимается характерный к созданию на дату оценки объект, выполненный из современных материалов и по современным технологиям, по конструкторским, объемно-планировочным и архитектурным (в том числе эстетическим) решениям, полностью отвечающий предполагаемому использованию..

Функциональное устаревание можно уменьшить только реконструкцией или модернизацией. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Причинами функционального устаревания могут быть:

- ☒ отсутствие элементов благоустройства или недостаточные объемы (устаревание 1-го рода),
- ☒ моральное устаревание элементов благоустройства (устаревание 2-го рода),

- ☒ избыточные объемы (устаревание 3-го рода).

При этом функциональное устаревание может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимое функциональное устаревание - это такой износ, устранение которого технически возможно и экономически выгодно, так как затраты на него меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. По аналогии с понятием "отложенного ремонта" здесь применимы понятия "отложенная реконструкция" или "отложенная модернизация".

Неустранимое функциональное устаревание – это износ, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

В первую очередь всем необходимо четко представлять и понимать, что функциональное устаревание оценивается всегда через трудоёмкость выполнения тех или иных видов работ, которыми создаются конкретные конструктивные элементы зданий (сооружений) и в итоге таких работ создается новый или обновленный объект. Именно трудоемкость и не в коей мере в оценке функционального устаревания не участвуют показатели стоимости самих материалов, изделий, конструкций, оборудования и т.п. Сравниваются в едином масштабе трудоемкость выполнения однотипных (аналогичных) видов работ, которые выполнялись ранее по нормам и правилам, действовавшие в период проектирования и строительства конкретного объекта и трудоемкость работ в текущем времени по новым нормам и правилам, которые действуют в настоящее время.

Для того чтобы здания и сооружения долго служили людям и выполняли свою «функцию» необходимо проводить планово-предупредительные ремонтные мероприятия, направленные на поддержание нормальной их эксплуатации на протяжении всего периода жизни (срока экономической жизни).

Аналогичные здания (строения) строятся и реализуются в регионе по настоящий момент. Устранение физического износа повлечет за собой в большей степени одновременно и устранение морального (функционального) устаревания, так как в процессе ремонта будут применяться современные строительные материалы и технологии строительства.

Внешний износ

Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности вследствие влияния внешней среды, которая является непоправимым фактором. Он может быть вызван рядом причин, таких, как: общий упадок района, местоположение объекта в районе, области или состоянием рынка. Внешний износ у объекта оценки отсутствует.

Принимая во внимание состояние здания, а именно в наличии присутствуют только фундамент, стены (выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, с выпадением отдельных кирпичей и панелей), массовые протечки крыши с частичным разрушением кровли, а так же учитывая методы возведения промышленных зданий из современных материалов, проведение капитального ремонта является нецелесообразным.

Таким образом, можно сделать вывод, что здание будет демонтировано, и срок оставшейся экономической жизни здания составит не более 3-х лет (с учетом оформления соответствующих документов).

Исходя из вышеизложенного, накопленный износ здания был рассчитан **методом срока жизни здания**.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = [\mathcal{E}В : (\mathcal{E}В + ОСФЖ)] \cdot 100\%$$

Где: И – износ;

ЭВ – эффективный возраст – срок с даты строительства до даты оценки;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Параметры	Значение
Дата оценки	2020
Год постройки (принимаем по общему году строительства большинства объектов на базе)	1951
ЭВ, лет	69
ОСЭЖ, лет	3
Накопленный износ, %	95,83%

Анализ затратного подхода

Мы рассчитали затраты на восстановление, оценили износ и оценили право пользования землей. Оп-

ределяется рыночная стоимость C_p объекта оценки на дату оценки:

$$C_p = S_t + C_{zy},$$

где S_t – стоимость затрат на воспроизведение;

C_{zy} – права пользования земельным участком

Результаты расчетов могут быть сведены к общему итогу:

Затраты на вос- становление, руб.	Износ		Стоимость затрат на воспроизведст- во, руб (округлен- но)	Стоимость зе- мельного участ- ка, руб.	Рыночная стоимость, определенная затрат- ным подходом, руб.
	%	руб.			
44 976 837,01	95,8%	43 102 802,14	1 874 000,00	28 273 000,00	30 147 000,00

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом без НДС составляет:

30 147 000 (тридцать миллионов сто сорок семь тысяч) рублей,

в том числе, стоимость нежилого помещения, массозапасник, общей площадью 2808,8 кв.м., с КН 50:13:0020208:1217 составляет (округленно, без НДС):

1 874 000 (один миллион восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Поскольку в отношении объектов оценки были использованы только по одному подходу, то ему был присужден весовой коэффициент – 1,0 долл.ед..

Таблица 4 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	земельный участок, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена	не применялся	0%	28 273 000	100%	не применялся	0%	28 273 000
2.	нежилое помещение, общей площадью 2808,8 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:1217, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная	1 874 000	100%	не применялся	0%	не применялся	0%	1 874 000

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

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

30 147 000 (тридцать миллионов сто сорок семь тысяч) рублей,

в том числе:

рыночная стоимость земельного участка, площадью 19 401 кв.м., кадастровый номер 50:13:0020208:2199, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение промышленной зоны, адрес: РФ, Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, ул. Патриарха Пимена, составляет:

28 273 000 (Двадцать восемь миллионов двести семьдесят три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость нежилого помещения, массозапасник, общей площадью 2808,8 кв.м., с КН 50:13:0020208:1217составляет (округленно, без НДС):

1 874 000 (один миллион восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

4.5 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиками того, что:

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

Оценщик



Киселев В. И.

