



Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «Свободный Оценочный Департамент» №152 от 25 июля 2013 г. Страховой полис №015-073-000993/17/101 от 11.05.2017 (Страховщик – ООО «Абсолют Страхование»), срок действия с 01.06.2017 г. по 31.05.2018 г.

## ОТЧЕТ № 170828 – РС от 28.08.2017

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181; ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер 50:08:0050141:219.

**Дата оценки – 25.07.2017**

**Договор № 270717 от 27.07.2017**

**ЗАКАЗЧИК :**

**Конкурсный управляющий ЗАО «Легодом»  
Бочарова Светлана Дмитриевна**

Адрес ЗАО «Легодом»: 633010, г. Бердск, ул. Ленина,  
д.89/8, оф. 307

Почтовый адрес: 630049, г. Новосибирск, а/я 133  
ОГРН 1086914001338, ИНН 6914014060

р/с 40702810100040020637 в

АО "РУССТРОЙБАНК",

БИК 044552591, к/с 30101810800000000591

тел/факс (383) 2432141

**ИП Ефимов Сергей Александрович****ИСПОЛНИТЕЛЬ :**

ИНН 540807145684, [sergesaesa@yandex.ru](mailto:sergesaesa@yandex.ru);

630057, Новосибирск-57, а/я 22, с.т. 8-913-906-5929.

Адрес Операционного офиса №2 СФ банка:

630090, г. Новосибирск, пр. Академика Лаврентьева, 6/1,  
тел. (383)-335-62-66. р/счёт 40802810602020000009 в Си-

бирском филиале ОАО КБ «ФорБанк» г. Барнаула;  
кор/счёт 30101810101730000756 в ГРКЦ ГУ Банка России АО

Алтайскому краю г. Барнаула; БИК 040173756; ИНН  
2202000656,

КПП 222543001; ОГРН 1022200526061.

© Ефимов С.А.

Довожу до сведения Заказчика, что на основании Вашей заявки и договора №270717 от 27.07.2017, проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181; ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер 50:08:0050141:219.

Расчет выполнен в соответствии с существующей нормативной базой, ограничительными условиями оценки, профессиональным опытом и компетенцией оценщика. Оценка объекта проведена по состоянию на 25.07.2017. Осмотр и изучение технических характеристик проведены в период 27.07.2017 – 28.08.2017.

Рыночная стоимость объекта оценки определена на основании рыночного подхода, общепринятого в теории и практике оценочной деятельности. Таким образом, можно утверждать, что расчетная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Наименование	Стоимость, руб.
земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181	27 307 000,00
(Двадцать семь миллионов триста семь тысяч рублей без НДС)	
ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер 50:08:0050141:219.	65 000,00
(Шестьдесят пять тысяч рублей без НДС)	

Анализ информации, результаты расчетов и обоснования сведены в отчет и прилагаются. Отчет является неотъемлемой частью вышеназванного утверждения.

Независимый оценщик

Ефимов С.А.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

ОГЛАВЛЕНИЕ .....	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
<b>1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
<b>1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	5
<b>1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	6
<b>1.4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	7
<b>1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	8
<b>1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ     ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....	9
<b>1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И     КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	9
<b>1.8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ     ИНФОРМАЦИИ</b> .....	10
<b>1.9. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛИ ОЦЕНКИ</b> .....	10
<b>1.10. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА</b> .....	11
<b>1.11. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ</b> .....	11
<b>1.12. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	14
<b>2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА     ОЦЕНКИ</b> .....	14
2.1.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки .....	14
2.1.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	17
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. ....	17
<b>2.2. ОПИСАНИЕ И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СРЕДЫ     МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	17
<b>2.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b> .....	23
<b>2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	32
<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА     КАК СВОБОДНОГО</b> .....	33
<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	33
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	34
<b>3.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА     ОЦЕНКИ</b> .....	34
<b>3.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	37
<b>3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	48
4. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ .....	49
5. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	50
6. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА .....	51
7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	53
8. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	54

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы, включающие в себя общую информацию, идентифицирующую объект оценки, а также результаты оценки, приведены в таб. 1.1.1.

Таблица 1.1.1 - Основные факты и выводы

Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Объект оценки	Объекты недвижимости: - земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181; - ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер 50:08:0050141:219.
Объект оценки (наименование, принятое в отчете)	- земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м; - ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения.
Кадастровый (условный) номер	См. вторую строку таблицы «Объект оценки»
Местоположение объекта	См. вторую строку таблицы «Объект оценки»
Собственник	ЗАО «ЛЕГОДОМ»
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</i>	
Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.	- земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м – не определялась - ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения – 64 807,00 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	- земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м – 27 307 314,00 руб. - ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения – не определялась
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (без НДС), руб.	- земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м – 27 307 000,00 руб. - ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения. – 65 000,00 руб.

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки приведено в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1 – Задание на оценку

Объект оценки (согласно данным по свидетельству о государственной регистрации права)	Объекты недвижимости: - земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181 - ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер 50:08:0050141:219.
Объект оценки (наименование, принятое в отчете)	- земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м; - ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (цели и задачи проведения оценки)	Консультирование заказчика о рыночной стоимости объекта оценки. Имущественные споры. Оспаривание сделки в суде. Публичные торги.
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости объекта оценки	25.07.2017
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	25.07.2017
Срок проведения оценки	25.07.2017 – 28.08.2017
Дата составления отчета	28.08.2017
Основание для проведения оценки	Договор № 270717 от 27.07.2017

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	см. п. 1.4 настоящего отчета
--	------------------------------

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 1.3.1 – Сведения о Заказчике оценки

Наименование Заказчика	Конкурсный управляющий ЗАО «ЛЕГОДОМ» Бочарова Светлана Дмитриевна
Местонахождение	630041, Новосибирск г, Станционная 2-я ул, дом № 48
Реквизиты Заказчика	Адрес ЗАО «Легодом»: 633010, г. Бердск, ул. Ленина, д.89/8, оф. 307 Почтовый адрес: 630049, г. Новосибирск, а/я 133 ОГРН 1086914001338, ИНН 6914014060 р/с 40702810100040020637 в АО "РУССТРОЙБАНК", БИК 044552591, к/с 30101810800000000591 тел/факс (383) 2432141

Таблица 1.3.2 – Сведения об Оценщике

<i>Сведения об оценщике</i>	
Ф.И.О. оценщика	Ефимов Сергей Александрович Паспорт: 50 04 №141249, выдан ОВД Советского района г. Новосибирска, дата выдачи 08.09.2003. Свидетельство о внесении в ЕГР ИП № 304547335500028 серия 54 №001638495 от 20 декабря 2004 г.; Свидетельство о государственной регистрации №64163 от 21. 03.2001 года. Виды деятельности: оценочная, консультационные, информационные, маркетинговые.
Местонахождение, реквизиты, контактная информация:	ИНН 540807145684, <a href="mailto:sergesaesa@yandex.ru">sergesaesa@yandex.ru</a> ; 630057, Новосибирск-57, а/я 22, с.т. 8-913-906-5929. Адрес Операционного офиса №2 СФ банка: 630090, г. Новосибирск, пр. Академика Лаврентьева, 6/1, тел. (383)-335-62-66. р/счёт 40802810602020000009 в Сибирском филиале ОАО КБ «ФорБанк» г. Барнаула; кор/счёт 30101810101730000756 в ГРКЦ ГУ Банка России АО Алтайскому краю г. Барнаула; БИК 040173756; ИНН 2202000656, КПП 222543001; ОГРН 1022200526061.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД») номер в реестре 152 от 25 июля 2013 г. Место нахождения СРО: 620089, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Луганская, дом 4, оф.201-202. Телефон/факс: (343) 389-87-38, 389-87-39

