

ОТЧЕТ ЗУ-10-08/2022

*об определении рыночной стоимости
объекта недвижимого имущества:*

земельный участок, площадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом

в составе:

1. земельный участок, общей площадью 672440 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом;
2. земельный участок, общей площадью 595560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом

Заказчик:

ООО "Эль энд Ти Экоинвест", ИНН: 5010041870, ОГРН: 1105010002162

Исполнитель:

ООО «Кулон»

РФ, 129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411

Дата оценки: 20 августа 2022г.

Дата составления отчета: 14 ноября 2022г.

Москва, 2022 г.

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1.Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки	4
1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	8
1.3.1 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
1.4 ЗАДАНИЕ НАОЦЕНКУ	9
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;.....	11
1.5.1. Сведения о Заказчике:	11
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),.....	11
1.5.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	12
1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ	13
1.6.1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
1.6.2 Подходы к оценке. Методы оценки	13
1.7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ.....	15
1.8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	16
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
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	26
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	26
3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
3.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
3.3.1 Рынок земельных участков в Московской области	26
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	43
3.3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	45
3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	47
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.....	47
3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	47
3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	50
4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	50
4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	53
4.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	84
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .85	85
4.5 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	87
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	101
ГЛОССАРИЙ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЯ	105

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-10-08/2022 от 25.07.2022
Объекты оценки:	Недвижимое имущество: (земельный участок и земельный участок)
Состав объектов оценки:	<p>3. земельный участок, площадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения в составе:</p> <p>1. земельный участок, общей площадью 672440 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения</p> <p>2. земельный участок, общей площадью 595560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения</p>
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности, запись регистрации: № 50-50/001-50/051/008/2016-2727/1 от 22.07.2016 № 50-50/001-50/051/008/2016-2726/1 от 22.07.2016
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Эль энд Ти Экоинвест", ИНН: 5010041870, ОГРН: 1105010002162
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Темпы-Талдом I с отпайкой на Юркино II Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Темпы-Талдом II с отпайкой на Юркино II Охранная зона магистрального газопровода-отвода к ГРС г.Талдом
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, публичный сервитут
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:	20 августа 2022 года
Дата осмотра объекта оценки	20 августа 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Дата обследования объектов оценки (дата осмотра)	Органолептическим методом с фотофиксацией при естественном освещении
Срок проведения оценки	с 20.08.2022 г. по 14.11.2022 г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; – Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – В правоустанавливающих и технических документах объекта контора имеется расхождение по площади объекта. Площадь объекта принята по правоустанавливающим документам. – Планируется продажа объектов оценки на торгах единым лотом; – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; – 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"/> Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864396 от 04.08.2022 г. <input checked="" type="checkbox"/> Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864335 от 04.08.2022 г. <input checked="" type="checkbox"/> Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864374 от 04.08.2022 г.

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

Оценка объекта проведена с применением сравнительного и затратного подходов. Мотивированный отказ от применения доходного подхода 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 сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффици-ент	Стоймость в рамках сравнительного под-хода (метод сравни-мых продаж), руб.	Весовой коэффици-ент	Стоймость в рамках Доходного подхода (метод прямой капи-таллизации доходов), руб.	Весовой коэффици-ент	Рыночная стоимость округленно, руб.
	земельный участок, пло-щадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Тал-дом	не применялся	0%	71588965,6	100%	не приме-нялся	0%	71 588 966
В ТОМ ЧИСЛЕ:								
1	земельный участок, об-щей площадью 672440	не применялся	0%	38460983,8	100%	не приме-нялся	0%	38 460 984

	кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом						
2	земельный участок, общей площадью 595 560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом	не применялся	0%	33127981,8	100%	не применялся	0% 33 127 982

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:

рыночная стоимость земельного участка, площадью 1 268 000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом, составляет (округленно рублей), без НДС:

71 588 966 (семьдесят один миллион пятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей,

в составе:

рыночная стоимость земельного участка, площадью 672 440 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, составляет:

38 460 984 (тридцать восемь миллионов четыреста шестьдесят тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля

рыночная стоимость земельного участка, площадью 595 560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577, составляет:

33 127 982 (тридцать три миллиона сто двадцать семь тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля

Обоснование отказа от применения 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 необходимости 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 (гудвил)	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 постпрогнозный период	Наличие сопоставимых объектов	Нет данных
Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые	Существуют аналогичные предприятия с аналогичными характеристиками	Нет данных.
	Существует развитый сегмент рынка, на ко-	Сегмент стагнирует

с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки	тором работает предприятие	Возможность определения стоимости реверсии	Технически она существует, однако определить стоимость активов в пост прогнозном периоде учитывая сложную экономическую ситуацию не представляется возможным.
Возможность приведения потока ожидаемых доходов в пост-прогнозном 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».

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 применяющихся 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.

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 не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты.

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, конкурентных 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.

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 устареваниях; 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:

Таблица 1.4.

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью "Эль энд Ти Экоинвест", ИНН: 5010041870, ОГРН: 1105010002162
Сокращенное наименование Заказчика	ООО "Эль энд Ти Экоинвест",
Представитель Заказчика	Конкурсный управляющий Ланцов Андрей Николаевич
Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта:	договор возмездного оказания оценочных услуг № 3У-10-08/2022 от 25.07.2022
Юридический адрес Заказчика:	141980, Московская область, город Дубна, пр-д Автолюбителей, д.14 строение 4
Фактический адрес Заказчика:	141980, Московская область, город Дубна, пр-д Автолюбителей, д.14 строение 4
Место осмотра, местонахождения (адрес) оцениваемого имущества	РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом
Исполнитель	Исполнитель- ООО «Кулон» Оценщик – Киселев Вадим Игоревич, Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - («РПО»), регистрационный номер в реестре 010435
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок
Состав объекта оценки	земельный участок, площадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения в составе: 1. земельный участок, общей площадью 672440 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	<p>космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения</p> <p>2. земельный участок, общей площадью 595560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения</p>
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Эль энд Ти Экоинвест", ИНН: 5010041870, ОГРН 1105010002162
Ограничения / обременения имущественных прав	Запрещение регистрации, публичный сервитут
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, публичный сервитут
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи проведения оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке. - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст. 110 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки и действующим законодательством 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:	20 августа 2022 года
Период проведения оценки:	с 25.07.2022 г. по 14.11.2022 г.
Дата составления Отчета:	14 ноября 2022 года
Дата осмотра	20 августа 2022 года органолептическим способом с фотофиксацией.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалах и информации	Материалы и информация предоставляется лично на момент заключения задания на оценку. Предоставлении информации, необходимость в которой возникает в процессе оценки представляется 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, оговориваемых отдельными договорами - оценщик не несет ответственности за сведения, содержащиеся в соответствующей (регистрационной, разрешительной, технической и иной) документации, а также за юридическое описание права собственности на объект оценки. Достоверность сведений принимается со слов владельца, а также из существа представленных им документов. - оценщик не несет ответственности за достоверность иных сведений или документов, предоставленных Заказчиком. - оценщик не несет ответственности за дефекты, которые не возможно обнаружить путем применения органолептического метода

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Применяемые законы и стандарты оценки	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 Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, Москва 2020 г.);
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864396 от 04.08.2022 г. ✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864335 от 04.08.2022 г. ✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864374 от 04.08.2022 г.
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:	Текущий вариант использования
Соответствие Оценщика п.15 ФЗ-135 Об оценочной деятельности	• соответствует

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

1.5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ:

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

Таблица 1.4.1 – Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Эль энд Ти Экоинвест",
Сокращенное наименование	ООО "Эль энд Ти Экоинвест"
ОГРН с датой выдачи	1105010002162 дата 16.08.2010
Юридический адрес Заказчика:	141980, Московская область, город Дубна, пр-д Автолюбителей, д.14 стр. 4
Фактический адрес Заказчика:	141980, Московская область, город Дубна, пр-д Автолюбителей, д.14 стр. 4
Представитель Заказчика	Конкурсный управляющий Ланцов Андрей Николаевич
Реквизиты:	ИНН/КПП: 5010041870/ 501001001

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	129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411
ИНН	713488941209
Телефон	т. 8-915-781-18-98
Электронная почта	Kylon7701@yandex.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - («РОО»), 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 № 22742В4000615, выданный организацией: САО ВСК . Период страхования с 14.06.2022 по 13.06.2023. Страховая сумма 5000000 руб.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 030704-1, выдан 08.10.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 08.10.2024 г.
Стаж работы	с 2006г.
Местонахождение оценщика ¹	129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	иные специалисты не привлекались.
Оценщик	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	129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-103956/22 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2, срок действия полиса с 18.10.2022 г. по 17.10.2023 г., страховая сумма 15 000 000 (Пятьнадцать миллионов) рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

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

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 Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, Москва 2020 г.),
и иных федеральных законов и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также международные договоры РФ.

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

Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, 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 от 20 мая 2015 г. № 297

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

Подход - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- доходный подход – совокупность методов 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 определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная 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 с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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, регу-

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	не применялся
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».

Таблица 1.7 –

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

Наименование, вид документа (копии)
✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864396 от 04.08.2022 г.
✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864335 от 04.08.2022 г.
✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864374 от 04.08.2022 г.

Ознакомление заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности.

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

Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации:

Таблица 1.8.

Наименование, вид документа (копии)
✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864396 от 04.08.2022 г.
✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864335 от 04.08.2022 г.
✓ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864374 от 04.08.2022 г.

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 вменяется 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.

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

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

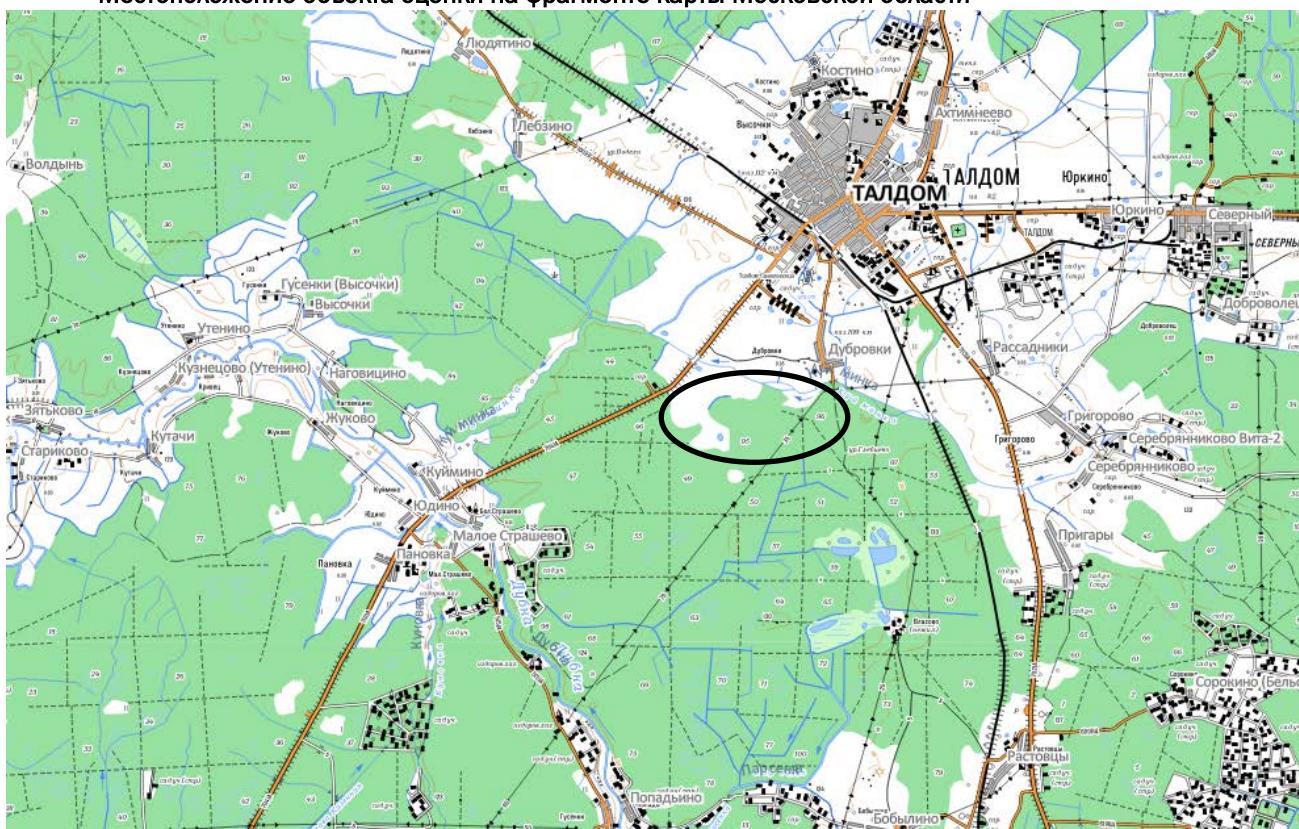
129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
 2. земельный участок, площадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	50:01:0050308:1
Объект оценки	Земельный участок
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения,
Разрешенное использование	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения
Текущее использование	В обороте
Местоположение	РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом.
Расстояние до районного центра	4 км
Расстояние до МКАД	90 км
Автosoобщение	Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее.
Состав объекта оценки	
Кадастровый номер	50:01:0000000:11576
Кадастровый номер	50:01:0000000:11577
Сведения об имущественных правах	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, запись регистрации: № 50-50/001-50/051/008/2016-2727/1 от 22.07.2016 № 50-50/001-50/051/008/2016-2726/1 от 22.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 83120232/5007, 10162/20/50007- ИП от 26.03.2020, выдан 22.10.2020, Дубненское ГОСП ГУФССП России по Московской области Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 83120232/5007, 10162/20/50007- ИП от 26.03.2020, выдан 22.10.2020, Дубненское ГОСП ГУФССП России по Московской области Охранная зона ВЛ-6кВ ф. 7/пс 442 "Юркино I" Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Темпы-Талдом I с отпайкой на Юркино II Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Темпы-Талдом II с отпайкой на Юркино II Охранная зона магистрального газопровода-отвода к ГРС г.Талдом
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864335 от 04.08.2022 г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864374 от 04.08.2022 г.
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "Эль энд Ти Экоинвест", ИНН: 5010041870, ОГРН: 1105010002162
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Общая площадь, м ² в том числе:	1 268 000
Площадь ЗУ1, м ²	672 440
Площадь ЗУ2, м ²	595 560
Инженерные коммуникации	электричество, газ
Улучшения	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Публичный сервитут	Земельный участок КН№ 50:01:0000000:11576, общая площадь сервитутов 86021 м ² Земельный участок КН№ 50:01:0000000:11577, общая площадь сервитутов 103460 м ²
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	
Не установлена	
Иная информация	
отсутствует	

Ликвидность объекта оценки

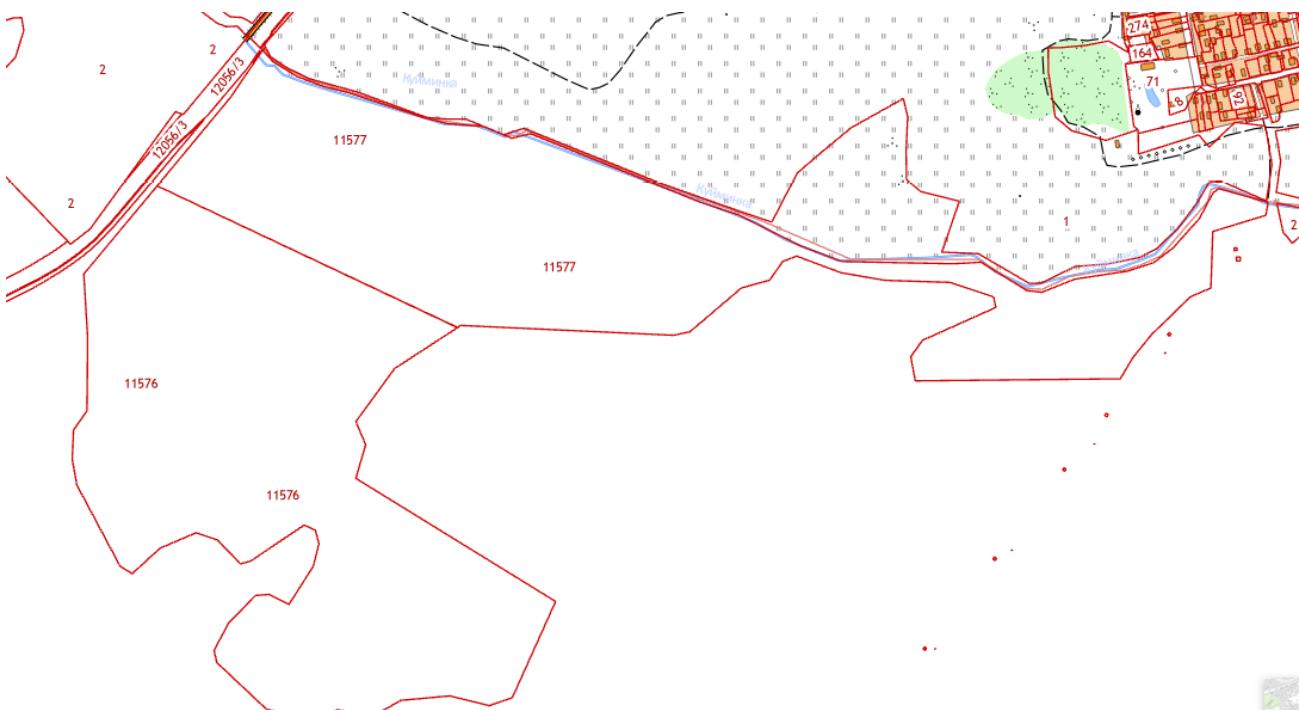
Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - более 12 месяцев.

Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Московской области



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.70162934538068,37.599308790083924/12/@ynv3oi183?text=50%3A01%3A0000000%3A11576&type=1&opened=50%3A1%3A0%3A11576>

Земельный участок 50:01:0050308:1



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.700783237830876,37.5115766763553/15/@ynv3oi1df?text=50%3A01%3A0050308%3A1&type=1>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

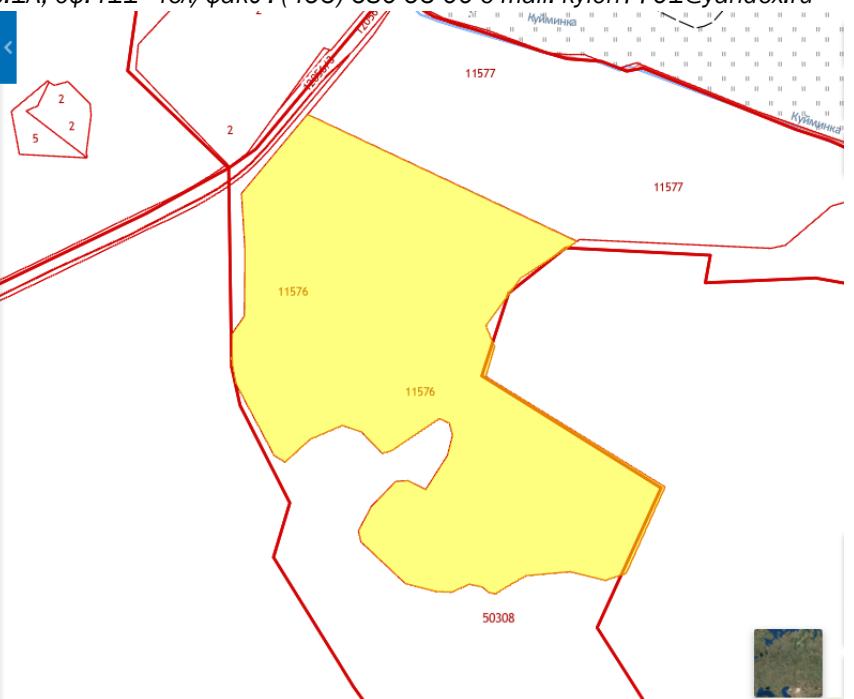
129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Участки
50:01:0000000:11576

Земельный участок 50:01:0000000:11576

Московская область, Талдомский район, 4,0км. на юго-запад от г. Талдом для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по...

[План ЗУ→](#)



Информация

Услуги

Площадь уточненная: 672 440 кв. м

Статус: Ученный

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

Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке

[Развернуть ▾](#)

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 352 788 921,6 руб.

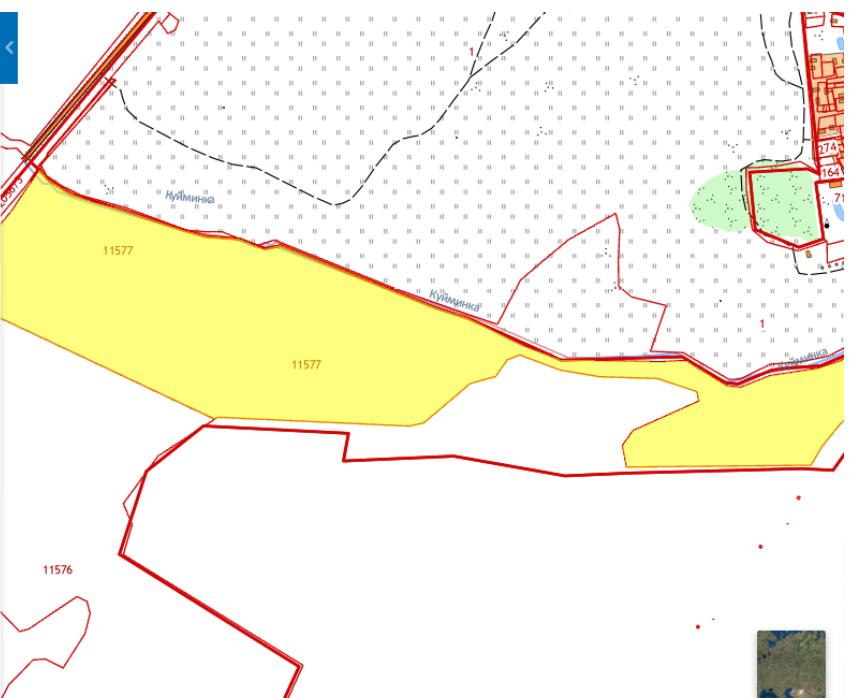
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.69913912116212,37.49437084704326/15/@1b4ukv7iyb?text=50%3A01%3A0000000%3A11576&type=1&opened=50%3A1%3A0%3A11576>

Участки
50:01:0000000:11577

Земельный участок 50:01:0000000:11577

Московская область, Талдомский район, 4,0км. на юго-запад от г. Талдом для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по...

[План ЗУ→](#)



Информация

Услуги

Площадь уточненная: 595 560 кв. м

Статус: Ученый

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

Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке

[Развернуть ▾](#)

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 310 816 808,4 руб.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.70342197876403,37.50016119478761/15/@ynv3oi183?text=50%3A01%3A0000000%3A11577&type=1&opened=50%3A1%3A0%3A11577>

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 первом полугодии 2022 года.³

Риски рецессии в мировой экономике выросли, а прогнозы на 2022 и 2023 годы по экономическому росту значительно ухудшились, прогнозирует руководитель МВФ Кристалина Георгиева. По мнению аналитиков, зависимость России от мировых финансовых рынков сейчас гораздо слабее, чем раньше. Однако общемировые проблемы повлияют и на отечественную экономику.

В МВФ признали, что 2022 год оказался трудным. «Еще более тяжелым будет 2023 год», — сказала глава фонда. В конце июля, когда выйдет следующий отчет, прогноз роста мировой экономики на этот год ухудшится, тогда как в апреле он был на уровне 3,6%, в январе — 4,4%, то есть это будет уже третье изменение прогноза в 2022-м..

По словам аналитиков, стагфляционное влияние оказывают следующие факторы: спецоперация на Украине, санкции против России, лохотроны в Китае из-за коронавируса. Эти факторы одновременно угнетают экономическую активность и усиливают инфляционное давление.

Международное напряжение, в том числе политическое, приводит к дисбалансу на мировых рынках.

К сожалению, прогнозы рецессии имеют свойство становиться самосбывающимися — в ожидании кризиса потребители, бизнес, инвесторы сокращают экономическую активность, распределяют рисковые активы, что усугубляет ситуацию.

Подобные прогнозы не отличаются большой точностью, так как не могут учесть все будущие факторы, влияющие на рост ВВП. Есть очевидные деструктивные события, которые заставляют МВФ снижать прогноз экономического роста в мире. В январе, когда МВФ давал прогноз по росту мирового ВВП в 4,4%, не было деструктивных санкций в отношении России и экспортных из России ресурсов

Российские ресурсы

Отказ ЕС и США от ресурсов из РФ вызвал рост цен на ресурсы у альтернативных поставщиков. Это усугубило начавшийся в 2021 году мировой энергетический кризис, вызванный недальновидной политикой ЕС в области обеспечения энергонезависимости. В результате резкого роста цен на газ энергетическая инфляция в ЕС достигла 40% и стала просачиваться в реальный сектор экономики, вызвав инфляцию в еврозоне под 8%. Аналогично, на фоне отказа от нефти и нефтепродуктов из РФ, в США стала нарастать инфляция и достигла 8,6%, то есть максимального уровня за последние 40 лет.

Западные страны не ожидали, что экономическая борьба с Россией может так сильно повлиять на их собственные экономики. Они призывают своих граждан не включать отопление или покупать бензин гораздо дороже, а также покупать продукты питания по возросшим ценам, только бы продолжить давление на Россию.

Борьба с инфляцией

Единственным действенным механизмом для борьбы с инфляцией считается повышение ставки рефинансирования центральным банком.

Процентная ставка ФРС США увеличена до 1,5–1,75%. Европейский центральный банк пока ставку не увеличивает и сохраняет ее близкой к нулю, но, по прогнозам аналитиков, ставка будет в ближайшее время увеличена на 0,25%. Рост ставок центральных банков действительно вызывает торможение инфляции, но за счет снижения кредитования в экономике, что влечет торможение ВВП.

По мнению аналитика, это и отражается в новом прогнозе МВФ, в котором понижен рост мирового ВВП ниже текущего прогноза в 3,6%; по оценке агентства Fitch, рост мирового ВВП может быть 2,9%.

Реальным способом стимулировать мировую экономику может быть окончание санкционной войны между РФ и странами Запада. Без этого ситуация будет только ухудшаться. И рост мирового ВВП в 2023 году может быть еще меньше, чем в 2022-м

³<https://iz.ru/1361838/sofia-smirnova/ne-nado-pechalitsia-udarit-li-po-rossii-mirovaia-recessiya>

Ситуация в России

Зависимость российской экономики от мировых финансовых рынков из-за санкций и ограничений на движение капитала (сейчас больше даже внешних, чем внутренних) стала значительно слабее, чем в прошлые годы.

Однако в случае глобальной рецессии упадет мировой спрос на сырье, в том числе товары российского сырьевого экспорта. Даже опасения рецессии уже привели к заметной коррекции мировых цен на металлы, продовольствие и даже нефть. В случае глобального экономического спада спрос и мировые цены на сырье упадут.

По прогнозам все эти факторы могут вызвать спад ВВП РФ на 5–7% в 2022 году, в 2023 году – еще на 2–3%.

Помочь отечественной экономике сможет импортозамещение. «Если российское сырье будет не вывозиться в страны Запада, а оставаться на родине для последующей глубокой переработки, в том числе в нефте- и газохимии, то влияние общемировых факторов может снизиться, а прогноз по спаду ВВП РФ – не оправдаться».

Картина деловой активности. Июль 2022 года⁴

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

Промышленное производство

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

Динамика промпроизводства, % год к году

 bf.arsagera.ru



Потребительская активность

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Рынок труда

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на 27 июля 2022 г. 2 детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России 10ценка Минэкономразвития России 2Данные за январь–май 2022 г.

Финансы⁵

Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м1 после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

⁵ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyun_2022/

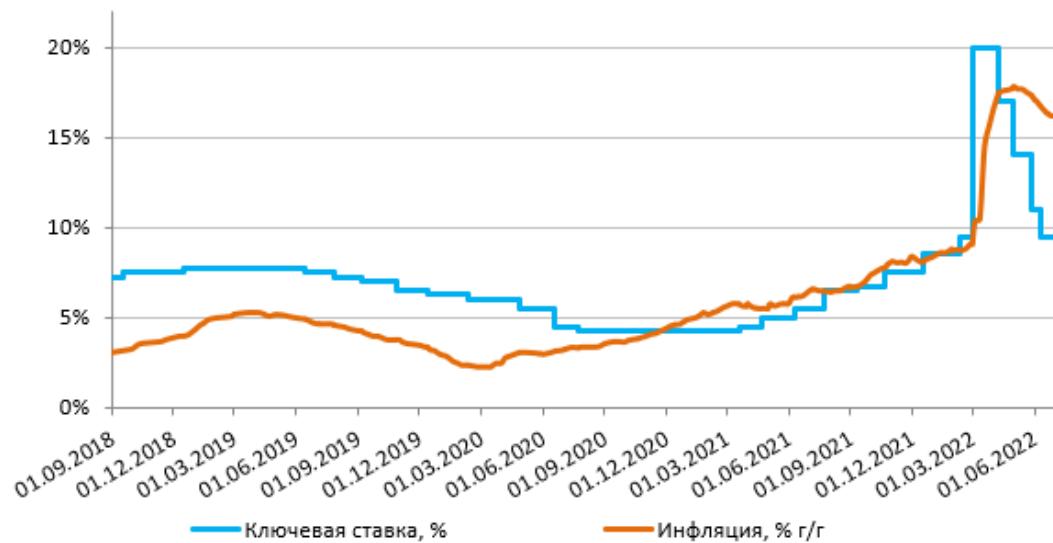
Что касается средств населения, то они увеличились в мае на 257 млрд руб. (+0,8%), при этом валютные остаткиросли активнее рублевых. Вероятно, рост валютных размещений физических лиц связан с конвертацией рублевых средств на фоне существенного укрепления рубля к доллару и евро, а также со снижением ставок по рублевым вкладам.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что большую часть июня 2022 года сохранялась недельная дефляция. На неделе с 18 по 24 июня рост цен оказался нулевым. А на неделе, закончившейся 1 июля, рост цен был вызван традиционной индексацией тарифов ЖКХ. По итогам месяца была зафиксирована дефляция на 0,35%. За I полугодие 2022 года цены выросли на 11,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% месяцем ранее.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июля на годовом окне их объем снизился на 0,8% до \$586,8 млрд.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

 bf.arsagera.ru



Выходы

- ВВП по итогам мая 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, упал на 4,3% после снижения на 2,8% в апреле. По итогам января-мая 2022 года ВВП показывает слабый рост на 0,5%;
- Промпроизводство в мае 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,7% после снижения на 1,6% в апреле, по итогам пяти месяцев промпроизводство показывает рост на 2,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-апреле 2022 года составил 11,4 трлн руб., показав рост на 51,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- В июне на потребительском рынке была зафиксирована дефляция после роста цен на 0,12% по итогам мая, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% по состоянию на 1 июня. За I полугодие 2022 года инфляция составила 11,4%;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта снизилось до 57,2 руб. после 63,3 руб. месяцем ранее. При этом в течение месяца курс доллара достигал отметки в 50 руб.;
- Ключевая ставка ЦБ в июне была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 11% до 9,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-мая 2022 года выросло в 3,4 раза до \$110,3 млрд.;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 0,8% до \$586,8 млрд.