Генеральный директор ООО «Кулон»



Новинская Е. В.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

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

УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

- 8.Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – Москва: Кнорус, 2007.
- 9.Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимирский государственный университет, 2007 // <http://www.cfin.ru>.
10. Ковалев А. П. Оценка недвижимости. – М.: Академия оценки, 1996.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – Спб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: СПбГТУ, 1997.
13. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
14. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)/ Под ред. Кошкина В.И. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
17. Болотских В.В. (ООО фирма «КОЛОР», г. Прокопьевск). К вопросу расчета внешнего износа промышленных имущественных комплексов. // <http://www.cmpo.ru>.

- 105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №15/ под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.
- Москва: Научно Практический Центр Профессиональной оценки, 2014
- 19.

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

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

ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

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

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

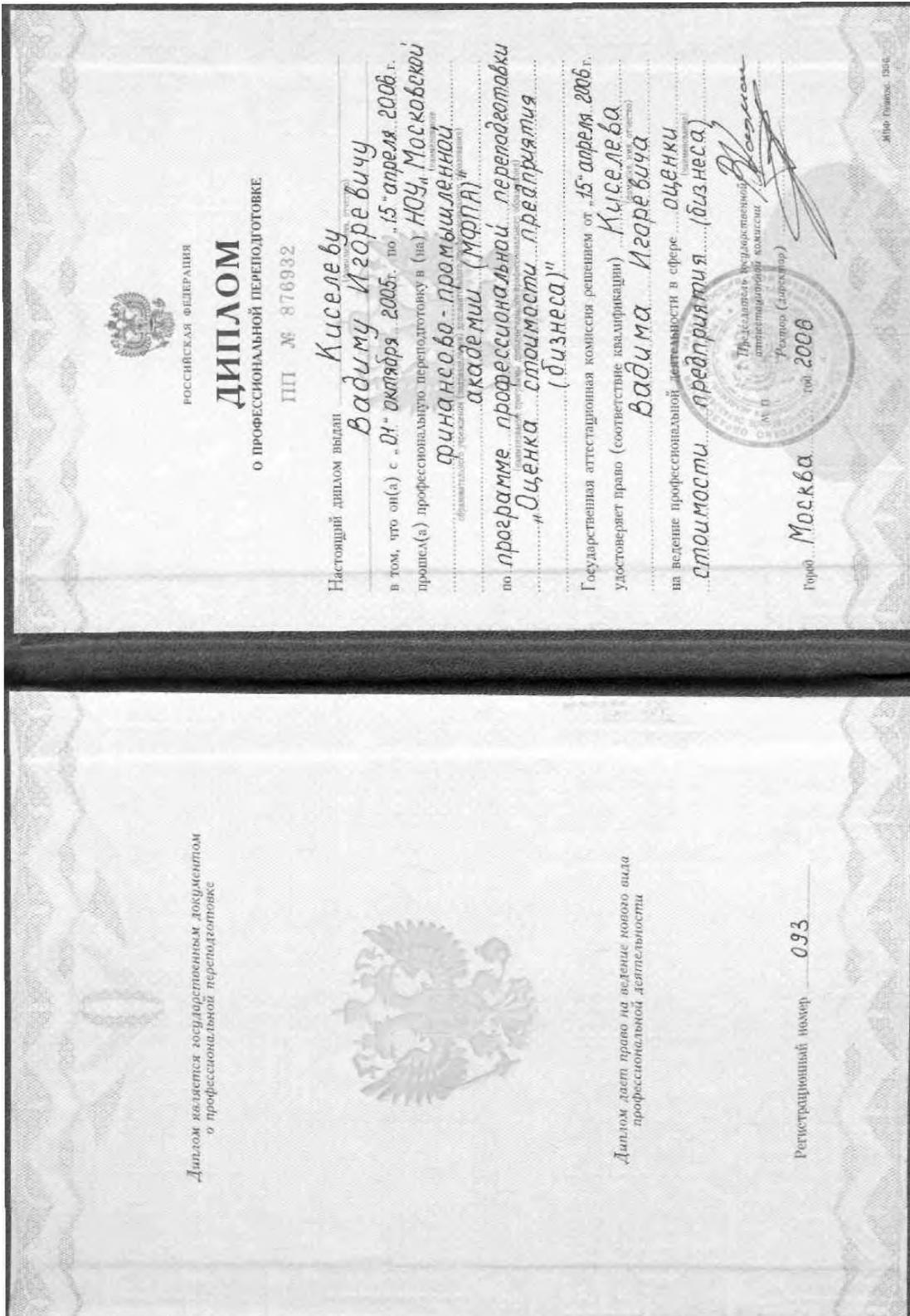
Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012705-1

« 29 » мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Киселеву Вадиму Игоревичу

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

от « 29 » мая 2018 г. № 68

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » мая 2021 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 9003.

Оценщик:

Киселев Вадим Игоревич

(Фамилия, имя и отчество)

паспорт, серия 7010 № 213758, выдан 20.10.2010г.