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>-диплом Алтайского государственного университета, серия ПП №378327 «01» февраля 2002 г. по специальности «Оценка бизнеса»;</p> <p>-свидетельство Финансовой Академии при Правительстве РФ №0418-С, 1999 г. «Оценка дебиторской задолженности»;</p> <p>-свидетельство о повышении квалификации Алтайского государственного технического университета № 63, 2004 г.;</p> <p>-свидетельство о повышении квалификации 318/2007 Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова;</p> <p>-свидетельство о повышении квалификации 613/2010 Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова;</p> <p>-свидетельство о повышении квалификации 988/2013 Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова;</p> <p>- удостоверение о повышении квалификации рег.№1147 от 18.11.2016 Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №015-073-000993/17/101 от 11.05.2017 (Страховщик – ООО «Абсолют Страхование»), срок действия с 01.06.2017 г. по 31.05.2018 г. Сумма страхового случая 300 000.00 (триста тысяч рублей).
Стаж работы в оценочной деятельности, лет.	21
<i>Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</i>	
Наименование работ/Наименование организации/ФИО специалиста/ членство в СРОО/ страхование гражданской ответственности/стаж работы в оценке	Не привлекались

#### **1.4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОЦЕНКИ**

*Сертификация качества оценки, являющаяся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:*

- ✓ Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- ✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
- ✓ Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- ✓ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- ✓ Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.

*Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:*

- ✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни

по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.

- ✓ Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- ✓ Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая проверка предоставленных заказчиком документов не проводилась.
- ✓ 01.01.2015 вступили в силу положения пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса, согласно которым не признаются объектом обложения НДС "операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)". Одновременно утратил силу и п. 4.1 ст. 161 Кодекса в соответствии с нормами которого до 1 января 2015 г. при реализации имущества банкротов обязанность по уплате НДС возлагалась на налоговых агентов - покупателей этого имущества (за исключением физлиц не являющихся ИП). Поэтому, исходя из цели оценки, рыночная стоимость в рамках данного отчета рассчитана без учета НДС.
- ✓ Итоговая расчетная величина рассчитана без указания диапазона, как точная стоимость на дату оценки.
- ✓ При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- ✓ Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки действительна в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

## **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Нормативной базой оценки является Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

При проведении оценки и составлении настоящего Отчета Оценщик руководствовался требованиями следующих документов:

1. Приказа Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (Федеральный стандарт оценки №1)";
2. Приказа Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (Федеральный стандарт оценки №2)";
3. Приказа Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (Федеральный стандарт оценки №3)";
4. Приказа Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (Федеральный стандарт оценки №7)";
5. Стандартами Оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий Отчет;
6. Правила деловой и профессиональной этики НП СРО «СВОД», утвержден Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 26/2013 от «26» июня 2013 года, Стандарт 1 – Общие положения, Стандарт 2 - Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Стандарт 3 – Цель оценки и виды стоимости, Стандарт 4 – Требования к отчету об оценке, утвержденные Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года; Стандарт 7 – Оценка недвижимости, утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года.

Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7 использованы, поскольку в соответствии Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998г данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Так как оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации НП СРО «СВОД», отчет выполнен с использованием Стандартов и правил оценки НП СРО «СВОД», в части, не противоречащей действующему законодательству, поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов НП СРО «СВОД».



## 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 1.6.1 – Перечень использованных данных при проведении оценки

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
<i>Аналитическая часть</i>		
1	Анализ макросреды местоположения объекта оценки	- Федеральная служба государственной статистики <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a> ; - <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> ; - <a href="http://istra-adm.ru/">http://istra-adm.ru/</a> ; - портала СтатРиелт ( <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> ); - <a href="http://www.imf.org/">http://www.imf.org/</a> ; - EREPORT.RU; - <a href="http://www.ereport.ru/">http://www.ereport.ru/</a> ; - <a href="http://cyberleninka.ru/">http://cyberleninka.ru/</a> ; - <a href="http://realtymarket.ru/">http://realtymarket.ru/</a>
2	Анализ рынка объекта оценки и обоснований значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- <a href="https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#realestate2015">https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#realestate2015</a> ; - <a href="http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2015-godu">http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2015-godu</a> ; - исследование Группы компаний «АФК» «Сборник аналитических обзоров рынков недвижимости субъектов РФ»; - <a href="http://bp-g.ru/forum/ocenka-zemelnogo-uchastka">http://bp-g.ru/forum/ocenka-zemelnogo-uchastka</a> ; - портала СтатРиелт; - <a href="http://www.2m.ru/">http://www.2m.ru/</a> ; - <a href="https://regionalrealty.ru/">https://regionalrealty.ru/</a> ; - собственные исследования, проведенные Оценщиком
<i>Расчетная часть</i>		
3	Затратный подход	СБОРНИК № 37 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ВОДОХОЗЯЙСТВЕННЫХ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ, Таблица 95 «Водозаборные сооружения»
4	Сравнительный подход	- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997; - Справочник оценщика недвижимости - 2016. том 3. Земельные участки. Н.Новгород, 2016, под ред. Лейфера Л.А.
5	Доходный подход	-

## 1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При оценке объекта использованы данные копий документов и информация, полученная из различных источников, перечень которых приведен ниже.

- Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 10.04.2017 г. по делу № А45-802/2017;
- Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 05.07.2017г. по делу №А45-802/2017 (резолютивная часть);
- Договор об ипотеке от 06.03.2015г. № 2615/И/ПС;
- Дополнительное соглашение № 1 к договору об ипотеке от 06.03.2015г. № 2615/И/ПС от 30.04.2015 г.;
- Дополнительное соглашение № 2 к договору об ипотеке от 06.03.2015г. № 2615/И/ПС от 30.07.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП от 16.06.2016г. № 90-20169307;
- Инвентаризационная опись № 2 от 24.07.2017г. № 54-0-1-53/4006/2017-12841.
- Справка Администрации городского округа Истра от 18.07.2017 г. № 483/07.
- Фотографии объекта оценки.
- Заявка на оценку.

## **1.8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ**

В процессе оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Расчёт стоимости объекта оценки произведён на основании документов предоставленных заказчиком, по результатам собственного исследования рынка, а так же на основании информации специализированных аналитических агентств, информации агентств недвижимости, периодических, рекламных, аналитических изданий, а так же данных, размещённых в сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.

Использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению итоговой стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Между тем, информацию, предоставленную Заказчиком оценки, оценщик имеет возможность частично проверить только по результатам визуального осмотра объекта оценки.

Информация, размещённая в открытом доступе, проверялась оценщиком путём сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, Оценщиком использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отсев заведомо недостоверной информации.

## **1.9. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛИ ОЦЕНКИ**

*Цель оценки* – определение рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», под термином «**рыночная стоимость**» в настоящем отчёте понимается следующее: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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

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 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.

*Назначение оценки:* Консультирование заказчика о рыночной стоимости объекта оценки. Имущественные споры. Оспаривание сделки в суде. Публичные торги.

## 1.10. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате совершения различных сделок, от одной стороны сделки к другой переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на имущество, требующими оценки являются:

- ✓ право собственности;
- ✓ право аренды.

*Право собственности* – это 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 актами и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

*Право аренды* – право владения и/или пользования имуществом на основании определенного договора аренды.

Кроме права собственности, обладатель которого имеет неограниченные возможности в управлении вещью (за исключением случаев, когда правомочия собственника ограничены законом), существуют иные вещные права, которые можно назвать ограниченными. Они предоставляют ограниченный комплекс прав в отношении имущества. Чаще всего это выражается в невозможности определять юридическую судьбу вещи (распоряжаться ею). К таким правам в частности относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

Характеристика имущественных прав на объект оценки представлена в таблице 1.10.1

Таблица 1.10.1 – Характеристика имущественных прав на объект оценки

Сведения об имущественных правах (зарегистрированные права)	Право собственности
Субъект права	ЗАО «ЛЕГОДОМ»
Документ, подтверждающий имеющиеся права	Выписка из ЕГРП от 01.06.2017 г. № 54-0-1-53/4006/2017-12841. См. приложение отчета.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека

## 1.11. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г.;
3. «Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, № 2 и № 3», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №467г. от 10.07.2015;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за №611;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721;
6. Справочная и учебная литература.

Термины, используемые в данном отчете, приведены в таблице 1.11.1.

Таблица 1.11.1 - Термины, используемые в данном отчете

Термин	Определение
Аналог объекта оценки	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
Балансовая стоимость	стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.
Восстановительная стоимость объекта	стоимость воспроизводства новой копии имущества в ценах на дату оценки.

Рыночная стоимость	<p>Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
Ликвидационная стоимость	<p>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.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Затраты на воспроизводство объекта оценки	затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, с учетом износа и устареваний.
Затраты на замещение объекта оценки	затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, с учетом износа и устареваний.
Здание	строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различных видов производственных процессов; строение жилого или нежилого назначения, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью здания.
Земельный участок	часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.
Износ	снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ физический, функциональный и внешний. При этом, функциональный и внешний износы могут рассматриваться как устаревания.
Имущество	объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.
Итоговая стоимость объекта оценки	стоимость, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Метод оценки	последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Недвижимое имущество	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, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.
Объект оценки	имущество, предъявляемое к оценке, то есть, объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Остаточная стоимость имущества	стоимость имущества с учетом износа.
Отчет об оценке имущества	Документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.
Оценка имущества	определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.
Оценщик	лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества; физиче-

	ское лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.
Поход к оценке	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.
Улучшения	здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.
Цена	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки или его аналог участниками совершенной или планируемой сделки.

## 1.12. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Приказом Министерства экономического развития РФ № 467 от 10.07.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», проведение оценки в данном случае включает в себя следующие этапы:

1) *заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку*. Оценщик обязан предоставлять Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиях к договору и Отчету об оценке, о стандартах оценки;

2) *сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки*, для чего Оценщик осуществляет сбор и обработку правоустанавливающих документов, данных бухгалтерского учета и отчетности, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки и другой информации, связанной с объектом оценки. Также проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки (анализ истории рынка, текущей конъюнктуры и тенденций, обоснование выбора аналогов объекта оценки);

3) *применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов*. Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, самостоятельно определяя в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №1).

**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 (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №1)..

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №1)..

4) *согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки*. Оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки на основе полученных результатов в рамках каждого из подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. Эта итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совер-

шения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев  
Составление и передача заказчику отчета об оценке.

5) *составление Отчета об оценке.* Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения Оценщика о стоимости имущества. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета, который передается Заказчику.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

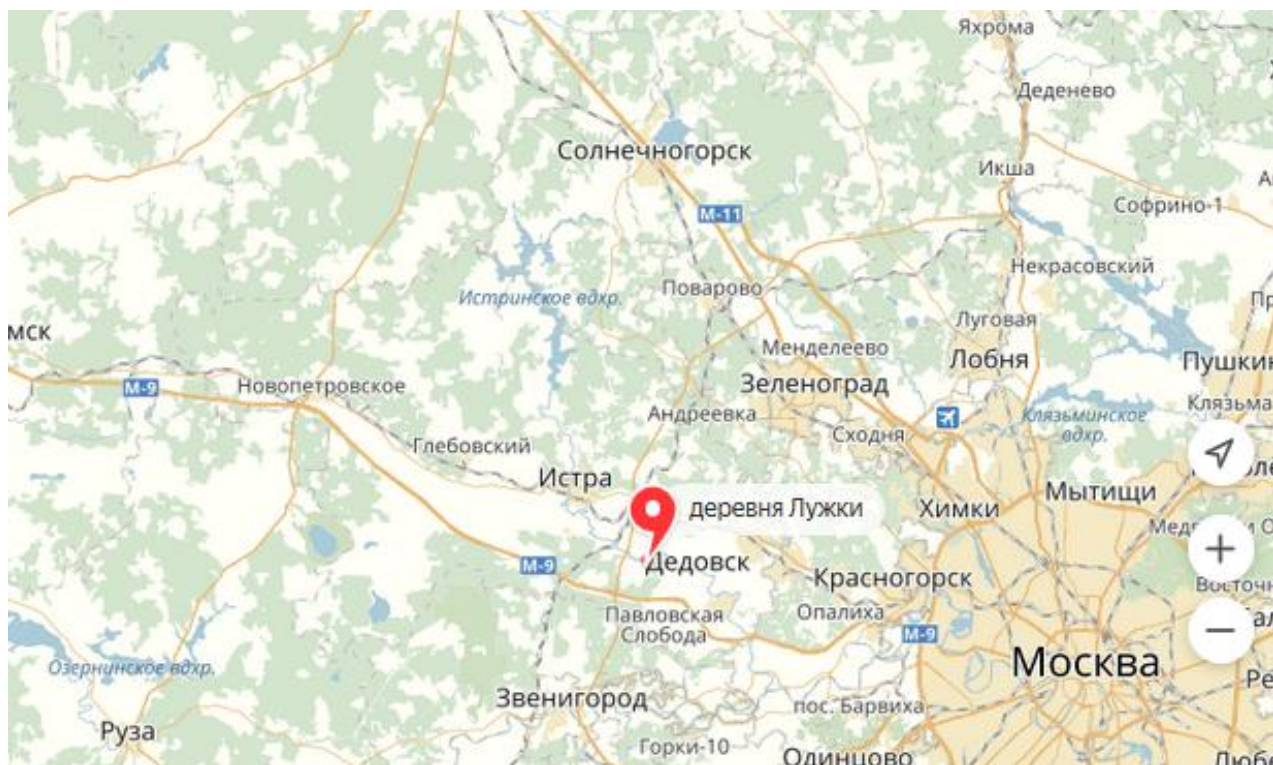
#### 2.1.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, в том числе:

Таблица 2.1.1.1 – Состав объекта оценки

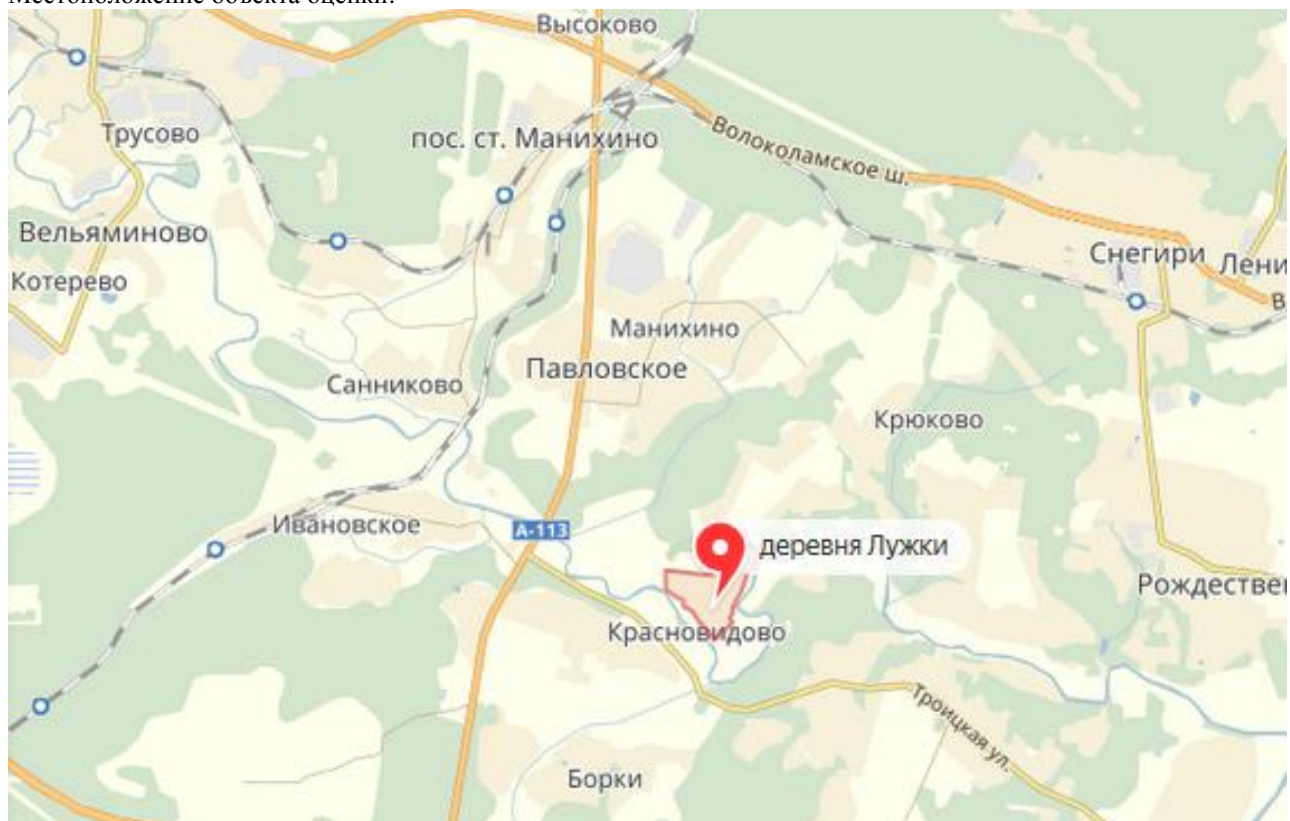
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местоположение
земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка	50:08:090337:181	75000,00 кв.м.	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, д. Лужки, дом 1
ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения	50:08:0050141:219.	глубина 22 м	Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки

Местоположение:

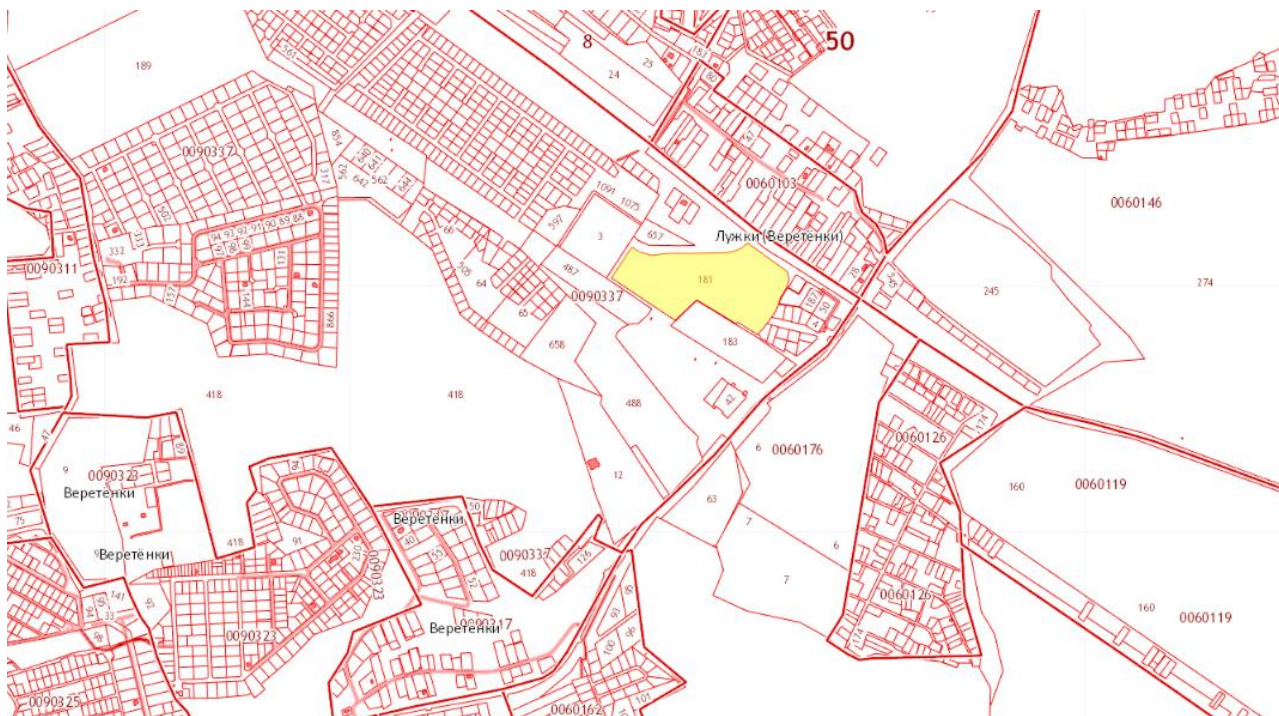




Местоположение объекта оценки:



Положение объекта оценки на кадастровой карте: <http://pk5.rosreestr.ru/>



**Описание местоположения объекта оценки**

Объект оценки расположен в д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области. Фотографии местоположения объекта оценки представлены в разделе 6 отчета.