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

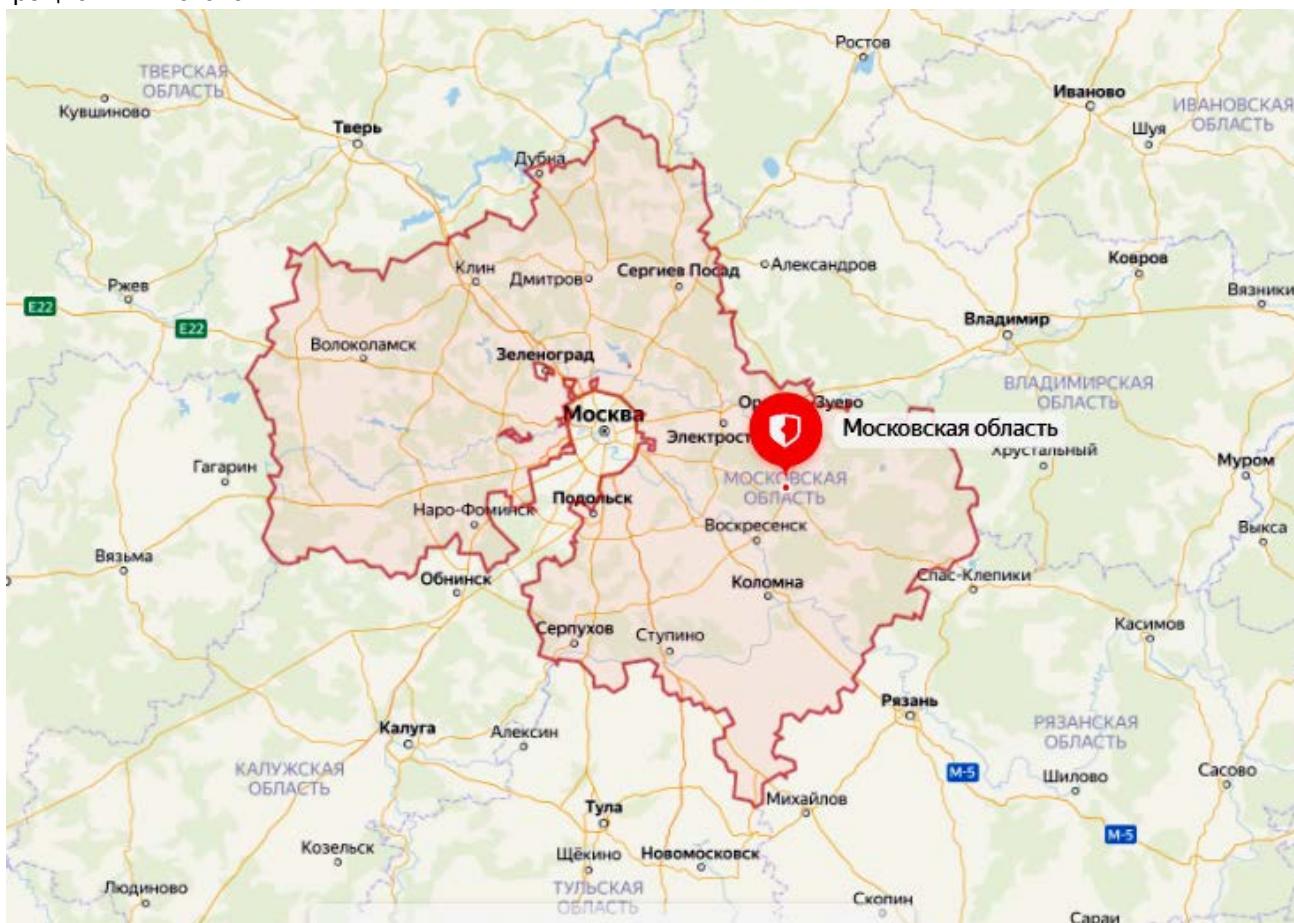
Московская область.⁶

Московская область расположена в центре европейской части России в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Территория Московской области составляет 45,8 тыс. кв. км, или 0,3 процента территории страны.

Московская область, входящая в состав Центрального федерального округа Российской Федерации, занимает выгодное географическое положение.

На севере и северо-западе Московская область граничит с Тверской областью, на западе - со Смоленской областью, на северо-востоке - с Ярославской областью, на востоке - с Владимирской областью, на юго-востоке - с Рязанской областью, на юге - с Тульской областью, на юго-западе - с Калужской областью.

Через Московскую область проходят и обслуживаются ею практически все основные транспортные "линии" России. Таким образом, Московская область является высокоразвитым транспортным узлом, обеспечивающим связь субъектов Российской Федерации со столицей России, а также с ближним и дальним зарубежьем, организацию транзитных потоков (товаров, имущества, финансов) и миграционных потоков.



Источник:

https://yandex.ru/maps/geo/moskovskaya Oblast/53000044/?from=tabbar&ll=37.674481%2055.630421&source=serp_navig&z=7

Административно область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области.

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 690 863чел. (2020). Плотность населения — 173,50 чел./км² (2020).

Климат

Климат Московской области — умеренно континентальный (по Алисову), умеренно континентальный влажный с теплым летом, Dfb (по Кеппену), сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет −13 °С. Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: −54 °С, а самая высокая температура +39,7 °С — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Климат Московской области (усреднённые значения)														
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год	
Абсолютный максимум, °С	9	9	20	29	35	37	40	40	33	25	16	10	40	
Средний максимум, °С	−7	−5	1	11	18	22	24	22	16	8	0	−4	9,0	
Средняя температура, °С	−10	−9	−4	6	13	17	19	16	11	4	−2	−8	5,0	
Средний минимум, °С	−13	−13	−9	1	8	11	14	10	7	0	−5	−12	1,0	
Абсолютный минимум, °С	−54	−45	−35	−22	−9	−4	0	−3	−10	−20	−33	−40	−54	
Норма осадков, мм	52	41	35	37	51	80	85	82	68	71	54	51	713	

Источник: [Погода и Климат](#)

Рельеф

Север области занимает заболоченная Верхневолжская низменность. К югу от нее протягивается холмистая Смоленско-Московская возвышенность. Здесь, около г. Уваровки, находится высшая точка области — 310 м. Северо-западный край этой возвышенности известен под названием Клинско-Дмитровской гряды. Реки, берущие начало к северу от нее, впадают в Волгу, а те, что начинаются южнее, — в Оку (за исключением Яхромы).

Юго-западную часть Подмосковья занимает Москворецко-Окская равнина. К ней относится Телестанская возвышенность, на которой расположена самая высокая точка Москвы — 253 м. Болотистая Мещерская низменность входит в Московскую область с востока клином примерно между Клязьмой и Москвой-рекой. Самую южную, заокскую, часть области занимает Заокская равнина.

Гидрография.

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

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

Северную часть Московской области пересекает канал имени Москвы, проходящий через Икшинское, Клязьминское, Пяловское и Пестовское водохранилища. В бассейне реки Москвы также образованы Озернинское, Можайское, Истринское и Рузское водохранилища, обеспечивающие Москву и Московскую область питьевой водой.

В Московской области немало озёр (около 350), почти все они неглубокие (5—10 м), многие имеют ледниковое происхождение (главным образом близ границы московского оледенения, где сохранился холмисто-моренный рельеф). Крупнейшие — Святое (12,6 км²) и Дубовое (Клепиковское), оба в Шатурском районе. Глубочайшие — Белое (Глухое) (34 метра), расположенное в Шатурском районе, и Глубокое (32 метра) в Рузском районе. На территории области нередки болота, особенно в пределах Мещёрской и Верхневолжской низменностей

Транспортный комплекс.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. – 7,7 % работающего населения области

В Московской области – два крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево (с четырьмя терминалами) и Домодедово. Аэропорт Быково в настоящее время закрыт и используется только как посадочная площадка для вертолётов МЧС и МВД РФ. Крупнейший военный

аэродром – Чкаловский (близ города Щёлково), кроме военных способен принимать и гражданские рейсы (имеется полная инфраструктура, в конце 1990-х осуществлялись чартерные перевозки). 30 мая 2016 года открылся четвёртый пассажирский аэропорт – Жуковский.

Регулярное судоходство осуществляется по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу имени Москвы. Крупнейшие речные порты – Серпухов и Коломна. Общая протяжённость судоходных путей составляет 556 км (2011 год). Наибольшее развитие водный транспорт области получил с вводом в эксплуатацию (1937 год) канала имени Москвы. В 1990-е–2000-е годы протяжённость водных путей сократилась.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2022 ГОДА⁷.

Экономическая ситуация в Московской области по итогам первых шести месяцев 2022 года характеризуется как стабильная, несмотря на замедление роста в промышленности и сокращение торговли из-за санкционных ограничений, сообщила министр экономики и финансов Московской области Наталья Масленкина.

«По основным показателям за первое полугодие 2022 года социально-экономическое положение Подмосковья стабильно. Тем не менее, продолжается замедление темпов роста по ряду направлений, в промышленном производстве - с марта этого года. За январь-июнь отмечен рост промышленного производства – 105%, что ниже традиционной для региона динамики», - отметила министр экономики и финансов Московской области Наталья Масленкина.

За первое полугодие 2022 года отгружено промышленной продукции, выполнено работ и услуг промышленного характера на 2,1 трлн рублей.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» вырос относительно аналогичного периода прошлого года на 41,3% до 288,9 млрд рублей (2-е место в РФ), что обусловлено ростом строительства зданий (рост в 1,8 раза), автомобильных дорог и автомагистралей (рост на 42,3%), мостов и тоннелей (рост в 2,9 раза), инженерных коммуникаций для водоснабжения, водоотведения и газоснабжения (рост на 38,4%), коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями (рост в 2,6 раза).

Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за шесть месяцев вырос на 21,3% к аналогичному периоду прошлого года до 5,1 млрд тонно-километров.

Объем платных услуг, оказанных населению, увеличился за январь-июнь на 7% до 341,2 млрд рублей.

На товарном рынке в связи с санкционными изменениями в работе ряда компаний наблюдается отрицательная динамика. Снижение оборота оптовой торговли составило 13,1%, розничной - на 11,1%. Оборот общественного питания уменьшился на 6,5%.

Численность работников организаций Московской области в январе-мае 2022 года увеличилась на 1% до 2,3 млн человек. Среднемесячная заработная плата в экономике Подмосковья за 5 месяцев 2022 года - 67 тыс. рублей, что на 11,4% выше уровня аналогичного периода прошлого года

3.3 АНАЛИЗ РЫНКА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

3.3.1. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Согласно Российскому законодательству Гражданский Кодекс РФ, недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

По данному признаку объект оценки относится к недвижимому имуществу.

⁷ <https://mef.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/08-08-2022-15-20-51-nataliya-maslenkina-rasskazala-ob-ekonomiceskoy-s>

По физическому статусу выделяют:
земельные участки;
жилье (жилые здания и помещения);
нежилые здания и помещения, строения, сооружения.
Объект оценки относится к земельным участкам.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои корректиры в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

Земли населённых пунктов

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Определение сегментов и под сегментов рынка земельных участков, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п. 116 Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Единой системы типизации и классификации.

В рамках данного сегмента рассматриваются участки, наиболее активных на открытом рынке недвижимости категорий земельных участков - расположенные в границах земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности⁸:

№ 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 радиофицикации, 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 и сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особы 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, изъятими 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,

⁸ Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» 2017 г. с. 11, т. 13

При этом в населенных пунктах вне областного центра, основным видом разрешенного использования является ВРИ 2 (под индивидуальное жилищное строительство), а фонд коммерческой недвижимости формируется преимущественно за счет данного вида разрешенного использования либо в рамках строительство объектов жилого назначения, где разрешено размещение некоторых видов бизнеса, либо путем перевода в другие виды разрешенного использования, соответствующие фактическому использованию и градостроительным нормативам.

Земли сельскохозяйственного назначения, исходя из рыночных данных, формируют следующие группы различных назначений (подсегменты):

Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (Земли с/х (луга, пастбища и т.д.))

Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур (Земли с/х производства)

Земли, предназначение для размещения объектов предприятий переработки сельскохозяйственной продукции., имеют схожие характеристики и тенденции развития с категорией «земли промышленности» и видом разрешенного использования ВРИ 9 в границах земель населенных пунктов (земли с/х переработки)

Земли, имеющие потенциал использования под дачное, жилищное строительство (Земли с/д под ИЖС. дачи).

Земли, имеющие потенциал использования под размещение объектов придорожного сервиса (в том числе предприятий торговли, общественного питания, мест временного размещения), с возможностью перевода земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или геоландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения (Земли с/х с коммерческим потенциалом).

Вид разрешенного использования наиболее близко подходящего к оцениваемому объекту

ВРИ-9. Объект оценки относится к категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». Разрешенное использование земельного участка «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбоя и хранения»⁹

В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка¹⁰:

Активный рынок недвижимости – под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Неактивный рынок недвижимости - под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Объект оценки, в зависимости от экономической деятельности, относится к неактивному рынку недвижимости.

Объект оценки представляет собой земельный участок промышленного назначения, поэтому далее анализируется рынок земельных участков промышленного назначения Московской области.

Рынок земли в Московской области¹¹.

Рынок земельных участков в Московской области очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. руб./га до 50 млн руб./га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхоз назначения предлагаются по 5–15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения—по 10–200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150–350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30–70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе их цена на порядок выше—от 700 000 до 1,5 млн рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорахил и Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30–50 тыс. долларов/сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под

⁹ Выписка из ЕГРН

¹⁰ Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Ч1, под ред. Лейфер Л.А., стр. 69

¹¹<https://atlant-mos.com/nedvizhimost-i-stroitelstvo/analiz-ryinka-zemelnyix-uchastkov-kommercheskogo-naznacheniya-moskvyi-i-moskovskoj-oblasti/>

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
офисную или торговую недвижимость минимален - формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД либо локально в городах-спутниках под местный спрос. В отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

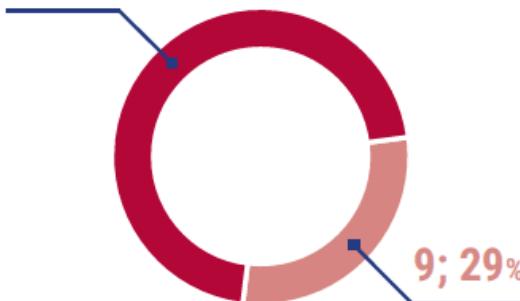
По данным Корпорации развития Московской области, в данном регионе насчитывается 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 7 из них являются государственными.

Основные типы индустриальных парков:

- Индустриальный парк, развивающийся на незастроенной территории (greenfield);
- Индустриальный парк, развивающийся на застроенной территории (brownfield).

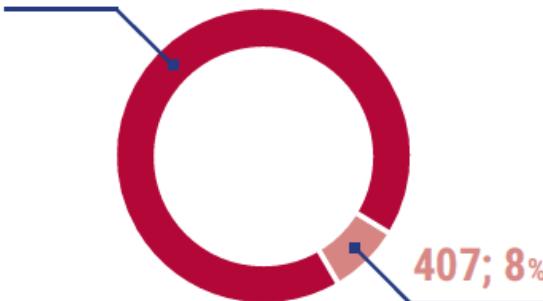
КОЛИЧЕСТВО (ШТ.)

22; 71%



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ГА)