Отделением УФМС России по Тульской области в Алексинском
районе

(организация, выдавшая документ)

включен в реестр членов РОО:

«23» августа 2019г., регистрационный № 010435

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «23» августа 2019 года.

Президент

С.А. Табакова



0026455 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
№ 19742B4000680

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

настоящий страховой полис выдан страхователю на основании заявления на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «13» июня 2019 г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), и удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее также договор страхования) в форме страхового полиса на условиях, изложенных в настоящем страховом полисе и содержащихся в правилах № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор САО «ВСК» от 14.06.2018г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; далее также правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Киселев Вадим Игоревич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)	6 000,00 (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,2%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	6 000,00 (Шесть тысяч рублей 00 копеек) Оплачено наличными полностью.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ,
ЗАКЛЮЧЕННОГО В ФОРМЕ НАСТОЯЩЕГО
СТРАХОВОГО ПОЛИСА:**

с «14» июня 2019 г. по «13» июня 2020г.

Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «14» 06 2019 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет (в кассу) Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису, но не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей.

Для признания случая страховым требованиям Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и / или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

Страховщик:

САО «ВСК»

Местонахождение:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4
Тел./факс +7 (495) 727-44-44, 785-27-76.
ОГРН 1027700186062
ИНН/КПП 7710026574/997950001
р/с 40701810600020001241
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва
к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского
ГТУ Банка России БИК 044525225
Тел.: (4872) 36-17-10
Факс: (4872) 36-17-10, доб. 103,104



П.С. Кунеров

Место выдачи Страхового полиса: г. Тула

Страхователь:

Киселев Вадим Игоревич

12.09.1965 д.р.

Адрес регистрации:
Г. Москва, ул. Кубанская, д. 12, корп. 1 кв. 21
серия 70 10, № 213758, кем выдан: отделением
УФМС России по Тульской области в Алексинском
районе, код подразделения 710-010,
когда выдан: 20.10.2010 г.
ИНН 713488941209
Тел.: 8-915-781-18-98

От имени Страхователя:


В.И. Киселев


Дата выдачи 13.06.2019г.



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-080913/19

«16» октября 2019

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А
ИНН 7701370281
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С «18» октября 2019 года по «17» октября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» октября 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу

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

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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

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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя:

Генеральный директор *Л.А. КУЛОН*, действующая на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела страхования гражданской ответственности Протягов Д.В. действующий на основании Доверенности № 6445393-3/18 от 13.11.2018г.



2
Чубарев

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

Документы, представленные Заказчиком

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: Всего разделов: Всего листов выписки:
20.12.2019

Кадастровый номер: 50:13:0020208:2199

Номер кадастрового квартала:	50:13:0020208
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2019
Иннен присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, пос Софрино, ул Патриарха Пимея 19401 +/- 49кв. м
Площадь:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение промышленной зоны
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:13:0000000:82690, 50:13:0020208:2200.
Получатель выписки:	"Софринский завод строительных материалов"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Ерхова И. Л.
(полное наименование должности) (подпись, фамилия)

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Раздел 2

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

Лицевой участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.12.2019			
Кадастровый номер:		50:13:0020208:2199	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. "Софринский завод строительных материалов", ИНН: 5038059531, ОГРН: 1075038017592		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:13:0020208:2199-50/013/2019-1 от 19.12.2019		
3. Документы-основания:	Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984; Договор купли-продажи земельного участка (купчая) от 21.04.2010 №196		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	19.12.2019		
номер государственной регистрации:	50:13:0020208:2199-50/013/2019-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 22.09.2011 по 30.12.2014		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ОЛЭКСИС", ИНН: 7717139249		
4.1.1.	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица от 22.09.2011 №Д3-040/11, дата регистрации 10.10.2011, №50-50-13/028/2011-242; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица №Д3-040/11 от 22.09.2011г. от 28.04.2014, дата регистрации 07.08.2014, №50-50-13/086/2014-156; Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица № Д3-040/11 от 22.09.2011 от 18.09.2014, дата регистрации 11.11.2014, №50-50-13/081/2014-751; Договор цессии от 31.12.2015 №5, дата регистрации 11.02.2016, №50-50/013-50/013/001/2016-888/1		
основание государственной регистрации:			
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Ерхова И. Л.

(подпись, фамилия)



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
5010
5011
5012
5013
5014
5015
5016
5017
5018
5019
5020
5021
5022
5023
5024
5025
5026
5027
5028
5029
5030
5031
5032
5033
5034
5035
5036
5037
5038
5039
5040
5041
5042
5043
5044
5045
5046
5047
5048
5049
5050
5051
5052
5053
5054
5055
5056
5057
5058
5059
5060
5061
5062
5063
5064
5065
5066
5067
5068
5069
5070
5071
5072
5073
5074
5075
5076
5077
5078
5079
5080
5081
5082
5083
5084
5085
5086
5087
5088
5089
5090
5091
5092
5093
5094
5095
5096
5097
5098
5099
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191
50192
50193
50194
50195
50196
50197
50198
50199
50100
50101
50102
50103
50104
50105
50106
50107
50108
50109
50110
50111
50112
50113
50114
50115
50116
50117
50118
50119
50120
50121
50122
50123
50124
50125
50126
50127
50128
50129
50130
50131
50132
50133
50134
50135
50136
50137
50138
50139
50140
50141
50142
50143
50144
50145
50146
50147
50148
50149
50150
50151
50152
50153
50154
50155
50156
50157
50158
50159
50160
50161
50162
50163
50164
50165
50166
50167
50168
50169
50170
50171
50172
50173
50174
50175
50176
50177
50178
50179
50180
50181
50182
50183
50184
50185
50186
50187
50188
50189
50190
50191<br