Таблица 2.1.1.2 - Подробный анализ местоположения объекта оценки<sup>1</sup>

Характеристика	Значение
Местоположение объекта оценки	Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки
Местоположение по отношению к МКАД	49 км
Транспортная доступность	Хорошая . Д. Лужки располагается в трёх километрах от Новорижской трассы, также до деревни можно добраться по трассам: А-108 и Волоколамская. До ближайшей ж/д платформы Ядрошино примерно два километра (Рижское направление).
Ближайшее окружение	Посёлок Хуторки, деревни: Ядромино, Чаново, Марково-Курсаково, Троица, Васильевское-Голохастово, Веретёнки. Рядом с деревней размещаются садовые товарищества «Заря», «Гавань», «Подводник», «Темп», «Дружба», «Москворечье», «Горки-23», «Ядромино Ниирта», «Ядромино-1 Госснаб», «Ядромино-РУС», «Пульс», «Минтрансстроевец-2», «Лианозово», «Веретенки», «Васильевское», «Ядромино Вымпел». Окружающие земли деревни Лужки являются, по сути, дачным местом. В округе деревни Лужки размещена незначительная часть (приблизительно 5 % для Новорижского направления) коттеджных посёлков бизнес и эконом-класса: «Лесная Рапсодия», «Истринские холмы», «Веретенки».
Местоположение по отношению к районному центру	14,9 км (г. Истра)
Плотность (полнота) застройки	Застройка неплотная
Наличие инженерной инфраструктуры	По границе участка
Особенности окружающей среды	Отсутствуют
Затопляемость	Риск затопления территории низкий
Грунты, почвы	Грунтовые условия соответствуют капитальному строительству
Экологическая обстановка	Спокойная
Уровень активности соответствующего сектора рынка недвижимости	Развитый рынок продаж жилой и дачной недвижимости

### Описание объекта оценки

Таблица 2.1.1.3 - Описание объекта оценки

Показатель	Объект №1	Объект №2
Наименование объекта	Объект недвижимости	Объект недвижимости
Местонахождение объекта	д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области	Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки
Назначение	земельный участок	ВЗБ (водозаборный узел)
Функциональное использование	для малоэтажного жилищного строительства	часть от сооружения
Площадь общая, кв.м.	75000,00	-
Глубина, м	-	22

<sup>1</sup> [http://www.vsesotki.ru/?words=%EB%F3%E6%EA%E8\\_2&nreg=8](http://www.vsesotki.ru/?words=%EB%F3%E6%EA%E8_2&nreg=8)



Кадастровый (условный) номер	50:08:090337:181	50:08:0050141:219
Категория земель	Земли населенных пунктов	-
Дополнительные сведения	-	-

Все качественные и количественные характеристики были использованы Оценщиком на основе технической документации, предоставленной Заказчиком, интервью с Заказчиком и данных визуального осмотра.

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

Анализ показал, что элементы, входящие в состав оцениваемого объекта, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

### **2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Кроме описанных выше характеристик объекта, факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

## **2.2. ОПИСАНИЕ И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки находится в Истринском районе Московской области. Описание общей характеристики среды местоположения объекта оценки составлено с использованием открытой информации, представленной на официальном Сайте Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Московской области, и по данным Федеральной службы государственной статистики.

### **Общие сведения о Московской области**

(по материалам сайтов:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C); <http://geocentr-msk.ru/content/view/21/46>; <http://mosreg.ru/>)

Московская область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Московская область – второй по размеру бюджета субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа с площадью – 44 300 кв. км и населением (на 1 января 2016 года) – 7,3 млн человек. Исполнительные органы государственной власти региона размещены в основном в городе Красногорске.

Фундамент экономики Подмосковья – промышленность, она составляет 26% ВРП. Около 25 % – торговля. В 2015 году в регионе создано около 75 тыс. высококвалифицированных рабочих мест.

Плотность населения — 167,46 чел./км<sup>2</sup> (2017). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском. Крупнейшими (не считая Зеленограда) по численности являются Балашиха, Химки и Подольск.

Очень отличаются друг от друга Запад и Восток Подмосковья: первый – с сетью малых городов, преимущественно сельскохозяйственной и рекреационной специализацией, второй – с густой сетью городов и мощной промышленностью.

За период с 2001-го по 2010-й годы Московская область стала одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионов России и сохраняет эти позиции по настоящее время.

За три последних года построено 122 новых предприятия, создано свыше 200 тыс. новых рабочих мест. Объем инвестиций также вырос и составляет 59 млрд. рублей.

Значительное внимание уделяется совершенствованию транспортной инфраструктуры. В 2015 году введена в строй новая станция метро «Котельники», которой пользуются свыше 200 тыс. жителей области. Ранее была запущена станция метро «Мякинино» (г. Красногорск).



ленность работающих в сфере потребительского рынка более 7 тысяч человек - это около 18 % населения, работающего в районе.

Достаточно быстрыми темпами развивается сеть предприятий общественного питания. В районе работает 155 кафе, ресторанов и столовых. В 2014 году населению района оказывали услуги 188 предприятий службы быта, из них 74 предприятия расположены в сельской местности.

Рост количества предприятий бытового обслуживания происходит за счет открытия новых предприятий, оказывающих прибыльные виды платных услуг: салоны красоты, станции технического обслуживания автомобилей, бани, гостиницы.

Строительный комплекс Истринского района характеризуется интенсивным экономическим развитием, значительным техническим и производственным потенциалом. Введено жилья – 329,194 тыс. кв. м, в том числе многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м, индивидуального – 194,508 тыс. кв. м. Введено газопроводов – более 15,0 км. Ведутся работы по проектированию пристройки СОШ №3 в г. Истра, а также сбор исходных данных для проектирования физкультурно-оздоровительного комплекса в пос. Глебовский, детского сада на 100 мест в г. Дедовск.

В 2015 году планируется завершение строительства торгового комплекса Истринского РАЙПО, реконструкции завода ООО «К-Флекс» и др. Благодаря активной работе на территории района удастся привлечь не просто отдельных инвесторов, строящих предприятия, но создавать целые промышленные зоны: это Павло-Слободская, Лучинская и Онуфриевская.

На территории Истринского муниципального района расположены и осуществляют деятельность в сфере коммунального хозяйства 26 предприятий, 13 из которых частной формы собственности. Общая площадь жилых помещений в районе составляет 5 987 тыс. кв. метров. В 2014 году введено жилья: многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м; коттеджного - 95,093 тыс. кв. м; индивидуального – 194,508 тыс. кв. м. Итого = 329,194 тыс. кв. метров. Общее количество многоквартирных домов на территории района в 2012 году составило 1 060 единиц.