4800; 92%



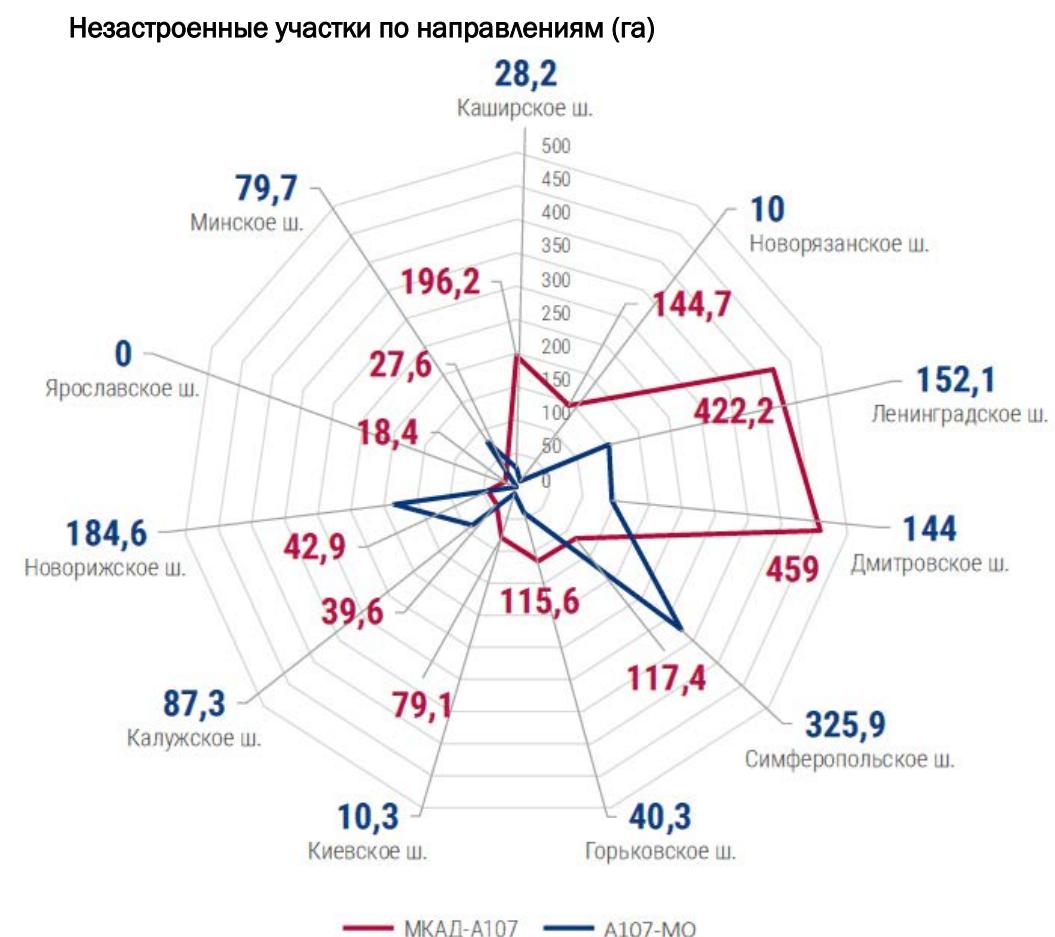
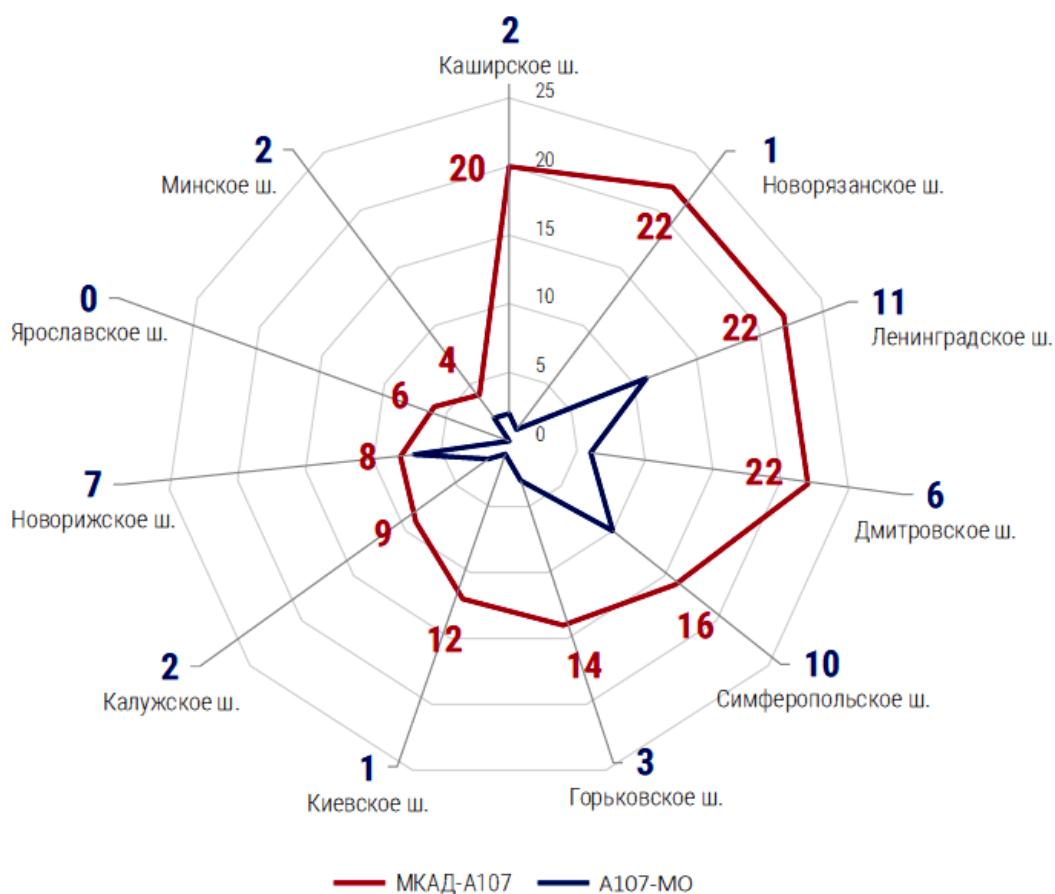
■ brownfield ■ greenfield

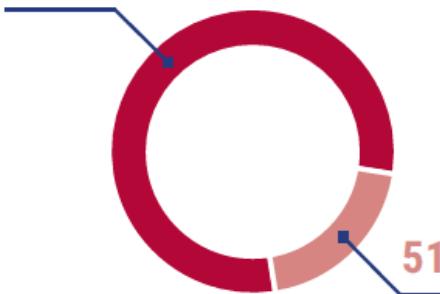
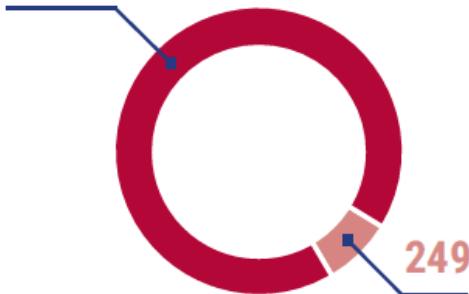
Как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Под «застроенными» в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы данных объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под «незастроенными участками» понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД - А107 («Бетонка») и А107 - границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категорий: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 ГА	МКАД-А107	1 956	3 355	1,7	27	41	1,5
3-5 ГА	МКАД-А107	373	1 430	3,8	11	43	3,9
5-20 ГА	МКАД-А107	799	7 225	9	11	115	10,4
20-50 ГА	МКАД-А107	129	3 782	29,3	2	50	25,2
от 50 ГА	МКАД-А107	40	4 980	124,5	-	-	-
Итого		3 297	20 774	-	51	249	-



КОЛИЧЕСТВО (ШТ.)**204****ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ГА)****2736**

■ Незастроенные ■ Застроенные

Стоимости земельных участков с учетом удаления от МКАД

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД-А107	A107-МО	МКАД-А107	A107-МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	-	43 106 952	12 852 521

Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД - А107 - НА 67%, а в зоне А107 - ГРАНИЦЫ МО - НА 30%.

Выходы:

- На данный момент в Московской области существует 31 индустриальный парк;
- Подавляющее большинство индустриальных парков имеют класс Greenfield;
- Большинство индустриальных парков являются частными (24 шт.);
- Из 255 участков, предложенных к продаже на момент исследования, 204 являются незастроенными;
- Самый большой уровень предложения земельных участков под производство выявлено по Ленинградскому, Дмитровскому и Новорязанскому шоссе.
- Средневзвешенная стоимость незастроенных земельных участков, расположенных на территории МКАД А-107, составляет 73 865 042 руб., что обусловлено близостью к г. Москве как к крупному рынку сбыта.

Земельные участки под торговую и многофункциональную застройку

Предложений по продаже земель под торговую и многофункциональную застройку минимум.

Средняя стоимость на расстоянии 0-20 км от МКАД составляет 10 779 рублей за 1 м², 5 339 рублей за 1 м² на расстоянии 21 -40 км от МКАД. В ходе проведения мониторинга рынка неизменным и ценнообразующими факторами для земельных участков остаются: площадь земельных участков, их местоположение и расстояние от МКАД, а также наличие инженерных коммуникаций. По мере удаленности от МКАД стоимость земельных участков снижается, как и при увеличении площади.

В количестве предложений земельных участков по направлениям лидируют Каширское, Минское и Можайское шоссе.

На долю участков площадью от 15 ГА до 50 ГА приходится около 26,3% предложений, а вот предложения участков более 200 ГА находятся в листинге предложений - они единичны. В северо-восточном направлении от МКАД предложения участков площадью более 100 ГА отсутствуют..

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

Дорога/трасса	Средняя цена, руб./м ²	Мин цена, руб./м ²	Макс цена, руб./м ²
Балтия	6 928,68	1 077,77	31 119,62
Беларусь	8 062,34	1 021,01	28 668,75
Варшавское шоссе	7 530,77	1 845,58	31 990,73
Волга	8 834,03	1 195,50	36 274,17
Волоколамское шоссе	6 934,59	1 115,63	31 905,09
Дмитровское шоссе	5 932,58	1 115,63	34 055,85
Дон	6 216,26	1 193,79	39 638,43
Егорьевское шоссе	8 897,55	1 154,09	38 940,10
Ильинское шоссе	8 489,28	2 812,95	15 806,43
Каспий	1 333,53	1 147,85	1 682,12
Крым	6 325,77	1 145,30	25 733,02
Можайское шоссе	10 477,41	1 154,31	27 940,68
Московское большое кольцо	3 689,14	1 185,37	20 081,25
Московское малое кольцо	3 910,20	1 087,42	26 025,30
Нововихинское шоссе	8 086,50	1 094,11	38 106,20
Осташковское шоссе	6 855,44	1 788,02	12 004,59
Подъездная дорога к аэропорту Домодедово	9 719,78	2 206,69	19 523,44
Россия	8 026,93	1 025,86	38 720,53
Рублево-Успенское шоссе	11 952,21	3 293,93	32 130,00
Украина	4 078,86	1 386,95	8 149,45
Урал	6 112,75	1 036,54	33 794,57
Холмогоры	6 581,01	1 071,95	30 774,44
Чепелево-Вельяминово	3 697,91	1 017,46	7 654,45
Щелковское шоссе	5 897,40	1 033,84	21 831,47

Выходы:

- Средняя стоимость земельных участков за 1 м² на участке от 0 до 20 км от МКАД составляет 10 773 руб./м², но на расстоянии от 21 до 40 км - уже 5 339 руб./м²;
- В количестве предложений земельных участков по направлениям лидируют Каширское, Минское и Можайское шоссе;
- Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе - 80,69 ГА.;
- Самое большое количество участков реализуется с площадью от 15 ГА до 50 ГА, что составляет около 26,3% предложений;
- Традиционно самая высокая удельная стоимость квадратного метра принадлежит участкам, расположенным на Рублево-Успенском направлении - 11 952,21 руб./м², а самая низкая по направлению на Каспий - 1 333,53 руб./м².

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.

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 **более 12-ти месяцев**.

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	Земельный участок 2,78 га ,Ярославское шоссе, удаленность от МКАД 69 км, Сергиево-Посадский г.о., д. Суропцево, трасса М-8 (Холмогоры), ближайший н.п. Бужаниново. Категория земельного участка -земли промышленности. Развитая транспортная инфраструктура, в 800 м. от федеральной трассы, участок ровный, подведено электричество. Местоположение является благоприятным с точки зрения логистики, по инвестпроекту «Производственно-складской комплекс».	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Суропцово	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5129699787	5 560 000	27800	200,0
2	Участок для строительства многофункционального торгового центра, придорожного гостиничного комплекса с площадкой для размещением автотранспорта и сервисных помещений для его обслуживания. Участок находится в непосредственной близости от деревни Юркино, Талдомского района Московской области. Предусмотрен круглогодичный подъезд к участку с асфальтированной дороги (Юркинское шоссе). Участок сухой ровный, правильной формы. По границе участка проходит высоковольтная ЛЭП, с возможностью подключения.	Московская область, Талдомский городской округ, рабочий посёлок Северный, Талдом,	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-taldom-5627546589	8 000 000	50 000,00	160,0
3	Продаются земельные участки промышленного назначения вдоль Федеральной дороги вблизи дер.Татищево Дмитровского городского округа Московской области з/у, 50:04:0220404:265 за 10 400 тыс.р. ; з/у, 50:04:040220404:286, площадью 2,5 га за 16,25 млн.р. и другие	Московская область, Дмитровский городской округ, село Орудьево, Дмитров,	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-2714313961	10 400 000	15 000,00	693,3
4	Общая площадь участков составляет 1197 соток (11,97 Гектар). Категория земли: Земли промышленности. Разрешенное использование: для производственных целей. Кадастровые номера участков: 50:04:0070102:4 50:04:0070102:10 50:04:0070102:11 50:04:0070102:12 В собственности. Удобный подъезд с двух сторон. Газ в 50 м. Электричество (150 кВт). Участки ровные, без перепадов по высоте, сухие. Удобное месторасположение под Складской логистический комплекс или под любую Производственную деятельность. От МКАД - 32 км. До ЦКАД - 3 км по А-107 Московское малое кольцо. Ленинградское шоссе в - 23 км.	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Никольское, За-прудня,	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zaprudnya-5387380301	104 500 000	120 000,00	870,8
5	Продается участок площадью 3.1 га Состоит из 2-х участков 2,1 Га и 1 Га. Маленький отдельно не продается. От соб-	Московская область, Пушкинский го-	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-	14 500 000	31 000,00	467,7

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, прт Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	Участок ровный, правильной формы.Назначение - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения для вспомогательных складов и сооружений.Участок в собственности юридического лица, свободный от обременений.Расположение - в районе деревни Мишутино, Сергиево-Посадского района Московской области.Расстояние от г. Сергиев-Посад - 4км.Удобный подъезд с А108 (бетонка).Рядом проходит автодорога Сергиев-Посад-Калязин-Углич.Газ, свет по границе. Электричество 0,3 МвтКадастровый номер 50:05:0020416:249	родской округ, д. Алешино Ярославское шоссе, 35 км	skoropuskovskiy-5312575820			
6	Продается Земельный участок в районе д. Красная сторожка Для заключения договора аренды на 9 лет Категория земли: Земли промышленности Разрешенное использование: Для размещения складов Площадь земельного участка: 7,5 га По краю участка проходит газовая труба (вдоль дороги на г Пересвет)	Московская область, Сергиев-Посадский район, д. Красная Сторожка	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-remmash-4499566271	4 900 000	75 200	65,2
7	Продается земельный участок промышленного назначения 2,22 Га расположенный в Дмитровском районе д.Татищево. Участок ровный, с удобным подъездом. Вид разрешенного использования: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Коммуникации: электричество, газ, все по границе. Данный земельный участок находится в приделах 400 метрах от шоссе А-108 (Большое Московское кольцо) и 2-х километрах от г. Дмитров. В полу километре от участка есть железнодорожная ветка Савёловского направления и станция товарная «Каналстрой».	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Татищево	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-4129555938	17 100 000	221 700,0	77,1
8	Земельный участок на Рогачевском шоссе площадью 31,2 га от Собственника. Назначение - земли промышленности. Электричество и газ по границе участка. Возможна производственная деятельность III и IV класса опасности, склады и пр. КН 50:04:0230330:161	Московская область, Дмитровский район, село Храброво	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_312000_kv_m_ploschad_yu_3120_sotok_moskovskaya_dmitrovskiy_hrabrovo_6881078287/	31 200 000	312 000,0	100
	Среднее значение					329,3
	Максимальное					870,8
	Минимальное					65,2

Средняя стоимость земельных участков, аналогичных объекту оценки, в составит порядка 329,3 рублей/м2.

При этом необходимо учесть ряд факторов: местоположение, наличие зданий 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 в пределах 11-14%.

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права на земельный участок

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

Адрес расположения, территориальная зона.

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

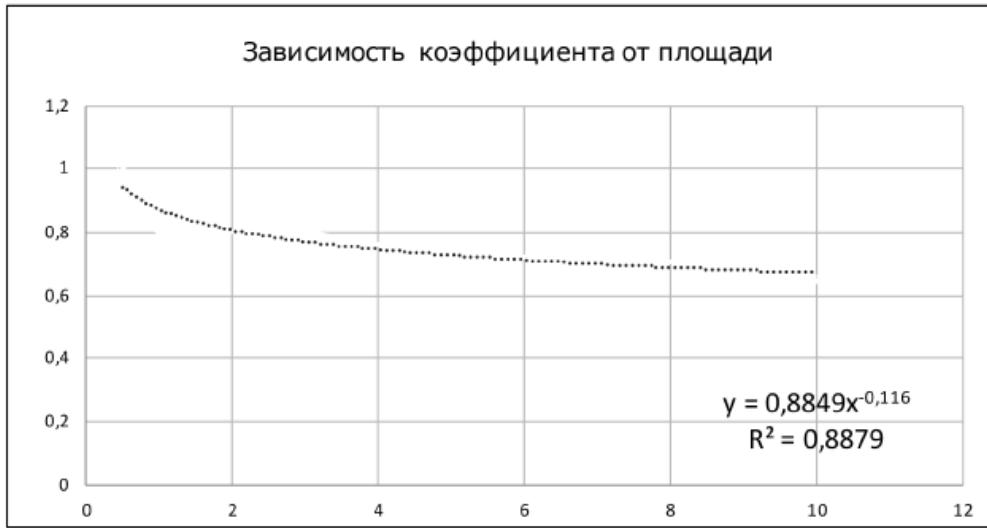
Территориальная зона оказывает существенное влияние на формирование стоимости земельных участков. Наибольшие цены на рынке запрашиваются за земельные участки, расположенные в непосредственной близости от областного центра.

Категория земельного участка и вид разрешенного использования.

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

Общая площадь

Площадь объекта может существенно влиять на стоимость. Корректировка вводилась на основании Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона ABN-Group 01.01.2022. стр.15



Скриншот 1.10.

Скидка на торг.

Корректировка на торг определяется на основе опроса специалистов по продаже земельных участков –« Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона ABN-Group 01.01.2022»¹², стр. 14 таб.1

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,08	7,04	16,21

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 Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона ABN-Group 01.01.2022, стр. 16 таб.8

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15

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.