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

Раздел 3

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

льный участок

(название объекта недвижимости)

лист № Раздела 3

Всего листов раздела 3 : 1

Всего разделов: 1

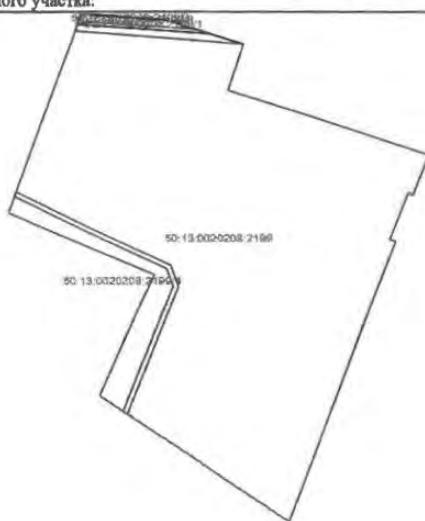
Всего листов выписки: 1

20.12.2019

Кадастровый номер:

50:13:0020208:2199

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Ерхова И. Л.

(подпись, факсимile)

М.П.



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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 07.09.2019

№ 00-00-4001/5187/2019-25727

На основании запроса от 04.09.2019, поступившего на рассмотрение 04.09.2019, сообщаем, что правообладателю

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СОФРИНСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ", ИНН: 5038059531, ОГРН: 1075038017592, дата гос.регистрации: 11.12.2007; адрес места нахождения: обл.Московская, Пушкинский р-н, обл.Московская, Пушкинский р-н, пп Софрино, ул Железнодорожная, д 55 , за период с 22.09.2011 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:464
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, рп Софрино, д 55
		Площадь:	Площадь 4433, 5 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	11.12.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-380	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1. вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:465
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная
		Площадь:	304, 6 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	11.12.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-381	

	основание регистрации:	государственной	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1653
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	178, 6 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-397
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:504
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная улица
		Площадь:	22, 5 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.11.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/072/2008-104
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.03.2008 №24; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 09.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	

	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:13:0000000:82929
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	373, 7 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-385
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1627
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	1129, 2 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-393
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1618
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	1785, 4 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	12.12.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-394	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
8.	8.1. Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	50:13:0020208:458	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная	
	Площадь:	39, 1 кв. м	
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.11.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/072/2008-102	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.03.2008 №24; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 09.04.2008	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	8.3.1. вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242	
9.	9.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	50:13:0020208:1652	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55	
	Площадь:	245, 4 кв. м	
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-383
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
		номер государственной регистрации:	50-50/013-50/013/001/2016-4917/1
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1624
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	4801, 7 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-386
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1623
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	125, 8 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-387
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от

		регистрации:	20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1222
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Железнодорожная
		Площадь:	2848 кв. м
12.	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-391
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1625
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	300, 1 кв. м
13.	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-396
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение

		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1594
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	800, 1 кв. м
14.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-398
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
14.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:13:0000000:82917
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	2808, 8 кв. м
15.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.11.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/072/2008-101
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.03.2008 №24; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 09.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
15.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1659
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55

	Площадь:	315, 2 кв. м
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-389
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17.	17.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:13:0000000:82928
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
	Площадь:	886, 4 кв. м
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-392
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18.	18.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:13:0020208:457
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная
	Площадь:	45, 8 кв. м
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.11.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-13/072/2008-103
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 09.04.2008; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.03.2008 №24

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1204
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Железнодорожная
		Площадь:	344, 3 кв. м
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-388
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:475
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная Лит. А
		Площадь:	57, 6 кв. м
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-382
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	20.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242

		регистрации:	
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:463
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная
		Площадь:	611, 9 кв. м
21.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-390
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
21.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1626
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Пушкинский район, пос.Софрино, ул.Железнодорожная, д.55
		Площадь:	419, 6 кв. м
22.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-395
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
22.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:1208
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Железнодорожная
		Площадь:	3311, 9 кв. м

	23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/062/2008-384
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.10.2008 №25/08; Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества №25/08 от 20.10.2008 г. от 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:223
		Назначение объекта недвижимости:	под размещение промышленной зоны
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Пушкинский, п. Софрино, ул. Железнодорожная, дом 55
		Площадь:	157233 кв. м
	24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.06.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-13/034/2010-194
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка (купчая) от 21.04.2010 №196; Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 15.04.2010 №984
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	24.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/028/2011-242
	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:13:0020208:466
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, Железнодорожная
		Площадь:	453 кв. м
	25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.11.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-13/072/2008-105
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.03.2008 №25/03;

		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26.	Получатель выписки:	Ланцов Андрей Николаевич

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

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

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

Кузина Ольга Ивановна

(инициалы, фамилия)

(подпись, М.П.)