В районе организована работа по оформлению земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома. В 2014 году число многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет - 41. Площадь земельных участков, предоставленных в аренду и в собственность и для целей любого вида строительства (кроме жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства) составила 70,31 га и 114,73 га, соответственно. В дальнейшем будет происходить уменьшение данных показателей в связи с уменьшением площади свободных земель, государственная собственность на которые не разграничена.

#### **Выводы:**

- Московская область является одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионов России.
- Очень отличаются друг от друга Запад и Восток Подмосковья: первый – с сетью малых городов, преимущественно сельскохозяйственной и рекреационной специализацией, второй – с густой сетью городов и мощной промышленностью.
- Истринский район – один из самых динамично развивающихся муниципалитетов региона, по многим показателям входит в десятку лучших в Подмосковье.
- Строительный комплекс Истринского района характеризуется интенсивным экономическим развитием, значительным техническим и производственным потенциалом. Введено жилья – 329,194 тыс. кв. м, в том числе многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м, индивидуального – 194,508 тыс. кв. м (данные 2014 г.).
- На территории Истринского муниципального района расположены и осуществляют деятельность в сфере коммунального хозяйства 26 предприятий, 13 из которых частной формы собственности.

#### **Макроанализ среды по итогам 1 полугодия 2017 года<sup>1</sup>**

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий, которые, в свою очередь, зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние тридцать лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на огромной военной силе, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка потребления энерго-ресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало неприятие и противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки.

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

новки. Нарастают конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются противоречия в Европе и азиатско-тихоокеанском регионе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Сегодня Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Турция, Япония, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕвразЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС прорабатываются направления по созданию системы взаимных платежей и передачи банковской информации, альтернативной SWIFT, по созданию международного банка, альтернативного Всемирному банку (фактически подчиненному США).

В сложившихся условиях защита экономических интересов и самостоятельная политика невозможны без сильной и боеспособной армии. Поэтому Россия, чтобы восстановить свою обороноспособность, несёт бремя военных расходов по модернизации вооружений.

Таблица 1.2.1 – Основные экономические показатели Российской Федерации

	I полугодие 2017 в % к I полугодю 2016, %	I полугодие 2016 в % к I полугодю 2015, %
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым отраслям экономики	<b>102,4</b>	100,0
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>	<b>102,0</b>	101,3
Продукция сельского хозяйства	<b>100,2</b>	103,4
Грузооборот транспорта	<b>107,3</b>	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	<b>107,4</b>	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций	<b>97,7</b>	...
Оборот розничной торговли	<b>99,5</b>	95,1
Объем платных услуг населению	<b>100,0</b>	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	<b>129,3<sup>8)</sup></b>	75,5 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	<b>131,0</b>	68,8
импорт товаров	<b>126,7</b>	88,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>	<b>109,1</b>	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>	<b>98,6</b>	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
номинальная	<b>107,2<sup>10)</sup></b>	107,8
реальная	<b>102,7<sup>10)</sup></b>	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет)	<b>92,6</b>	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных	<b>85,3</b>	104,6

Среди положительных тенденций по сравнению с аналогичным периодом 2016 года наблюдаем ощутимый рост грузоперевозок (+7,3 %) (что подтверждает общий рост деловой активности) и внешнеторгового оборота (+29,3% с положительным сальдо торгового баланса), а также рост реальной зарплаты (+2,7%) и снижение числа безработных (-7,4 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+9,1 %), сохраняется снижение реальных доходов населения (-1,4%) при общей положительной динамике.

**Индекс промышленного производства** в I полугодии 2017г. по сравнению с I полугодием 2016г. составил 102,0%.

Таблица 1.2.2

Важнейшие статьи	I полугодие 2017 г.	I полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016 г.
Уголь, млн. тонн	199	<b>107,3</b>
Нефть сырая, включая газовый конденсат, млн.тонн	273	<b>101,8</b>
Газ горючий природный (газ естественный), млрд.м <sup>3</sup>	300	<b>112,9</b>
Пески природные, млн.м <sup>3</sup>	96,2	<b>116,7</b>
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленьих (оленьевых) парные, остывшие или охлажденные, млн.тонн	1,1	<b>106,7</b>



Важнейшие статьи	I полугодие	I полугодие
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, млн.тонн	2,3	<b>103,5</b>
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, млн.тонн	1,1	<b>109,5</b>
Полуфабрикаты мясные, мясосодержащие, охлаждённые, замороженные, млн.тонн	1,5	<b>106,6</b>
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, млн.тонн	2,0	<b>103,7</b>
Картофель переработанный и консервированный, тыс.тонн	86,3	<b>103,2</b>
Масло подсолнечное и его фракции нерафинированные, млн.тонн	2,4	<b>118,9</b>
Молоко, кроме сырого, млн.тонн	2,7	<b>99,1</b>
Сыры, тыс.тонн	224	<b>101,7</b>
Крупа, тыс.тонн	700	<b>112,3</b>
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, млн.тонн	2,9	<b>98,5</b>
Ткани, млрд.м <sup>2</sup>	2,9	<b>111,8</b>
Комплекты, костюмы, куртки (пиджаки) и блейзеры мужские производственные и профессиональные, млн.штук	15,4	<b>128,9</b>
Изделия трикотажные или вязаные, млн.штук	71,0	<b>124,4</b>
Обувь, млн.пар	47,9	<b>110,5</b>
Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделённые на слои или лущеные, толщиной более 6 мм; деревянные железнодорожные или трамвайные шпалы, непропитанные, млн.м <sup>3</sup>	12,8	<b>108,2</b>
Плиты древесностружечные и аналогичные плиты из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м <sup>3</sup>	4,0	<b>113,9</b>
Плиты древесноволокнистые из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м <sup>2</sup>	285	<b>114,7</b>
Целлюлоза древесная и целлюлоза из прочих волокнистых материалов, млн.тонн	4,2	<b>101,3</b>
Бумага и картон, млн.тонн	4,2	<b>102,5</b>
Удобрения минеральные или химические (в пересчёте на 100% питательных веществ), млн.тонн	11,5	<b>111,3</b>
Пластмассы в первичных формах, млн.тонн	3,9	<b>106,9</b>
Каучуки синтетические в первичных формах, тыс.тонн	824	<b>108,8</b>
Материалы лакокрасочные на основе полимеров, тыс.тонн	501	<b>108,8</b>
Волокна химические, тыс.тонн	93,8	<b>107,9</b>
Трубы, трубки и шланги и их фитинги пластмассовые, тыс.тонн	244	<b>98,1</b>
Стекло листовое литое, прокатное, тянутое или выдувное, но не обработанное другим способом, млн.м <sup>2</sup>	51,0	<b>106,7</b>
Стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млн.м <sup>2</sup>	66,6	<b>94,6</b>
Ленты, ровинг (ровница) и пряжа из стекловолокна, стекловолотно рубленое, тыс.тонн	60,0	<b>111,6</b>
Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен, млн.м <sup>2</sup>	35,2	<b>114,0</b>
Плитки керамические для полов, млн.м <sup>2</sup>	40,3	<b>105,0</b>
Кирпич керамический неогнеупорный строительный, млрд.усл.кирпичей	2,6	<b>91,4</b>
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, млн.тонн	24,4	<b>97,6</b>
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млрд.усл.кирпичей	1,4	<b>89,9</b>
Чугун зеркальный и передельный в чушках, болванках или в прочих первичных формах, млн.тонн	25,8	<b>99,5</b>
Прокат готовый, млн.тонн	29,9	<b>100,2</b>
Трубы, профили пустотелые и их фитинги стальные, млн.тонн	5,3	<b>96,2</b>
Конструкции и детали конструкций из черных металлов, млн.тонн	2,1	<b>111,6</b>
Конструкции и детали конструкций из алюминия прочие, тыс.тонн	27,4	<b>110,0</b>
Компьютеры, их части и принадлежности, млрд.рублей	13,7	<b>177,1</b>
Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт, электродвигатели постоянного тока прочие; генераторы постоянного тока, тыс.штук	495	<b>118,6</b>
Аккумуляторы свинцовые для запуска поршневых двигателей, млн.штук	3,1	<b>84,4</b>