¹² <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>.

Согласно мнения В.И. Петрова¹³ 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.

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 промышленности, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.
- 3) Объект оценки обладает низкой ликвидностью: может быть реализован в течении года и более с учетом складывающейся экономической ситуации (по данным Статриела на 01.04.2018).
- 4) Типичные продавцы данного типа недвижимости: агентства недвижимости, физические и юридические лица.
- 5) Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, юридическими лицами, а также физическими лицами.
- 6) 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.

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

¹³ Петров В.И. Указ. Соч. С. 54

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 промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, не имеют объектов капитального строительства
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 – Московская область, Талдомский район дает возможность использования объекта оценки по своему назначению максимально эффективно – для строительства промышленных объектов.
Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости , на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	Наиболее прибыльное использование объекта недвижимости- согласно разрешительной документации и виду разрешенного использования объекта, расположенного на нем: - земли для размещения производственных объектов.

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.

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:

$$РСо = Сзем. + Сул. - НИ + ПП$$

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).

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

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

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = \Sigma(C_1 * K_1 * Y_1 + C_2 * K_2 * Y_2 + \dots + C_i * K_i * Y_i), \quad \text{где:}$$

C_i – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

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

Y_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	<p>В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.</p> <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предлагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».</p>
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	<p>В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость земельного участка. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.</p> <p>Доходный подход. Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета.</p> <p>Затратный подход. Оценщиком не использовался затратный подход при оценке рыночной стоимости з/у.</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.

3. земельный участок, площадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатации территории магазина по продаже автозапчастей и автомобилей, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом;

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Выписка из ЕГРН	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	50:01:0050308:1
Объект оценки	Земельный участок
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	для размещения производственных и административных зданий,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		строительных, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения
Текущее использование		В обороте
Местоположение		РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом.
Расстояние до районного центра		г. Талдом – 4 км.
Автосообщение		Дорога асфальтовая, транспортное сообщение хорошее.
Сведения об имущественных правах		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		Право собственности: запись регистрации № 50-50/001-50/051/008/2016-2727/1 от 22.07.2016 № 50-50/001-50/051/008/2016-2726/1 от 22.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Запрещение регистрации Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 83120232/5007, 10162/20/50007-ИП от 26.03.2020, выдан 22.10.2020, Дубненское ГОСП ГУФССП России по Московской области Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 83120232/5007, 10162/20/50007-ИП от 26.03.2020, выдан 22.10.2020, Дубненское ГОСП ГУФССП России по Московской области Охранная зона ВЛ-бкВ ф. 7/пс 442 "Юркино I" Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Темпы-Талдом I с отпайкой на Юркино II Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Темпы-Талдом II с отпайкой на Юркино II Охранная зона магистрального газопровода-отвода к ГРС г.Талдом
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы и субъекты права		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864335 от 04.08.2022 г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132864374 от 04.08.2022 г.
Собственник объекта оценки		ООО "Эль энд Ти Экоинвест", ИНН: 5010041870,
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Площадь, м ²		1268000м. ² .
Инженерные коммуникации		электричество, газ
Состав		земельный участок КН№ 50:01:0000000:11576, общей площадью 672440 кв.м., общая площадь сервисотов 86021 м ² земельный участок КН№ 50:01:0000000:11577, общей площадью 595560 кв.м., общая площадь сервисотов 103460 м ²
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		
Ликвидность объекта оценки		
Средний показатель по данным «СтатРиэлта» - более 12 месяцев.		

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ¹⁴, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

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

Как показывает практика, право выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной (государственной) собственности для собственника улучшений реализовать технически сложнее, чем право аренды. В большинстве случаев собственник улучшений земельных участков на праве бессроч-

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

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
ного пользования при их переоформлении заключает долгосрочный договор аренды земельных участков с соответствующими муниципальными органами. Исходя из этого, оценщик принял решение расчитывать 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 оценки¹⁵.

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.

¹⁵ В соответствии в требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 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 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, в составе: земельный участок, общей площадью 672440 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, земельный участок, общей площадью 595560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577 категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земельный участок 2.78 га ,Ярославское шоссе, удаленность от МКАД 69 км, Сергиево-Посадский г.о., д. Суропцово, трасса М-8(Холмогоры), ближайший н.п. Бужаниново. Категория земельного участка -земли промышленности. Развитая транспортная инфраструктура, в 800 м. от федеральной трассы, участок ровный, подведено электричество. Местоположение является благоприятным с точки зрения логистики, по инвестиционному проекту «Производственно-складской комплекс».	Участок для строительства многофункционального торгового центра, придорожного гостиничного комплекса с площадкой для размещением автотранспорта и сервисных помещений для его обслуживания. Участок находится в непосредственной близости от деревни Юркино, Талдомского района Московской области. Предусмотрен круглодорожный подъезд к участку с асфальтированной дороги (Юркинское шоссе). Участок сухой ровный, правильной формы. По границе участка проходит высоковольтная ЛЭП, с возможностью подключения.	Продается Земельный участок в районе д. Красная Сторожка Для заключения договора аренды на 9 лет Категория земли: Земли промышленности Разрешенное использование: Для размещения складов Площадь земельного участка: 7.5 га По краю участка проходит газовая труба (вдоль дороги на г Пересвет)	Продается земельный участок промышленного назначения 2,22 Га расположенный в Дмитровском районе д.Татищево. Участок ровный, с удобным подъездом. Вид разрешенного использования: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Коммуникации: электричество, газ, все по границе. Данный земельный участок находится в пределах 400 метров от шоссе А-108 (Большое Московское кольцо) и 2-х километров от г. Дмитров. В полу километре от участка есть железнодорожная ветка Савёловского направления и станция товарная «Каналстрой».	Земельный участок на Рогачевском шоссе площадью 31,2 га от Собственника. Назначение - земли промышленности. Электричество и газ по границе участка. Возможна производственная деятельность III и IV класса опасности, склады и пр. КН 50:04:0230330:161
Место расположения	Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Суропцово	Московская область, Талдомский городской округ, рабочий посёлок Северный, Талдом,	Московская область, Сергиев-Посадский район, д. Красная Сторожка	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Татищево	Московская область, Дмитровский район, село Храброво
Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения	производственная деятельность	для строительства многофункционального торгового центра, придорожного гостиничного комплекса с площадкой для размещением автотранспорта и сервисных помещений для его обслуживания	Для размещения складов	Для размещения складов	III и IV класса опасности, склады и пр.
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5129699787	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-taldom-5627546589	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-remmash-4499566271	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-4129555938	https://move.ru/objects/prodai-sya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_312000_kvm_pl

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

						oschadyu_3120_sotok_moskovskaya_dmitrovskiy_hrabrovo_6881078287/
Цена продажи, руб		5 560 000	8 000 000	4 900 000	17 100 000	31 200 000
Общая площадь объекта	1268000	27 800,0	50 000,00	75 200,0	221 700,0	312 000,0
Цена за единицу площади, руб./кв.м.		200,0	160,0	65,2	77,1	100,0

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:

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 наличие сервитута/обременений:

Участок обременен сервитутами В силу отсутствия экономический последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку.

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 коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона ABN-Group 01.01.2022¹⁶. стр. 14 таб.1

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,08	7,04	16,21

Скриншот 2.

Оценщик принял параметр скидки на торг **на уровне 12,1%** (для ВРИ – земли под индустриальную застройку, куда входят, согласно Справочнику, подготовленному А.Л. Лейфером, и земли населённых пунктов. и земли промышленности).

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на местоположение.

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. Петрова¹⁷ для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения:

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

Корректировка на местоположение – направление (шоссе).

Так как все объекты расположены на удалении от крупных шоссе одного направления – север, северо-восток (Ярославское и Дмитровское шоссе), то корректировка по данному основанию не производилась.

¹⁶ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffsientov>.

¹⁷ Петров В.И. Указ. Соч. С. 54

Корректировка определяется на основе опроса специалистов по продаже земельных участков – «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона ABN-Group 01.01.2022. стр. 15 таб.4

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,18	1,08	1,24

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,13	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,15	1,08	1,24
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,17

Диапазон применения корректировок (направление север, Дмитровское шоссе) для г. Талдом составляет от МКАД 100 км, за пределами МБК

Объекты-аналоги, корректировка:

Таблица 3.3.

Наименование	Расстояние, км	Корректировка, %
Объект оценки	за пределами МБК	
Объект-аналог №1	за пределами МБК	0,0%
Объект-аналог №2	за пределами МБК	0,0%
Объект-аналог №3	за пределами МБК	0,0%
Объект-аналог №4	за пределами МБК	0,0%
Объект-аналог №5	между ММК и МБК	-9,0%

Корректировка на местоположение – окружение земельного участка.

Все объекты расположены на землях промышленности, окружение аналогичные земельные участки промназначения, 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 категорию/вид разрешенного использования земель.

корректирующие коэффициенты, отражающие влияние различного разрешенного использования земельного участка, коммерческого или индустриального.

В основу корректировки положены данные Справочника недвижимости. Земельные участки – 2022. Ч.2 (под ред. Лейфера А.Л.) Таблица 75, стр. 215:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48 0,72

Скриншот 2.2

Корректировка для аналога 2 вносится -40%..

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 коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона ABN-Group 01.01.2022. стр. 15 таб.6).

$$Y = 0,8849 * S^{0,116},$$

Где Y – корректирующий коэффициент;

S – площадь объектов

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

	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м.	672440	27 800,0	50 000,00	75 200,0	221 700,0	312 000,0
Корректирующий коэффициент	0,18659	0,27001	0,25224	0,24058	0,21222	0,20397
Корректировка (Koo/Кан-1)		-0,3090	-0,2603	-0,2244	-0,1208	-0,0852

	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м.	595560	27 800,0	50 000,00	75 200,0	221 700,0	312 000,0
Корректирующий коэффициент	0,18924	0,27001	0,25224	0,24058	0,21222	0,20397
Корректировка (Koo/Кан-1)		-0,2992	-0,2498	-0,2134	-0,1083	-0,0723

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

Корректировка не проводилась.

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 №1 указано, что на участке имеется электричество

Параметры корректировки могут быть определены на основании Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона ABN-Group 01.01.2022. стр. 16 таб.8.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15

Скриншот 2.4

Таким образом, корректировка для аналога 1 составила -13%.

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 3.4.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения					
			1	2	3	4		
Цена предложения	руб		5 560 000	8 000 000	4 900 000	17 100 000	31 200 000	
Общая площадь, кв. м	м2	672440	27 800,00	50 000,00	75 200,00	221 700,00	312 000,00	
Цена за ед. площади	руб/м2		200,0	160,0	65,2	77,1	100,0	
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)							
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное	полное	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		200,0	160,0	65,2	77,1	100,0	
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		200,0	160,0	65,2	77,1	100,0	
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Корректировка	%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	
Скорректированная цена	руб/м2		175,8	140,6	57,3	67,8	87,9	
Дата продажи (дата оценки)		авг.22	авг.22	авг.22	авг.22	авг.22	авг.22	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		175,8	140,6	57,3	67,8	87,9	
Адрес		Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Суропцово	Московская область, Талдомский городской округ, рабочий посёлок Северный, Талдом,	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Красная Сторожка	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Татищево	Московская область, Дмитровский район, село Храброво	
Местоположение		100	69	100	64	55	40	
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,10%	
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	140,6	57,3	67,8	79,9	
Категория земли		земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	
Корректировка	коэф.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	140,6	57,3	67,8	79,9	
Физические характеристики								
Использование		производственно-складское	производственно-складское	коммерческое	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	
Корректировка	коэф.		1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	84,4	57,3	67,8	79,9	
Подъезд		есть	есть	есть	есть	есть	есть	
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	84,4	57,3	67,8	79,9	

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Инженерные коммуникации		нет	электричество	нет	нет	нет	есть
Корректировка	%		-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		130,0	84,4	57,3	67,8	79,9
Площадь участка	м2	672 440	27 800	50 000	75 200	221 700	312 000
Корректировка	коэф.		-31,00%	-26,00%	-22,00%	-12,00%	-8,50%
Скорректированная цена	руб/м2		89,7	62,4	44,7	59,7	73,1
Конфигурация участка		неправильной формы					
Корректировка	коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб/м2		89,7	62,4	44,7	59,7	73,1
Экономические характеристики							
Обременения			нет	нет	нет	нет	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-9,10%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		89,7	62,4	44,7	54,2	73,1
Выводы:							
Общая чистая коррекция	руб/м2		-110,3	-97,6	-20,5	-22,9	-26,9
Коэффициент вариации	%	26,8%					
Весовой коэффициент	%	1	0,173	0,212	0,212	0,212	0,192
Цена за ед. общей площади							
Ср. взвешенное	руб/м2	63,72					
Стоимость объекта оценки		42 845 990,30					

Таблица 3.4.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	
Цена предложения	руб		5 560 000	8 000 000	4 900 000	17 100 000	31 200 000
Общая площадь, кв. м	м2	595 560	27 800,00	50 000,00	75 200,00	221 700,00	312 000,00
Цена за ед. площади	руб/м2		200,0	160,0	65,2	77,1	100,0
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		200,0	160,0	65,2	77,1	100,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		200,0	160,0	65,2	77,1	100,0
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%
Скорректированная цена	руб/м2	175,8	140,6	57,3	67,8	87,9	
Дата продажи (дата оценки)		авг.22	авг.22	авг.22	авг.22	авг.22	авг.22

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		175,8	140,6	57,3	67,8	87,9
Адрес		Московская об-ласть, Талдом-ский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом	Московская об-ласть, Сергиево-Посадский город-ской округ, деревня Суропцово	Московская об-ласть, Талдомский городской округ, рабочий посёлок Северный, Тал-дом,	Московская об-ласть, Сергиев-Посадский район, д. Красная Сто-рожка	Московская об-ласть, Дмитров-ский городской округ, деревня Татищево	Московская об-ласть, Дмитров-ский район, село Храброво
Местоположение		100	69	100	64	55	40
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,10%
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	140,6	57,3	67,8	79,9
Категория земли		земли промыш-ленности	земли промышленности	земли промыш-ленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Корректировка	коэф.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	140,6	57,3	67,8	79,9
Физические характеристики							
Использование		производствен-но-складское	производственно-складское	коммерческое	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка	коэф.		1,00	0,60	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	84,4	57,3	67,8	79,9
Подъезд		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м2		149,4	84,4	57,3	67,8	79,9
Инженерные коммуникации		нет	электричество	нет	нет	нет	есть
Корректировка	%		-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		130,0	84,4	57,3	67,8	79,9
Площадь участка	м2	595 560	27 800	50 000	75 200	221 700	312 000
Корректировка	коэф.		-30,00%	-25,00%	-21,00%	-11,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб/м2		91,0	63,3	45,2	60,3	74,3
Конфигурация участка		неправильной формы	неправильной фор-мы	неправильной формы	неправильной формы	неправильной формы	неправильной формы
Корректировка	коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб/м2		91,0	63,3	45,2	60,3	74,3
Экономические характеристики							
Обременения		нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-9,10%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		91,0	63,3	45,2	54,8	74,3
Выводы:							
Общая чистая коррекция	руб/м2		-109,0	-96,7	-19,9	-22,3	-25,7
Коэффициент вариации	%	26,8%					
Весовой коэффициент	%	1	0,173	0,212	0,212	0,212	0,192

Цена за ед. общей площади		
Ср. взвешенное	руб/м2	64,60
Стоймость объекта оценки		38 474 794,60

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 величины. При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов: - количеству внесенных поправок, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right)$$

где: D – удельный вес,

Q – общее количество корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

n – количество аналогов

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 случайной величины — мера относительного разброса случайной величины, показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

где: x_i – i-ое значение ряда;

\bar{x} - среднее значение ряда данных;

n – количество членов ряда;

σ – среднеквадратическое отклонение;

Коэффициент вариации составил 26,8% (при норме до 33%). Выборка считается репрезентативной.

Определение доли, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

Алгоритм выглядит следующим образом:

1. Определение перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника (далее результирующего признака). При этом целесообразно идентифицировать лишь основные факторы, поскольку увеличение количества факторов может привести к излишней детализации конечного результата оценки. Кроме того, среди большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными.

Более того, важным является не только идентификация конкретного фактора, но и его формулировка, в процессе которой следует определить характер взаимосвязи (прямой или обратной) отдельных факторов и результата (т. е. определить: с ростом выявленного фактора увеличивается или уменьшается результирующий параметр).