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рыночная и иная информация

Аналог 1

www.avito.ru Участок 4.7 га (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявление...

Участок 4.7 га (промышленные)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 1 февраля в 19:03

80 000 000 ₽



8 958 498-26-92

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Единый Центр Недвижимости
Агентство
На Avito с января 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

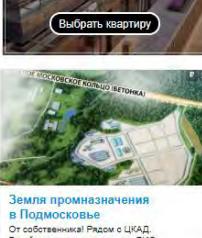
№ 1083302324, ☎ 4126 (+9)



Площадь: 470 сот., Расстояние до города: 7 км

Московская область, Дмитровский го., с. Белый Раст
Дмитровское шоссе, 7 км

Показать карту



naslediedom.ru
Дом «Наследие»
Широкий участок в деревне Рогачево с центральной инфраструктурой

Выбрать квартиру



Земля промышленные
в Подмосковье
От собственника Рядом с ЦКАД.
В действующем технологическом «РИО-ИНДУСТРИАЛ». От 50 соток

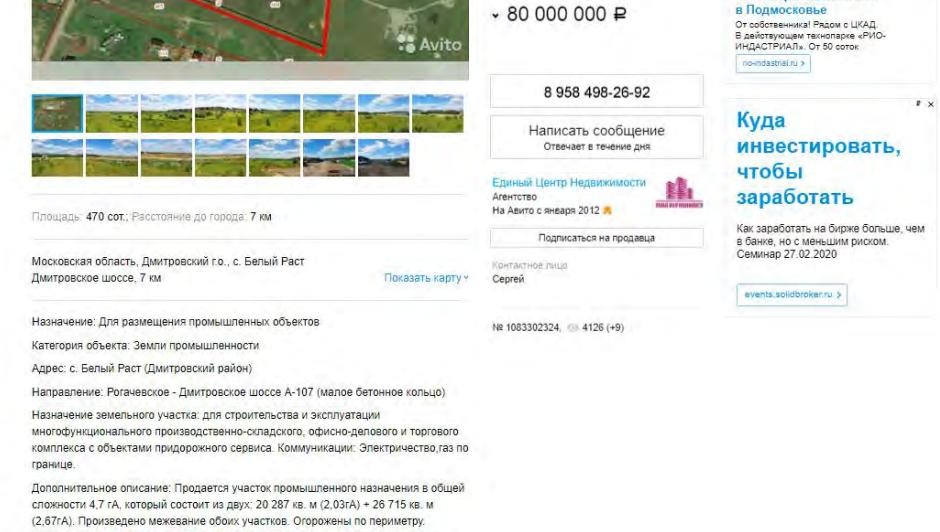
подробнее >

Куда
инвестировать,
чтобы
заработать

Как заработать на бирже больше, чем
в банке, но с меньшим риском.
Семинар 27.02.2020

ПУС 23:05 17.02.2020

Я  www.avito.ru Участок 4.7 га (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления...



80 000 000 ₽

8 958 498-26-92

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Единый Центр Недвижимости

Агентство

На Авито с января 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей

events.solidbroker.ru

Куда инвестировать, чтобы заработать

Как заработать на бирже больше, чем в банке, но с меньшим риском.

Семинар 27.02.2020

Назначение: Для размещения промышленных объектов

Категория объекта: Земли промышленности

Адрес: с. Белый Раст (Дмитровский район)

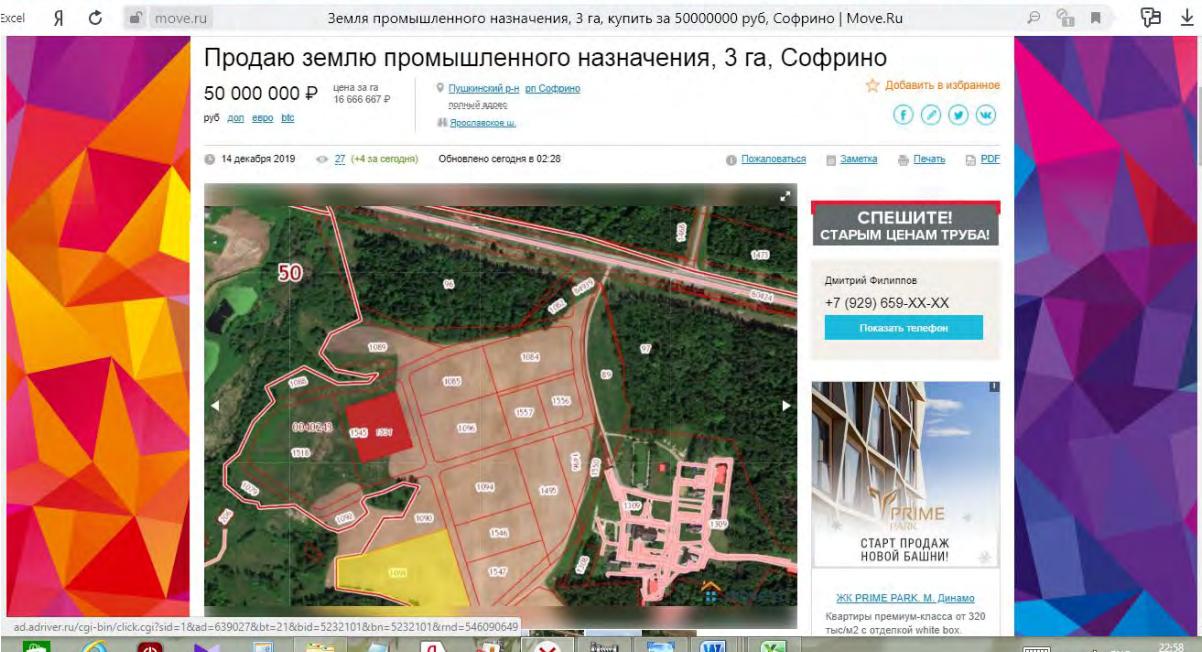
Направление: Рогачевское - Дмитровское шоссе А-107 (малое бетонное кольцо)