Важнейшие статьи	I полугодие	I полугодие
Холодильники и морозильники бытовые, млн.штук	1,4	<b>97,6</b>
Машины стиральные бытовые, млн.штук	1,8	<b>115,2</b>
Насосы центробежные подачи жидкостей прочие; насосы прочие, тыс.штук	756	<b>112,9</b>
Краны мостовые электрические, штук	577	<b>96,3</b>
Тракторы для сельского хозяйства прочие, тыс.штук	3,5	<b>115,4</b>
Сеялки, тыс.штук	5,4	<b>111,5</b>
Станки металлорежущие, тыс.штук	2,0	<b>113,5</b>
Машины литейные для металлургического производства, тыс.тонн	7,9	<b>95,5</b>
Бульдозеры и бульдозеры с поворотным отвалом, штук	268	<b>89,6</b>
Оборудование для производства хлебобулочных изделий, млн.рублей	498	<b>110,1</b>
Двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств, тыс.штук	146	<b>101,4</b>
Автомобили легковые, тыс.штук	647	<b>120,7</b>
Автобусы, тыс.штук	12,0	<b>131,4</b>
Средства автотранспортные грузовые, тыс.штук	68,6	<b>116,4</b>
Суда прогулочные и спортивные, тыс.штук	47,4	<b>135,2</b>
Тепловозы магистральные, секций	102	<b>88,7</b>
Вагоны грузовые магистральные широкой колеи, тыс.штук	26,0	<b>192,7</b>
Электроэнергия, млрд.кВт·ч	548	<b>101,2</b>

(Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным – выше общей среднемировой динамики, Черным – без значимой динамики)

Как видим, значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельхозмашин и оборудования, пластмасс, удобрений, компьютеров, электродвигателей. Отставание производства стройматериалов и строительного оборудования объяснимо снижением спроса в строительной отрасли по причине пока ещё низких доходов населения и бизнеса.

Учитывая закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем следом за общеэкономическим ростом ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

**В строительстве** в I полугодии 2017 года введено 410,7 тыс. квартир общей площадью 28,0 млн.кв. метров (88,7 % к I полуг. 2016 года). Доля Московской области составляет 10,5% от общей площади по России, в Краснодарском крае – 7,3%, Санкт-Петербурге – 5,8%, Ленинградской области – 5,2%, Республике Татарстан – 3,9%, Ростовской области – 3,8%, Республике Башкортостан – 3,6%, Москве – 3,0%, Свердловской области – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Нижегородской области – 2,0%, Самарской и Челябинской областях – по 1,9%. Снижение по сравнению с I полугодием 2016 года в Москве – на 39,2%, в Свердловской области – на 22,3%, Новосибирской области – на 21,4%, Республике Башкортостан – на 11,9%, Краснодарском крае – на 3,8%, Московской области – на 0,7%.

Индивидуальными застройщиками введено 87,2 тыс. жилых домов общей площадью 11,5 млн.кв. метров (83,5% к аналогичному периоду 2016 года). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,2%; в республиках Алтай, Дагестан, Тыва, Чеченской Республике, Забайкальском и Камчатском краях, Белгородской, Новгородской и Тамбовской областях – от 80,2% до 92,7%.

**Инвестиции** в нефинансовые активы составили 1,73 трлн. руб. по итогам первого квартала.

**Объем предоставленных кредитов** по сравнению с 1.01.2016 г. на 01.01.2017 года возрос: организациям до 32,4 трлн. руб. (+ 8%), физическим лицам до 7,2 трлн. руб. (+23%), из них ипотечных кредитов – 1,48 трлн.руб. (+26%) под 11,6% годовых (средневзвешенная ставка) (-9,1%). По месяцам:



**Вклады населения** на 01.07.2017 года возросли до 25,0 трлн. руб. (+8%).

**Инфляция** в июле 2017 г. по сравнению с июлем 2016 г. снизилась до 3,9%.

Международные резервы Российской Федерации на 28.07.2017 - 418,9 млрд. долл. (+6,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

**Ключевая ставка**, установленная Центральным банком России с 19.06.2017г., - 9,0% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 государственные целевые программы по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых - капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки. Около 700 млрд. руб. средств регионов направлено на региональные программы.

### **Выводы**

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Соответственно это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика импортозамещения - объёмы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невосстановленных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – июль 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 2 – 2,5 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен рост ВВП до 5 % к 2020 году.

## **2.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Корректировка цен недвижимости 2015 – 2016 гг. оздоровила рынок и сегодня у российского рынка огромный потенциал роста:

- По данным Росстата в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объёмах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

- Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в производственных, складских, офисных, торговых объектах. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше. По мере дальнейшего роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный участок является основой для рынка строительства и реконструкции объекта недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

Использование земли может вестись только на правах аренды или собственности. Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки включает право владеть, пользоваться и распоряжаться ими с соблюдением ограничений и иных условий, установленных законом или договорами. Данное право закреплено в Конституции РФ (ч.2 ст.36), в ГК РФ (п.3 ст.129, п.3 ст.209).

Согласно данным исследований, сейчас в России лишь 0,7% земельных участков находится в частной собственности. Этот факт свидетельствует, что в России только начинается земельная реформа, хотя официально она уже идет. Активность населения по оформлению земельных участков растёт, отчасти это связано с тем, что увеличили количество «единых окон», уменьшили очереди, и людям стало легче оформить участки. Граждане, зарегистрировавшие свои права на недвижимое имущество, получают ряд существенных преимуществ. Среди них - возможность предоставления недвижимости в залог в случае кредитования, а также решение споров, связанных с недвижимостью, в судебных органах. Государственные земли приватизируются крайне медленно из-за незавершенности процесса их разграничения.