В процессе окончательной формулировки выявленных факторов важно, чтобы все они были таким образом formalизованы, чтобы увеличение значения каждого из них приводило к одностороннему изменению результирующего параметра.

Степень ограничения может характеризоваться следующими факторами:

- утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута;
- интенсивность использования сервитута (сервитуарием);
- невозможность некоторых видов пользования собственником (ограждения земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.);
- степень ограничения пользования (собственником своей вещи).

2. Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра. Выбор балльной шкалы сам по себе непринципиален. Однако важное значение имеет определение шага балльной оценки (например, один балл), а также максимально и минимально достижимое значение оценки каждого фактора (например, от нуля до десяти баллов или от единицы до пяти).

3. Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке степени ограничения прав собственника (в результате установления сервитута) (Кс).

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

1. Утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута
2. Интенсивность использования сервитута (сервитуарием)

3. Невозможность некоторых видов пользования собственником (ограждения земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.)

4. Степень ограничения пользования (собственником своей вещи) Исполнителем был определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 20% до 100% с шагом 20%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется Исполнителем экспертным методом.

Для части земельного участка используемого для охранной зоны воздушной линии электропередачи, магистрального газопровода.

Таблица 26

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умерен- ный	Средний	Повышен- ный	Высокий
	20%	40%	60%	80%	100%
Утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута			x		
Интенсивность использования сервитута (сервитуарием)					x
Невозможность некоторых видов пользования собственником (ограждения земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.)				x	
Степень ограничения пользования (собственником своей вещи)				x	
Количество наблюдений	0	0	1	2	1
Взвешенный итог			60%	160%	100
Итого	320%				

Количество факторов	4
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	80%

Таблица 27

Показатель	Земельный участок К№ 50:01:0000000:11576 по адресу: Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом	Земельный участок К№ 50:01:0000000:11577 по адресу: Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом
Площадь части земельного участка на который установлен сервитут	86021	103460
Доля стоимости, приходящаяся на части земельного участка на который установлен сервитут	5481258,12	6683516
Доля стоимости, приходящаяся на убытки вследствие установления сервитута	80%	80%
стоимость убытка вследствие установления сервитута	4385006,5	5346812,8
Площадь земельного участка, в отношении которого установлен сервитут	672 440	595 560
Рыночная стоимость объекта оценки без учета сервитута	42845990,3	38474794,6
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом сервитута	38 460 983,8	33 127 981,8

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.ед..

Таблица 4 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоймость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффици-ент	Стоймость в рамках сравнительного под-хода (метод сравни-мых продаж), руб.	Весовой коэффици-ент	Стоймость в рамках доходного подхода (метод прямой капи-тализации доходов), руб.	Весовой коэффици-ент	Рыночная стоимость округленно, руб.
	земельный участок, пло-щадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Тал-дом	не применялся	0%	71588965,6	100%	не приме-нялся	0%	71 588 966
в том числе:								
1	земельный участок, об-щей площадью 672440 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, адрес: РФ, Московская область, Талдомский рай-он, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом	не применялся	0%	38460983,8	100%	не приме-нялся	0%	38 460 984
2	земельный участок, об-щей площадью 595 560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577, адрес: РФ, Московская область, Талдомский рай-он, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом	не применялся	0%	33127981,8	100%	не приме-нялся	0%	33 127 982

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости, рыночная стоимость земельного участка, площадью 1268000 кв.м., кадастровый номер 50:01:0050308:1, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения, адрес: РФ, Московская область, Талдомский район, 4,0 км. на юго-запад от г. Талдом, составляет (округленно рублей), без НДС:

71 588 966 (семьдесят один миллион пятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей,

в составе:

рыночная стоимость земельного участка, площадью 672 440 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11576, составляет:

38 460 984 (тридцать восемь миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля

рыночная стоимость земельного участка, площадью 595 560 кв.м., кадастровый номер 50:01:0000000:11577, составляет:

33 127 982 (тридцать три миллиона сто двадцать семь тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля

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» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №287,
 - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №288,
 - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №289,
 - ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 15.08.2008г. (с изм. и доп. от 18.02.2011г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://smao.ru/files/File/11/111333.doc>.

УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

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

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/>
- 30. <https://www.domofond.ru/>
- 31. <https://move.ru/>
- 32. <https://pushkino.unibo.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 – 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.

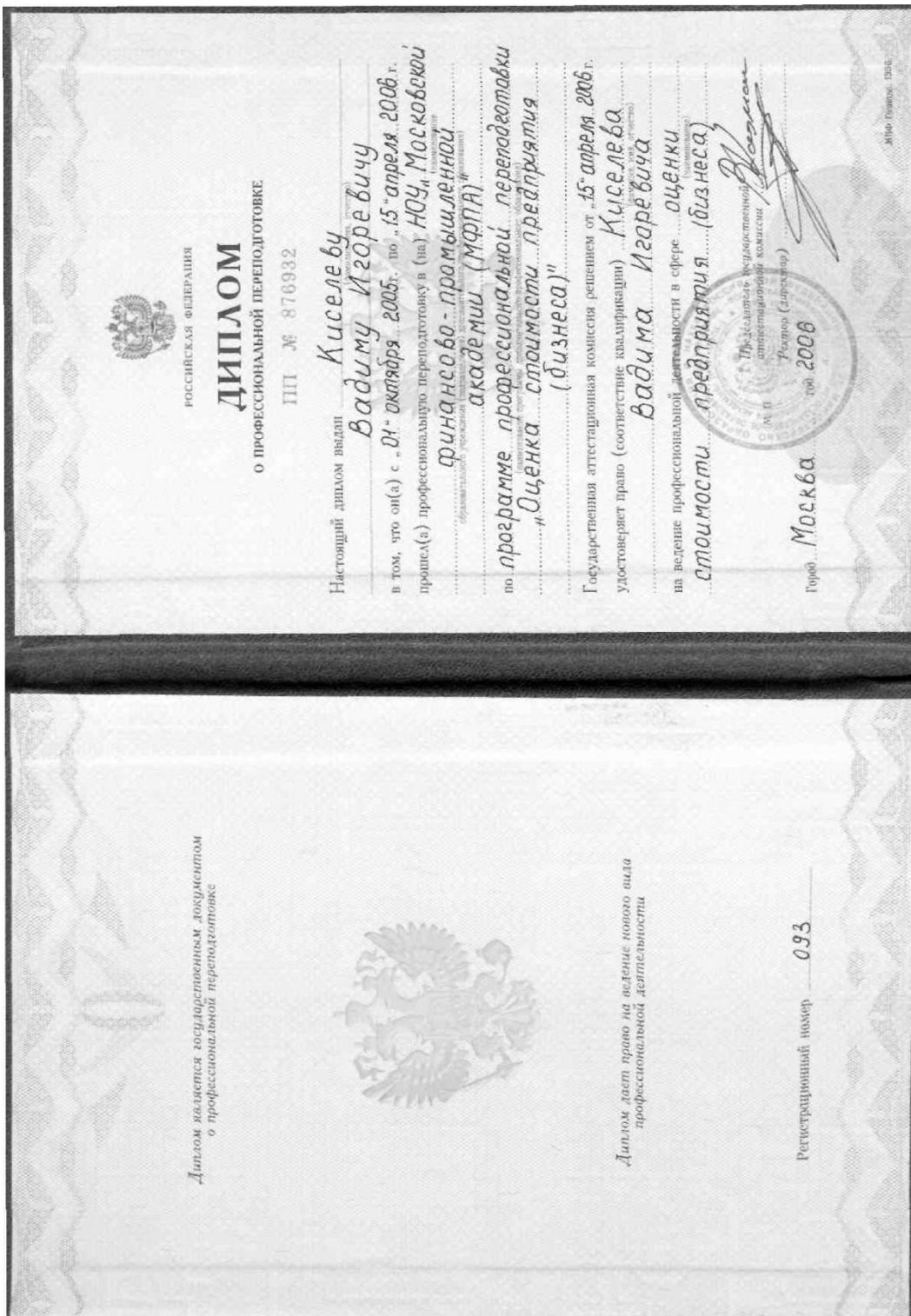
Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

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



Регистрационный номер 093

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ в области оценочной деятельности

N_o 030704-1

« 08 » октября 20 21 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»

от « 08 » октября 20 21 г. № 221

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до * 08 * октября 2024 г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик:

Киселев Вадим Игоревич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 713488941209

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

23 августа 2019 года, 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 22 июля 2020 года.

Президент

Ю.В. Козырь



0003256 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22742B4000615

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Киселев Вадим Игоревич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления 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;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляется 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 000 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	
0,12% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2022 года
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «14» июня 2022г. по «13» июня 2023г.
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.	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Тульский филиал: г. Алексин, ул.Ленина д.16

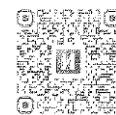
От имени Страховщика:

Н.С. Кучеров/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Алексин

Дата выдачи «12» июня 2022 г.

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-103956/22 от «29» сентября 2022

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
 129110, г. Москва, вл.тер.г. Муниципальный Округ Мензелинский пр-кт Мира д.68, стр.1А, этаж/помещ.
 4/1 комн.9.
 ИНН 7701370281
 Е-mail: kylon7701@yandex.ru
 Тел.: +7(916)624-11-93

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
 ИНН: 7705042179
 Е-mail: prof-msk@ingos.ru
 Тел.: +7(499)973-92-03

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «18» октября 2022 года по «17» октября 2023 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 устанавливается в размере 15 000 000 (Пятьнадцать 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 ПРЕМНЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 27 143 (Двадцать семь тысяч сто сорок три) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» октября 2022 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 поняты.

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.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

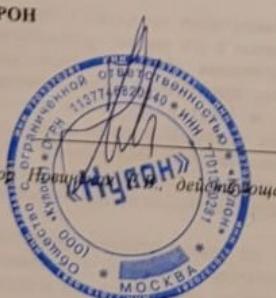
13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Кулон»

От Страхователя:

Генеральный директор
Устава
«Кулон»
действующая на основании



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела
страхования опасных объектов
СПАО «Ингосстрах»



ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

Документы, представленные Заказчиком

Финансово-хозяйственного общества "Федеральная земельная палата Ростреестра" по Московской области

Изменение вида использования земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 04.08.2022, поступившего на рассмотрение 04.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

	Земельный участок
	вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 5
	Всего листов выписки: 17
04.08.2022г. №е КУРН-001/2022-132864396	
Кадастровый номер:	50:01:0050308:1
Номер кадастрового квартала:	50:01:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер	50:01:00000:0007
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: сбс. Московская, р-н Талдомский, 40км. на юго-запад от г. Талдом.
Площадь:	1268000 +/- 236
Кадастровая стоимость, руб.:	488116600
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образованы объекты недвижимости:	50:01:0000000:7
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	50:01:0000000:11576, 50:01:0000000:11577
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, военных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

Полное наименование должности	подпись
	М.П.

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела 1.3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 17
04.08.2022г. № КУВН-0012022-132864396	50:01:0050308:1		
Кадастровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и/orной зоны.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств.	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проверения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о рас положении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соединении с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.	данные отсутствуют		
Старт записи об объекте недвижимости:	09.08.2016 10:13:10		
Особые отметки:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета		
	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 06.04.2015, реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого		
	подпись	Инициалы, фамилия	
		полное наименование должности	

Лист 3

Земельный участок		Чиc объекта недвижимости			
Лист № 3, раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 17		
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864396	Кадастровый номер:	50:01:0050308:1			
<p>хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения в границах таких зон": ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.04.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 03.02.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7793030 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва"; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.02.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7793030 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва"; право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по преработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:01:0000000:11576, 50:01:0000000:11577. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> <p>Получатель выписки: Лапцов Андрей Николаевич</p>					

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864396	Всего разделов: 5
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 17
50:01:0050308:1	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:200000	Условные обозначения:
Полное наименование должности	
Подпись	
Инициалы, фамилия	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Государственная кадастровая палата Российской Федерации по Московской области"

Полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.08.2022, поступившего на рассмотрение 04.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 раздела 1		Всего листов раздела 1..3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335	Кадастровый номер:	50:01:0000000:111576		
Номер кадастрового квартала:		50:01:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.04.2016		
Район присвоенный государственный учетный номер:	Местоположение:	Московская область. Талдомский район. 4.0км. на юго-запад от г. Талдом	данные отсутствуют	
	Площадь:	672440 +/- 172		
Кадастровая стоимость, руб.:		352788921.6	данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:01:0050308:1	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обустройственных объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и утилизации твердых бытовых и иных отходов, а также прав на их сбора и хранения	
Виды разрешенного использования:	Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	Сведения о том, что земельный участок полностью расписан в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335 Кадастровый номер:	50:01:0000000:11576		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и/orной зоны.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охваченных угсий, лесничеств.	данные отсутствуют		
Сведения о разрезыах, проездовании государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории.	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального и/или коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Следования об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Следования об ограниченных правах на объект недвижимости, обременениях, занятое объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества, вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.03.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7793030 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва".		
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок		Число листов недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335			
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11:576		
<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.03.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7793/030 выдан: ООО "Тайпом транстас Москва", вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ПАО "Московская объединенная электросетевая компания", вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.02.2017; реквизиты документа-основания: доверенность от 08.11.2016 № 2-4975 выдан: ПДО "Московская объединенная электросетевая компания", вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.04.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области.</p>			
Получатель выписки:	Ланцов Андрей Николаевич		

Полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 22	
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335							
Кадастровый номер:		50:01:0000000:11576					
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Эль энд Ти Эконвест", ИНН: 5010041870, ОГРН: 1105010002162	2.1	Собственность	3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	50:0001-50:0051/008/2016-2727/1	22.07.2016 15:17:17			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без исходящего в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1					
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Запросение регистрации	29.10.2020 14:57:16	50:01:0000000:11576-50/117/2020-13	не установлен	
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					не определено	
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
	Основание государственной регистрации:					Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 83120232/5007, 10162/2050007-	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без исходящего в силу закона согласия третьего лица, органа:					данные отсутствуют	
	Сведения об управляющим залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:						
5	Договоры участия в долевом строительстве:					не зарегистрировано	
6	Заявление в судебном порядке права требования:					данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:					данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:					данные отсутствуют	
Полное наименование должности				Подпись		Инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

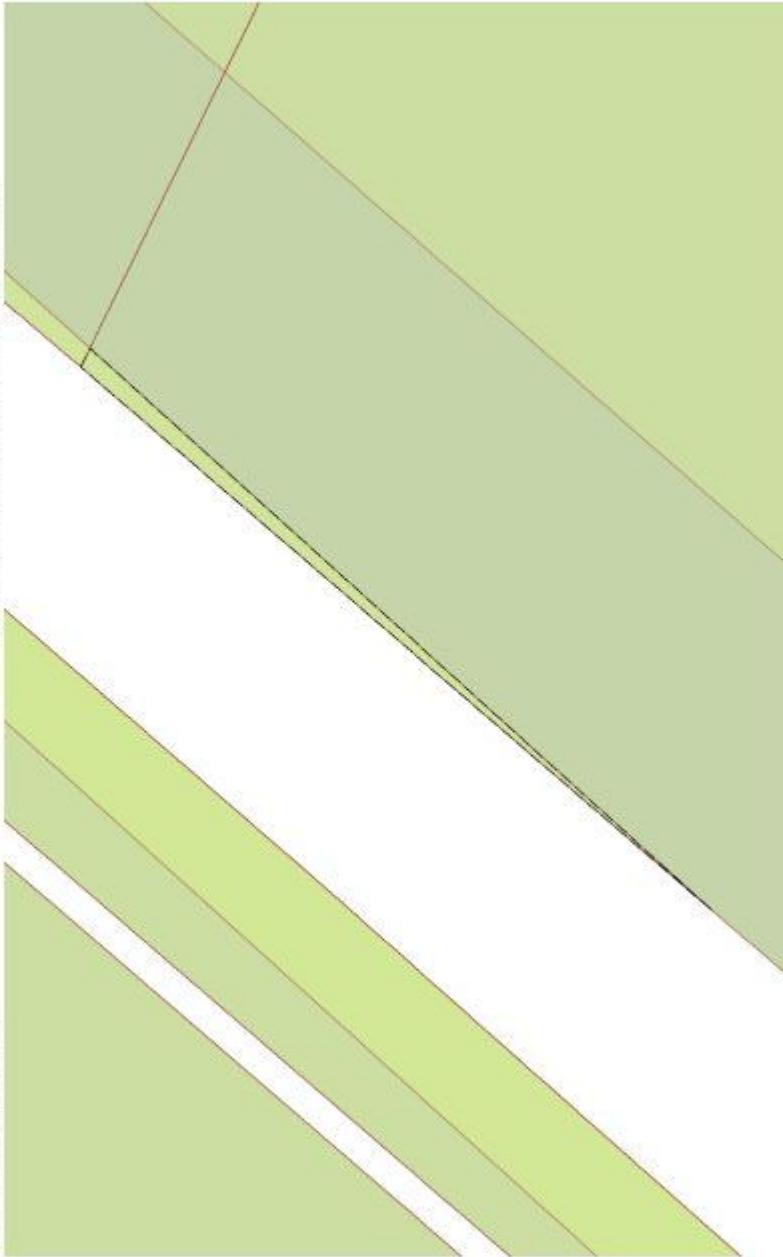
Земельный участок		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 22	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3..1	Всего разделов: 8			
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335					
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11576				
План (чертеж, схема) земельного участка					
Масштаб 1:20000	Условные обозначения:				
Полное наименование должности		Подпись		Инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Все листов выписки: 22	
Вид объекта недвижимости			
Лист №е 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335			
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11576	Учетный номер части:	50:01:0000000:11576/1
План (чертёж, схема) части земельного участка			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
Полное наименование должности		Подпись	
		Инициалы, фамилия	