Назначение земельного участка: Для строительства и эксплуатации многофункционального производственно-складского, офисно-делового и торгового комплекса с объектами придорожного сервиса. Коммуникации: Электричество, газ по границе.

Дополнительное описание: Продается участок промышленного назначения в общей сложности 4.7 га, который состоит из двух: 20 287 кв. м (2.03Га) + 26 715 кв. м (2.67Га). Произведено межевание обоих участков. Огорожено по периметру. Имеется пожарный водомет. Внутри участков выполнено дорожное покрытие из бетонных плит. Удобный круглогодичный, асфальтный подъезд. Из коммуникаций: Электричество по границе (возможность подключения 2.5МВт), газ по границе. Так

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

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



Продаю землю промышленного назначения, 3 га, Софрино

50 000 000 ₽ цена за га 16 666 667 ₽

руб [дол](#) [евро](#) [руб](#)

14 декабря 2019 27 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:28

Показать в избранное Пожаловаться Заметка Печать PDF

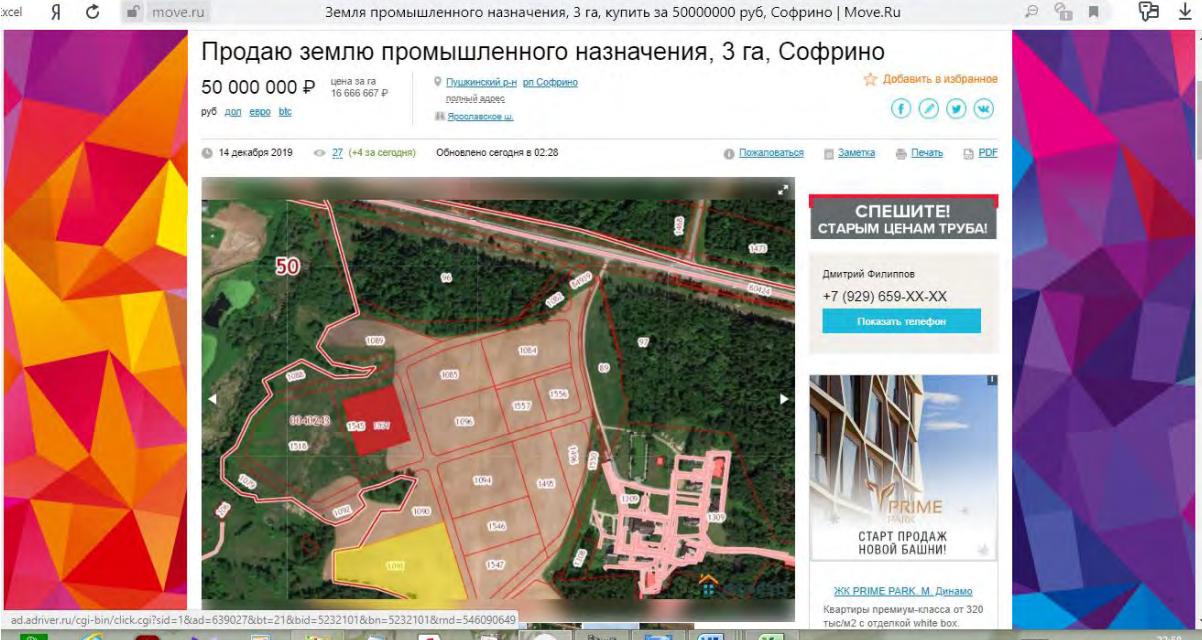
Лужковский р-н, пп Софрино
государственный адрес
Ярославское ш.

СПЕШИТЕ!
СТАРЫМ ЦЕНАМ ТРУБА!

Дмитрий Филиппов
+7 (929) 659-XX-XX
[Показать телефон](#)

ЖК PRIME PARK, М. Динамо
Старт продаж новой башни!
Квартиры премиум-класса от 320 тыс/м² с отделкой white box.

ad.adriver.ru/cgi-bin/click.cgi?id=1&ad=639027&bt=21&bid=5232101&bn=5232101&rnd=546090649



Продаю землю промышленного назначения, 3 га, Софрино

50 000 000 ₽ цена за га 16 666 667 ₽

руб [дол](#) [евро](#) [руб](#)

14 декабря 2019 27 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:28

Показать в избранное Пожаловаться Заметка Печать PDF

Лужковский р-н, пп Софрино
государственный адрес
Ярославское ш.

СПЕШИТЕ!
СТАРЫМ ЦЕНАМ ТРУБА!