Лист 12

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335			
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11576		
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

Полное наименование должности	Подпись
	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
04.08.2022г., № КУВИ-001/2022-132864335	Кадастровый номер:	50:01:0000000:11576	
Учебный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:01:000000:11576:1	15290	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2016-03-30; разрешены документа-основания: Доверенность от 10.06.2015 №7793030 выдан. ООО "Газпром трансгаз Москва"; Содержание ограничения (обременения): согласно "Правила охраны магистральных трубопроводов" (утв. Минтопэнергом РФ от 29.04.1992. Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 №9) в охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их поломке, в частности: а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные приборы (б) открывать лючки, калитки и двери необслуживаемых испытательных пунктов кабельной святыни, отрывать кабели и кабельной арматуры, станицы кабельной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, отрывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов; в) устраивать вскакого рода свалки, валивать растворы кислот, солей и пшечной.	
		г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водолропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортногоручимой продукции; разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятия грубопроводного транспорта запрещается: в) разрушать дверцы и кустарнички всех видов, складировать корыту, удобрения, материалы, сено и солому, расположать коноватки, содергать скот, выделять рыбопромысловую участки, производить добчуку, рыбу, а также водных животных и растений, устраивать кочки и заполову льда; в) сооружать проезды и пересечь через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;	
		г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и вспрывные работы, планировку фунта. Письменное разрешение на производство изысканных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятиям, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Единными правилами безопасности при изыскательских работах, связанных с устройством скважин, шурfov и взятием пробфунта (кроме почвенных образцов).	
		Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и нести ответственность за повреждение последних.; Регистрный номер границы: 50:01-6-119. Вид зоны по документу: Охранный зона магистрального газопровода-отвода к ГРС Газпром. Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций. Номер - вид ограничения (обременения): разрешены права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2016-08-31; разрешены документа-основания: Доверенность от 25.05.2015 №2-1039 выдан. ПАО "Московская объединенная электросетевая компания", Содержание ограничения (обременения): Ограничение	
50:01:000000:11576:3	33	полное наименование должности	подпись
		индивидуалы, фамилия	

Земельный участок					
Вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 2	
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335 Кадастровый номер:	50:01:0000000:11576				
		<p>метра (на вспашиваемых землях на глубине более 0,45 м) гра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);³⁾ полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);⁴⁾ и полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).⁵⁾ п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, организации для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);⁶⁾ складировать или размещать хранящиеся любых в том числе горючесмазочных, материалов);⁷⁾ устраивать приямки для сюянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якори с судов и осуществлять их прокол с отдельными якорями и цепями, логами, волокушами и гратами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);⁸⁾ Регистровый номер границы: 50:01-6-108; Вид зоны по документу: Охранный зона ВЛ-6кВ ф. 7 лс 442 "Юрино Г"; Тип зоны: Охранные зона инженерных коммуникаций; Номер: -</p>			
	70698	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: Срок действия: с 2021-04-12, реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-3965/2019 выдан: Арббитражный суд Московской области. Содержание ограничения (обременения): согласно СП 36.133.30.2012 Магистральная газопроводная инфраструктура. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.), минимальные расстояния газопроводов и нефтепроводов приведены в таблице 4 строка 1: Города и другие населенные пункты, коллективные саны с садовыми домиками, дачные поселки, отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия, тепличные комбинации и хозяйства, птицефабрики, молокозаводы, карьеры разработки полезных ископаемых, гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массивовым скоплением лиц (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вожделы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции, аэропорты, морские и речные порты и пристани;			
	70675	вид ограничения (обременения): гидротехнические сооружения морского и речного транспорта: очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общой сети и автомобильных дорог Ги II категорий с пролетом свыше 20 м (при проходе нефтепродуктопроводов ниже мостов по грунтовому); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м: автомобильные станции; мачты (башни) и сооружения многосторонней радиорелейной линии технологической связи транспортных, мачты (башни) и сооружения многосторонней радиорелейной линии связи операторов связи - впадающей коммуникаций; минимальные расстояния от оси газопровода номинальным диаметром (DN): 300 DN и меньше – 100 м; свыше 300 DN до 600 DN – 150 м; свыше 600 DN до 800 DN – 200 м; свыше 800 DN до 1000 DN – 250 м; свыше 1000 DN до 1200 DN – 300 м; свыше 1200 DN до 1400 DN – 350 м.; Регистровый номер границы: 50:01-6-290; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных коммуникаций; Номер: -			
	2	данные отсутствуют		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: Срок действия: с 2016-03-30; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7793030 выдан: ООО "Газпром газораспределение Москва"; Содержание ограничения (обременения): согласно СП 36.133.30.2012 Магистральные	
				полное наименование должности	подпись

Лист 18

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864335	Всего листов выписки: 22
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11576
<p>Трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и эксплуатации коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС введен в действие с 1 июля 2013 г.).</p> <p>минимальные расстояния газопроводов и нефтепроводов приведены в таблице 4 строка 1: Города и другие населенные пункты, гелические сады с садовыми домиками, дачные поселки, отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия, карьеры разработки полезных ископаемых, гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количестве автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым сплочением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, воинские и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог I и II категорий с пролетом выше 20 м (при проектировке нефтепропоротов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения выше 1000 м, автогазаправочные станции, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи - владелец коммуникаций, минимальные расстояний от оси газопровода</p> <p>номинальным диаметром (DN) 300 DN и меньше – 100 м; Свыше 300 DN до 600 DN – 150 м; Свыше 600 DN до 800 DN – 200 м;</p> <p>Свыше 800 DN до 1000 DN – 250 м; Свыше 1000 DN до 1200 DN – 300 м; Свыше 1200 DN до 1400 DN – 350 м.; Реестровый номер границы: 50:01:6:290; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний малогабаритного газопровода-отвода к ГРС г.Талдыкорган; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер: -</p>	

Полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.08.2022, поступившего на рассмотрение 04.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов пачки 1-4	Всего разрезов: 8	Всего листов выписки: 38
		Вид объекта недвижимости		
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Кадастровый номер.	50:01:0000000:111577		
Номер кадастрового квартала:		50:01:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.04.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Местоположение:		Московская область, Талдомский район, 4,0км. на юго-запад от г. Талдом		
Площадь:		595,560 +/- 162		
Кадастровая стоимость, руб.:		310816808,4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:01:00050308:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:		для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и объектов по переработке и утилизации их объектов без права размещения на указанном земельном участке объектов по переработке и хранению твердых бытовых и иных отходов, а также права их сбора и хранения		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
Сведения о лесах, военных объектах и иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расписан в границах зоны с особенностями условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют		
Полное наименование должности		Подпись		Инициалы, фамилия
		М.П.		

Лист 2			
Земельный участок		вн. объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 38
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и горной зоны.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества.		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора.		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка.		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителем органом государственного или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании и решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях земельного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия с 30.03.2016; реквизиты документа-основания; постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого	
Полное наименование должности	подпись	М.П.	индивидуалы, фамилия

Лист 3

	Земельный участок	
	вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1:4	Всего разделов: 8
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374		Всего листов валидны: 38
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577	

хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, срок действия не установлен, вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, срок действия не установлен, вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 30.03.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7293030 выдан: ООО "Газпром газотрансгаз Москва"; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.03.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7293030 выдан: ООО "Газпром газотрансгаз Москва"; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ПАО "Московская обединенная электросеть компания" вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.04.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервиса в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Талдомского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Темпы-Талдом I с.оп.» от 16.11.2021 № 15БР-2092 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.05.2022.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Лист 4

Земельный участок	
№ПЛ объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577
<p>реквизиты документа-основания об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Талдомского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Талыны-Талын II сот. от 23.09.2021 № 15ВР-1749 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области.</p> <p>Планов Андрей Николаевич</p>	

Полное наименование должности	Подпись
	М.П.

Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

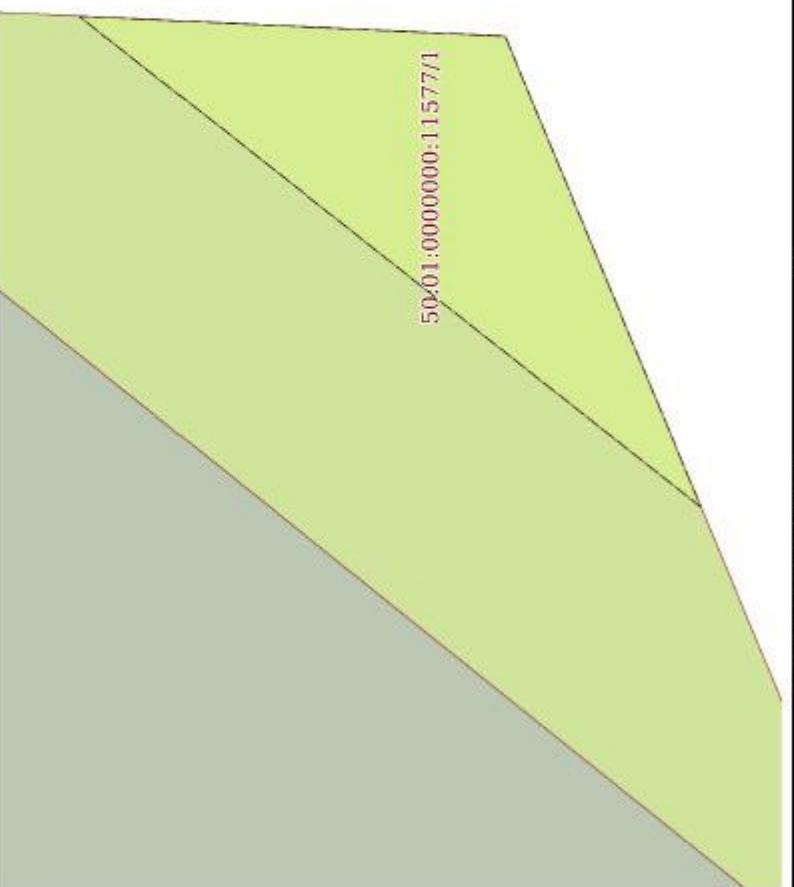
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
Вид объекта недвижимости		
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Эль энд Ти Эконвест", ИНН: 5010041870, ОГРН: 1105010002162	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 50:50:001-50:051/008/2016-2726:1 22.07.2016 14:43:45	
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу регистрации согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации для государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лино, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления имуществом:	29.10.2020 14:57:16 50:01:0000000:11577-50:117/2020-14 не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (ред.), № 831/20232/5007, ИП от 26.03.2020, выдан 22.10.2020. Дубнаское ГОСПУФССП России по Московской области
5. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии решения об искитин областных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Полное наименование должности	Инициальный, фамилия	
	подпись	

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

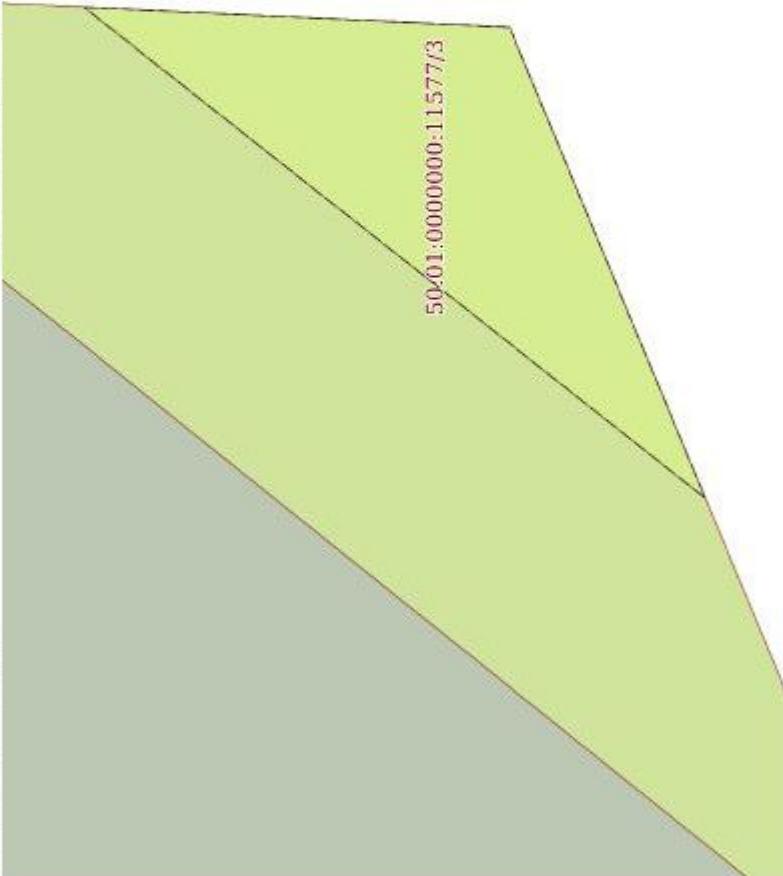
Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 разреза 3	Всего листов разреза 3:1
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Всего листов Единицы: 38
Кадастровый номер:	50:01:0000000:111577
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:
Полное наименование должности	Подпись
	Инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 10
	Всего разделов: 8
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Всего листов выписки: 38
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:01:0000000:11577/2
Масштаб 1:2000	Условные обозначения

полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок	
Библиотека первичности	
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 10
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:01:0000000:11577/3 
Масштаб 1:400	Условные обозначения:

Полное наименование должности	Подпись
	Инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 10
04.08.2022г. № КУ ВН-0012022-132864374	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	Беср.листов винница: 38
План (чертёж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:01:0000000:11577/4
Масштаб 1:2000	Чертёжные обозначения:
Исполнение: Погорелов	
Инициалы, фамилия	

Лист 21

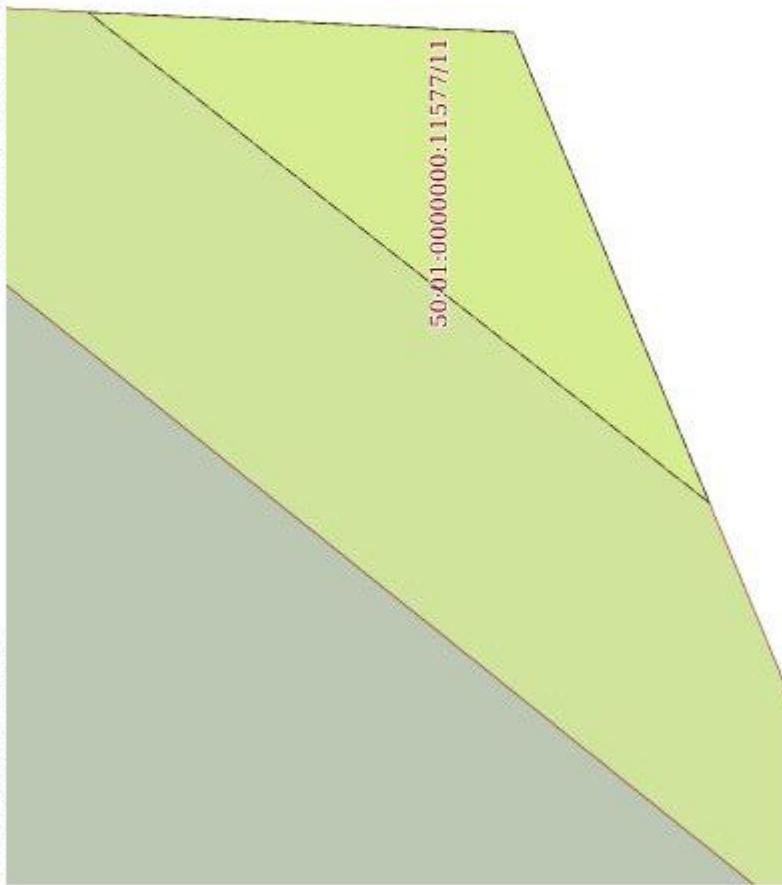
Земельный участок
Библиотека первичности