Дмитрий Филиппов
+7 (929) 659-XX-XX
[Показать телефон](#)

ЖК PRIME PARK, М. Динамо
Старт продаж новой башни!
Квартиры премиум-класса от 320 тыс/м² с отделкой white box.

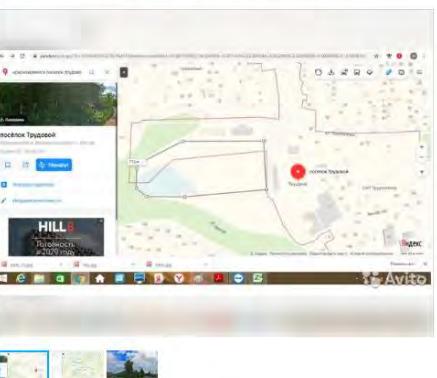
ad.adriver.ru/cgi-bin/click.cgi?id=1&ad=639027&bt=21&bid=5232101&bn=5232101&rnd=546090649

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Аналог 3

Участок 3.5 га (промышленные) 35 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 7 февраля в 16:26



8 985 177-64-30

[Написать сообщение](#)

ГЛОБАЛЬЯНС
Агентство
На Avito с сентября 2013
Завершено 12 объявлений

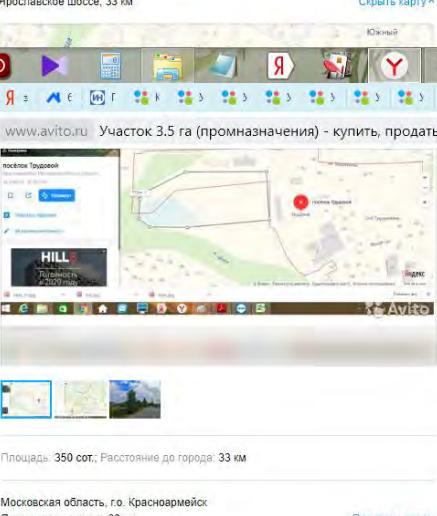
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Марат

№ 1881732780, 94 (+13)

Площадь: 350 сот.; Расстояние до города: 33 км

Московская область, г. Красноармейск
Ярославское шоссе, 33 км [Показать карту](#)



8 985 177-64-30

[Написать сообщение](#)

ГЛОБАЛЬЯНС
Агентство
На Avito с сентября 2013
Завершено 12 объявлений

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Марат

№ 1881732780, 94 (+13)

Площадь: 350 сот.; Расстояние до города: 33 км

Московская область, г. Красноармейск
Ярославское шоссе, 33 км [Показать карту](#)

Продается участок пром. назначения площадью 3.5 ГА. Кадастровая стоимость 60 млн. руб. отдаем за 50 млн. Дорога имеется. На территории находится одноэтажный склад площадью 800 м². Ориентировочный источник газоснабжения может являться газопроводом от ГРС Красноармейск, мощностью 15 куб.м/час. Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения- 3.54 МВт. Более детально все описано в ГБЗУ. При заинтересованности в объекте могу его отправить и другие документы по земле.



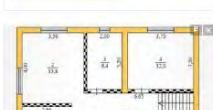
Аренда склада от собственника
От собственника! Холодный склад, К/д ветка. Погрузочная техника! Склады от 740 кв.м!

[складарен.ru](#)

Куда инвестировать, чтобы заработать

Как заработать на бирже больше, чем в банке, но с меньшим риском.
Семинар 27.02.2020

[events.soldbroker.ru](#)



Кадастровый инженер



Кадастровый инженер
Звокий район!
Подготовим технический план на дом, зарегистрируем «под ключ»! Оплата по результату!

[техплан-звокий.рф](#)

Аналог 4

www.avito.ru Участок 9 га (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления...

Участок 9 га (промышленные)

Добавить в избранное Добавить заметку 8 февраля в 15:37

20 000 000 ₽

8 926 247-80-60

«Парус» Агентство На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина

№ 1858900400, 112 (+10)

Парус ЗВОНИТЕ СЕГОДНЯ И УЖЕ ЗАВТРА ВАША НЕДВИЖИМОСТЬ БУДЕТ РАБОТАТЬ НА ВАС!

34 объявления агентства

Площадь: 900 сот.; Расстояние до города: 35 км

Московская область, Пушкинский городской округ, село Рахманово
Ярославское шоссе, 35 км Скрыть карту

www.avito.ru Участок 9 га (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления...

Участок 9 га (промышленные)

Добавить в избранное Добавить заметку 8 февраля в 15:37

20 000 000 ₽

8 926 247-80-60

«Парус» Агентство На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина

№ 1858900400, 112 (+10)

Парус ЗВОНИТЕ СЕГОДНЯ И УЖЕ ЗАВТРА ВАША НЕДВИЖИМОСТЬ БУДЕТ РАБОТАТЬ НА ВАС!

34 объявления агентства

Площадь: 900 сот.; Расстояние до города: 35 км

Московская область, Пушкинский городской округ, село Рахманово
Ярославское шоссе, 35 км Показать карту

Продается земля 0,9 га, для размещения производственно-складского назначения. Земля удобной формы, своя трансформаторная подстанция на 100квт с возможностью увеличения, своя канализация. Есть фундаментальное здание из 2 этажей 79,7 кв.м. Есть возможность провести ж/д ветку, которая расположена в 150 метрах от объекта. Непосредственная близость с М11- Шелковый путь!! Подробности по телефону. Прилагается видео с идентичным объектом, функционирующими на полную мощность. Екатерина.

www.avito.ru Участок 9 га (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления...

Участок 9 га (промышленные)

Добавить в избранное Добавить заметку 8 февраля в 15:37

20 000 000 ₽

8 926 247-80-60

«Парус» Агентство На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина

№ 1858900400, 112 (+10)

Парус ЗВОНИТЕ СЕГОДНЯ И УЖЕ ЗАВТРА ВАША НЕДВИЖИМОСТЬ БУДЕТ РАБОТАТЬ НА ВАС!

34 объявления агентства

Площадь: 900 сот.; Расстояние до города: 35 км

Московская область, Пушкинский городской округ, село Рахманово
Ярославское шоссе, 35 км Показать карту

Продается земля 0,9 га, для размещения производственно-складского назначения. Земля удобной формы, своя трансформаторная подстанция на 100квт с возможностью увеличения, своя канализация. Есть фундаментальное здание из 2 этажей 79,7 кв.м. Есть возможность провести ж/д ветку, которая расположена в 150 метрах от объекта. Непосредственная близость с М11- Шелковый путь!! Подробности по телефону. Прилагается видео с идентичным объектом, функционирующими на полную мощность. Екатерина.

Аналог 5

Я © www.avito.ru Участок 1.4 га (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на...

Добавить в избранное Добавить заметку 28 января в 12:45

22 400 000 ₽

8 495 142-44-59

Написать сообщение

Агентство регионального развития Агентство На Avito с сентября 2013 Подписаться на продавца

Контактное лицо APP Дмитров

№ 1788477408, 1272 (+13)

Продажа помещений в Туле и области Помочь в получении информации поиска помещений. Под любую бизнес потребность. [вентиляторы](#)

Аренда складов от собственника Аренда складов от 740 кв.м. От собственника! Для любых грузов! Бизнесу приватный сервис!

для бизнеса бесплатно, счет ООО за 0 рублей! ИП за 20 минут — онлайн! Кэшбэк 10%. В банке для предпринимателя! Счет для ИП и ООО за 0! ИП за 20 минут — онлайн! Кэшбэк 10%. Аренда складов от 740 кв.м. От собственника! Для любых грузов! Бизнесу приватный сервис!

Можно не платить за ИП в Точке

Площадь: 140 сот.; Расстояние до города: 40 км

Московская область, Дмитровский г.о., д. Селевкино Показать карту

22 400 000 ₽

8 495 142-44-59

Написать сообщение

Агентство регионального развития Агентство На Avito с сентября 2013 Подписаться на продавца

Контактное лицо APP Дмитров

№ 1788477408, 1272 (+13)

Аренда склада от собственника Аренда складов от 740 кв.м. От собственника! Для любых грузов! Бизнесу приватный сервис!

для бизнеса бесплатно, счет ООО за 0 рублей! ИП за 20 минут — онлайн! Кэшбэк 10%. В банке для предпринимателя! Счет для ИП и ООО за 0! ИП за 20 минут — онлайн! Кэшбэк 10%. Аренда складов от 740 кв.м. От собственника! Для любых грузов! Бизнесу приватный сервис!

Можно не платить за ИП в Точке

Площадь: 140 сот.; Расстояние до города: 40 км

Московская область, Дмитровский г.о., д. Селевкино Показать карту

Индустриальный парк Подосинки. 140 соток. Вид права: Собственность. Кадастровый номер: 50:04:0120601:117. Категория земли: земли промышленности. Вид разрешенного использования: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Коммуникация: Линия электропередач, газ, центральный водопровод проходит по границе участков. Участки ровные, правильной формы, охранная зона от жилой застройки более 200 метров. Находится в 750 метрах от Малого Бетонного кольца. В 700 метрах строящейся ЦКАД. Ширина дорог 18 метров (бетонные плиты). В 5 км. Дмитровское шоссе. В 4 км. железнодорожная ст. Морозки.

Пожаловаться

Я © www.avito.ru Участок 1.4 га (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на...

23:01 17.02.2020

22 400 000 ₽

8 495 142-44-59

Написать сообщение

Агентство регионального развития Агентство На Avito с сентября 2013 Подписаться на продавца

Контактное лицо APP Дмитров

№ 1788477408, 1272 (+13)

Аренда склада от собственника Аренда складов от 740 кв.м. От собственника! Для любых грузов! Бизнесу приватный сервис!

для бизнеса бесплатно, счет ООО за 0 рублей! ИП за 20 минут — онлайн! Кэшбэк 10%. В банке для предпринимателя! Счет для ИП и ООО за 0! ИП за 20 минут — онлайн! Кэшбэк 10%. Аренда складов от 740 кв.м. От собственника! Для любых грузов! Бизнесу приватный сервис!

Можно не платить за ИП в Точке

Счет за 20 минут — онлайн! Кэшбэк 10%. Платежи, переводы, снятия — бесплатно!

[tinkoff.ru](#)

23:02 17.02.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Фотографии

Участок 50:13:0020208:2199