Лист № 10 раздела 4 Всего листов раздела 4:10 Всего разделов: 8 Всего листов Библиотеки: 38

04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374
Кадастровый номер:

50:01:0000000:11577

План (чертеж, схема) части земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

Инициалы, фамилия
Подпись
Полное наименование должности

Лист 16

Земельный участок
вил объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4 Всего листов раздела 4: 10 Всего разделов: 8 Всего листов выписки: 38

04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374
Кадастровый номер:

План (чертеж, схема) части земельного участка



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

Полное наименование должности
подпись

индивидуалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок	
вил объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 10
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись
Инициалы, фамилия	

Лист 20	
Земельный участок	
вид обработки земельности	
Лист № 9 раздела 4	Всего листов раздела 4: 10
	Всего разделов: 8
	Всего листов выполнено: 38
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
Полное наименование должности	
Подпись	
Инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов валиска: 38
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374			
Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577		
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание или ограничения в использовании	объекта недвижимости или ограничения права на объект недвижимости
1	2	3	4
50:01:0000000:11577:1	389	вид ограничения (ограничения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-03-30, ревизионный документа-основания: постановление "О Порядке установления охранных зон объектов электроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Сопиркание ограничения (ограничения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их подразделению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда зданиям, здоровью граждан и имуществу физических лиц, а также постичь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе(а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи, б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов промыслов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут привести к нарушению доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и ложи распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключение в элекстротехнических устройствах, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, г) размещать свалки, ямы, электропередачи, г) производить сброс и слия сточных и коррозионных веществ и чугунными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить (запускать) любые летательные горючес-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;	
			б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением промежуточных физических линий, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
			г) бросать якоря с судов и осуществлять их проплы с отдаленными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проплы судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласованной селевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный
			подпись
			полное наименование должности
			Инициалы, фамилия

Page 23

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов титела 4.1: 7	Всего разрезов: 8
		Беседо Павлов Выписки: 38
Кадастровый номер:		
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-13-2864374		
Регистрационный номер границы: 50:01:21.0		
Кадастровый номер:		
50:01:0000000:11577		
<p>ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным заполнением земель, в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) двоупорубительные, землечерпалевые и погрузочно-разгрузочные работы, добывания рыбьих, других водных животных, орудиями лова, устройство водопоеев, колод и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); и т.д.).(Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 8, 9, 10, 13, 14);</p>		
<p>вид ограничения (обременения): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: Срок действия: с 2016-03-30, реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 №160 выдан. Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны.8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) пошадить причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также пошадить налечение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе (а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проходить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах отгороженной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и ложи распределительных устройств в установленном распределенных в установленном порядке работ), требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в превалах охранных зон ведомых и дистанционных электропередач; г) производить работы на опорах воздушных линий электропередачи; д) производить работы на опорах и слив езких и короткочасных веществ и ударными механизмами, сбрасывать массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив езких и короткочасных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); 9. В охранных зонах установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;</p>		
<p>б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, пасевые станы, запоны для скота, гаржи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые легательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p>		
<p>г) бросать якоря с судов и осуществлять их прыжки с опорами (цепями, лотами, волокушами и трапами) (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с подъемными стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); 10. В пределах охранных зон без писменного</p>		
полностью		
полное наименование должности		
Инициалы, Фамилия		

Лист 26

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов виньетки: 38	
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374 Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577	<p>электропередачи через землю менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня полъема волны при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на испытуемых землях, на которых земляные работы на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить выше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, ломимо лежащих, предустановленных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании с местных организаций запрещается разместить детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, погребные станы, затоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любой, в том числе горючес-смазочных, материалов, в устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдаленными якорями, цепями, логами, волокушами и гранами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); регистровый номер границы: 50:01:2.117</p>	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-04-12; регистрация документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области; Содержание ограничения (обременения): согласно СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.). Минимальные расстояния газопроводов и нефтепроводов приведены в таблице 4 строка 1: Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки, отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия, тепличные комбинаты и хозяйства; пищеблоки; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; парки и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количестве автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, воспитательные учреждения); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции, аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу; мосты автомобильных дорог I и II категорий с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по генплану); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м, автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технополитической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения много канальной радиорелейной линии связи операторов связи - отдельные в коммуникаций; минимальные расстояния от оси газопровода nominal diameter (DN): 300 DN до 600 DN - 100 м. Свыше 300 м.Свыше 600 DN до 800 DN - 200 м. Свыше 800 DN и меньше 1000 DN - 250 м. Свыше 1000 DN ю 1200 DN - 300 м. Свыше 1200 DN до 1400 DN - 350 м.; Регистровый номер границы: 50:01-6-290; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний магистрального газопровода-отвода к ГРС г. Талдом; Тип зоны: Охранные зоны инженерных коммуникаций; Номер: -	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022-04-13; регистрация документа-основания: об установлении публичногоサービグuta
50:01:0000000:115779 72943			полись	
50:01:0000000:115779 1883	Полное наименование должности	инициалы, фамилия		

Лист 27

Земельный участок		Вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Вид листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 38		
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374 Кадастровый номер:	50:01:0000000:11577				
		<p>В интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Талдомского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта имущественных отношений Московской области. Содержание ограничения (обременения). Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Темпы-Гайдом I с отп.» от 16.11.2021 № 15ВР-2092 срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 16.11.2021 №15ВР-2092 срок публичного сервитута составляет 49 лет. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион». ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: client@rossseti.ru; Реестровый номер границы: 50:01-6-336. Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Темпы-Гайдом I с отп.» Тип зоны: Зона публичного сервитута: Индекс: Московская область, Талдомский городской округ</p> <p>Индекс (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2022-05-31; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Талдомского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Темпы-Гайдом II с отп.» от 23.09.2021 № 15ВР-1749 выдан. Министерство имущественных отношений Московской области. Содержание ограничения (обременения). Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Темпы-Гайдом II с отп.» от 23.09.2021 № 15ВР-1749 срок публичного сервитута составляет 49 лет. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион». ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: client@rossseti.ru; Реестровый номер границы: 50:01-6-345. Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Темпы-Гайдом II с отп.» Тип зоны: Зона публичного сервитута: Индекс: Московская область, Талдомский городской округ</p> <p>6</p> <p>данные отсутствуют</p>			
		<p>вид ограничения (обременения): ограничения (обременения), предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2016-03-30; реквизиты документа-основания: доверенность от 10.06.2015 № 7793030 выдан: ООО "Газпром газтрансгаз Москва". Содержание ограничения (обременения): согласно СП 36.13.330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (УТВЕРЖДЕНА приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.).</p> <p>Минимальные расстояния газопроводов и нефтепроводов приведены в таблице 4 строи 1: Города и другие населенные пункты, колективные сады с садовыми домиками, дачные поселки, отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия, тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики, молокозаводы, карьеры разработки полезных ископаемых, гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20, отдельно стоящие здания с</p>			
		полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Лист 28

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132864374	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	50.01.0000000:11577
	<p>Массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.), жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты автомобильных дорог I и II категорий с пролетом выше 20 м (при проходе под нефтепроводами и нефтеперекачивающими установками); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м³; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоэтажной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоэтажной радиорелейной линии связи операторов связи - индивидуальных коммуникаций, минимальные расстояния от оси газопровода номинальным диаметром (DN): 300 DN и меньше – 100 м; Свыше 300 DN до 600 DN – 150 м; Свыше 600 DN до 800 DN – 200 м; Свыше 800 DN до 1000 DN – 250 м; Свыше 1000 DN до 1200 DN – 300 м; Свыше 1200 DN – 350 м.; Регистровый номер границы: 50.01.2.78</p>

Полное наименование должности	Подпись
	Инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Рыночная и иная информация

Аналог 1

[domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5129699787](https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5129699787)

5 560 000 ₽

Земли промназначения, 278 соток

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Суропцово, Краснозаводск, Московская область

Бужаниново 2.1 км

 В избранное

 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 985 499-81-18

Земли промназначения, 278 соток

Земельный участок 2.78 га ,Ярославское шоссе, удаленность от МКАД 69 км, Сергиево-Посадский г.о., д. Суропцово, трасса М-8(Холмогоры), ближайший н.п. Бужаниново.

Категория земельного участка-земли промышленности.

Развитая транспортная инфраструктура, в 800 м. от федеральной трассы, участок ровный, подведено электричество. Местоположение является благоприятным с точки зрения логистики, по инвестиционному проекту «Производственно-складской комплекс».

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться



Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Дата обновления объявления: 15/9/2022

Расстояние от центра: 68 км, Ярославское шоссе

Номер в каталоге: 5129699787

Площадь: 278 соток

Цена: 5 560 000 ₽

Цена за сотку: 20 000 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 26/5/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5129699787>

Аналог 2

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-taldom-5627546589

8 000 000 ₽ **Земли промназначения, 500 соток**
Московская область, Талдомский городской округ, рабочий посёлок Северный, Талдом, Московская область

В избранное Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79587530839

Земли промназначения, 500 соток

Участок для строительства многофункционального торгового центра, придорожного гостиничного комплекса с площадкой для размещения автотранспорта и сервисных помещений для его обслуживания.
Участок находится в непосредственной близости от деревни Юркино, Талдомского района Московской области. Предусмотрен круглогодичный подъезд к участку с асфальтированной дороги (Юркинское шоссе).
Участок сухой ровный, правильной формы. По границе участка проходит высоковольтная ЛЭП, с возможностью подключения.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- коммунальное обслуживание 3.1;
- предоставление коммунальных услуг 3.1.1;
- обеспечение спортивно-оздоровительных мероприятий 5.1.1;
- обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2;
- площадки для занятий спортом 5.1.3;
- оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4;
- водный спорт 5.1.5;
- авиационный спорт 5.1.6;
- спортивные базы 5.1.7;
- природно-познавательный туризм 5.2;
- туристическое обслуживание 5.2.1;

Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них: размещение детских лагерей

- охота и рыбалка 5.3;
- связь 6.8;
- автомобильный транспорт 7.2;

Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта

Эксклюзивность предложения заключается в том, что юридический статус земельного участка подразумевает возможность возведения на данной территории любого гостиничного объекта (гостиничный комплекс, кемпинг, мотель, турбаза, база отдыха, пансионат и пр.). При использовании в строительстве легко-возведимых блочных конструкций, отпадает необходимость длительного согласования проекта и бумажной волокиты с различными инстанциями. Все это подразумевает возможность быстрого старта в одном из самых перспективных и прибыльных направлений в сфере гостиничного и туристического бизнеса.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок Дата обновления объявления: 13/9/2022
Расстояние от центра: 91 км, Дмитровское шоссе Номер в каталоге: 5627546589
Площадь: 500 соток
Цена: 8 000 000 ₽
Цена за сотку: 16 000 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 6/9/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-taldom-5627546589>

Аналог 3

[domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-remmash-4499566271](https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-remmash-4499566271)

4 900 000 ₽

Земли промназначения, 752 сотки
Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Красная Сторожка, Реммаш, Московская область



[Связаться с владельцем](#) [+79199706114](#)

Земли промназначения, 752 сотки

Продается Земельный участок в районе д. Красная сторожка
Для заключения договора аренды на 9 лет
Категория земли: Земли промышленности
Разрешенное использование: Для размещения складов
Площадь земельного участка: 7,5 га
По краю участка проходит газовая труба (вдоль дороги на г. Пересвет)

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)

 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок Дата обновления объявления: 15/9/2022
Расстояние от центра: 64 км, Ярославское шоссе Номер в каталоге: 4499566271
Площадь: 752 сотки
Цена: 4 900 000 ₽
Цена за сотку: 6 516 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 6/12/2021

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-remmash-4499566271>

Аналог 4

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-4129555938

17 100 000 ₽ Земли промназначения, 2217 соток

Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Татищево, Дмитров, Московская область

Каналстрой 1.4 км

В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79584860727

Земли промназначения, 2217 соток

Арт. 12668804 Продается земельный участок промышленного назначения 2.22 Га расположенный в Дмитровском районе д.Татищево. Участок ровный, с удобным подъездом. Вид разрешенного использования: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Коммуникации: электричество, газ, вода по границе. Данный земельный участок находится в приделах 400 метрах от шоссе А-108 (Большое Московское кольцо) и 2-х километрах от г. Дмитров. В полу километре от участка есть железнодорожная ветка Савёловского направления и станция товарная «Каналстрой». Преимущества расположения участков подтверждаются выбором таких компаний как ФМ Логистик, Распределительный центр Магнит (Тандер), Завод Кормов для животных Петкорм, Питомник по выращиванию роз. Более всего этот участок должен заинтересовать предпринимателей либо инвесторов занимающейся строительством, асфальто-бетонным производством, металло-прокатным, деревообработкой, застройкой разного типа складских помещений, терминалов и многое другое. На сегодняшний день это довольно выгодный бизнес так как на землю в Подмосковье сейчас невероятный спрос. В 2 километрах от участка находится г. Дмитров с огромной инфраструктурой. Там есть супермаркеты, больницы, школы, рынки, развлекательные заведения, рестораны, кафе и многое другое. Показ в любое удобное для Вас время. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии Риэлторов Московской области (все сделки застрахованы).

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок Дата обновления объявления: 16/9/2022
Расстояние от центра: 55 км, Дмитровское шоссе Номер в каталоге: 4129555938
Площадь: 2217 соток
Цена: 17 100 000 ₽
Цена за сотку: 7 713 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 29/9/2021

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-4129555938>

Аналог 5

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_312000_kvm_ploschadyu_3120_sotok_moskovskaya_dmitrovskiy_hrabrovo_6881078287/

Продам землю промышленного назначения, 31.2 га, Храброво

31 200 000 ₽ цена за га 1 000 000 ₽
руб [дол](#) [евро](#)

📍 Дмитровский р-н с.Храброво
полный адрес
Рогачевское ш.

🕒 28 июля 🕒 15 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 05:07

⭐ Добавить в избранное

📝 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



Дмитрий
Девелоперская компания.
+7 (938) 666-99-72
Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после
просмотра объекта! Снакажитесь с
источниками правдивыми, чтобы не
попасться на уловки мошенников.

ПЕРЕДЕЛКИНО БЛИЖНЕЕ
Рассказовка

Первоначальный взнос 0%

Переделкино Ближнее
Старт продаж новых корпусов!
Квартиры от 7,7 млн руб. Ипотека
от 4,49%. 7 мин. до метро
"Рассказовка".

+7 (495) 127-65...

Все спецпредложения

ЦБ РФ

USD	60.03 ₽	0.37 ₽	▲
EUR	59.87 ₽	0.25 ₽	▲

BITCOIN

BTC	1199182 ₽	10424 ₽	▲
-----	-----------	---------	---

Промышленного назначения в продажу

Цена:	31 200 000 ₽	Площадь участка:	31.2 га
Цена за га:	1 000 000 ₽	Дата публикации:	28 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 05:07
Тип объявления:	вторичка	ID:	688-107-828-7

Описание

Земельный участок на Рогачевском шоссе площадью 31,2 га от Собственника.

Назначение - земли промышленности. Электричество и газ по границе участка. Возможна производственная деятельность III и IV класса опасности, склады и пр.

Готовы обсуждать продажу части участка.

КН 50:04:0230330:161

(!) Продажа от собственника

Информация

Продам земельный участок площадью 3120 соток, Московская область, Рогачевское шоссе, цена 31 200 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.

🕒 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_312000_kvm_ploschadyu_3120_sotok_moskovskaya_dmitrovskiy_hrabrovo_6881078287/

FAMOUS

ПРЕМИУМ-КЛАСС
КВАРТИРЫ С ОДЕЛКОЙ
от 21 млн ₽

метро «ФИЛИ» **MR GROUP**

Премиальный небоскреб Famous
Квартиры с панорамными видами.
Рассрочка 0%. Ипотека от 0,1%.