Земельные ресурсы в России по пространственному и качественному фактору занимают первое место в мире. Земельный фонд России составляет 1 709,8 млн. га. Территория РФ занимает 12,9% суши земного шара. Удельный вес пашни в России составляет 9,5% от всех распаханых земель в мире. Площадь под лесами приблизительно равна 21 % от мировых лесопокрытых территорий. Наша страна располагает 55% самых плодородных черноземов мира. Воронежские чернозёмы приняты в качестве мирового эталона плодородия почв. И только на территории нашей страны ещё остались некоторые пространства, которые никогда не подвергались природным катаклизмам (землетрясениям, засухам, ураганам, затоплениям) и экологически чистые земли.

Сам по себе рынок земли сложен и многогранен, регламентируется множеством законодательных актов, регулируется государством, напрямую связан с такими процессами как градостроительная деятельность, сельскохозяйственная политика, планы территориального зонирования, охрана окружающей среды и другими. Чтобы предметно говорить о рынке земли, требуется определить основные составляющие самого рынка (типы земель), собственников земли, способы передачи прав собственности.

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации, *земельный участок* - это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;



5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования (ВРИ), определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

24 декабря 2014 г. в действие вступил новый классификатор видов разрешенного использования земельных участков (приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 5401).

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования при оценке земельных участков учитывается при формировании корректирующих коэффициентов.

Согласно данным периодических изданий, интернет-порталов и других источников информации, рынок земельных участков можно разделить в зависимости от видов разрешенного использования на несколько условных категорий:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под дачное строительство, садоводство ДНТ, СНТ);
- земельные участки под коммерческую застройку, которая в свою очередь делится:
- земельные участки под гаражи и автостоянки;
- земельные участки под производственно-складскую застройку (производственные и промышленные базы, цеха, комплексы).

Согласно данным Лейфера Л.А., принята иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. Н. Новгород, 2016, стр. 38-40.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 3

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК <sup>2</sup>	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

<sup>2</sup> Здесь и далее ЗК - Земельный кодекс РФ [46]

Таблица 3 (продолжение)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов. Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационно-лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

В соответствии с приведенной выше классификацией, оцениваемый земельный участок относится к сегменту рынка: класс земель «Земельные участки под ИЖС».

### Обзор рынка земельных участков

Начиная с 2000 г., на уровне Российской Федерации был принят ряд федеральных законов по вопросам земельных отношений и градостроительства, базовые положения которых затем нашли свое отражение в новом Земельном кодексе Российской Федерации. Основные из этих законов: Федеральные законы от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части Первой Гражданского кодекса РФ», Градостроительный кодекс РФ.

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса РФ» определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

- федеральная собственность на территории субъекта Федерации;
- собственность субъекта Российской Федерации.

Виды прав на землю

- Аренда (с особенностями в зависимости от срока):

- на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);
- на срок до 5 лет;

- на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).

- Безвозмездное срочное пользование
- Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.
- Частная собственность на земельные участки.

Основной формой пользования земельными участками в Москве и Московской области является аренда.

Реализация прав аренды земельных участков – одна из основных предпосылок возникновения новых объектов недвижимости. Инвесторы, приобретая на конкурсах права аренды участков, получают гарантированную возможность освоения земельного участка. Участки, находящиеся в собственности города, могут предоставляться в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, если земельный участок находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Если лицо имеет на праве собственности здание (строение) расположенное на земельном участке, то указанный земельный участок, в размере необходимом для его использования, предоставляется в аренду без проведения конкурса.

Пользование землей является платным. Формами платы за землю являются земельный налог или арендная плата и единовременные (стартовые) земельные платежи, которые взимаются при продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Виды гражданско-правовых сделок с правами аренды и земельными участками:

- Залог права аренды (ипотека),
- Купля-продажа прав аренды,
- Внесение в уставный капитал,
- Субаренда.

После 01.07.2012г. в г. Москве и Московской области для земель из неразграниченной государственной собственности, собственности субъекта РФ и муниципальной собственности, органами государственной власти и местного самоуправления, выкупная цена земельных участков занятых зданиями, строениями, сооружениями, может определяться в размере до 100% от кадастровой стоимости.

С 1 июля 2012г. все земельные участки в г. Москве, на которых расположены объекты капитального строительства, отчуждаются по следующим ставкам выкупной цены.

1) Для лиц, осуществляющих землепользование на основании договора аренды земельного участка, заключенного в период с 29 октября 2001г. по 01 июля 2012г.:

- 20% от кадастровой стоимости земельного участка, если указанные лица приобрели, расположенные на таком участке объекты капитального строительства в порядке приватизации государственного или муниципального имущества;
- 45% от кадастровой стоимости земельного участка для иных лиц - собственников объектов капитального строительства, расположенных на участке.

2) Во всех случаях, не перечисленных выше, земельные участки занятые объектами капитального строительства отчуждаются собственникам данных объектов по цене 100 % от кадастровой стоимости участка.

Вместе с тем, учитывая вышеизложенное в отдельных случаях выкуп земельного участка в г. Москве за полную стоимость может быть более экономически целесообразен, чем выкуп данного участка по льготной цене в размере 20% от его кадастровой стоимости.

Так при выкупе земельного участка по цене 20% от кадастровой стоимости в г. Москве накладывается запрет на строительство. По общему правилу при наложении указанного запрета, строительст-

во/реконструкция капитальных объектов на земельном участке невозможна без снятия такого запрета. При этом, запрет на строительство подлежит снятию за плату в размере 80% от кадастровой стоимости земельного участка, определяемой исходя из разрешенного использования участка, которое необходимо для строительства.

Вместе с тем, при выкупе Земельного участка за 100% от его кадастровой стоимости запрет на строительство не устанавливается. Таким образом, в случае если собственник капитального объекта имеет намерение осуществлять на земельном участке строительную деятельность, то в отдельных случаях выкуп земельного участка за полную цену (без наложения запрета на строительство), обойдется такому лицу дешевле, чем приобретения права собственности на землю по льготной цене с последующим снятием указанного запрета.

Законодательством Московской области установлено, что после 01.07.2012г. выкупная цена Земельных участков определяется в размере:

1) трех процентов от кадастровой стоимости земельного участка

- для земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства;

- для земель вне зависимости от их категории, с разрешенным использованием для жилищного строительства (включая индивидуальное жилищное строительство), ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (индивидуального гаражного строительства).

2) пятнадцати процентов от кадастровой стоимости земельного участка:

- для всех земельных участков, которые не перечислены выше.

- Указанные выше правила не распространяются на специальные случаи сохранения права на льготный выкуп земельных участков<sup>1</sup>.

Что касается аренды земли, то в Москве распространен механизм выкупа права аренды. Стоимость выкупа права аренды на землю определяется следующими факторами:

- площадь земельного участка;

- площадь застройки;

- общая площадь наземной и подземной части существующего или проектируемого на участке объекта;

- транспортная доступность: удаленность участка от станции метро или железнодорожной станции, а также выход границ участка к крупным автомагистралям;

- вид использования земельного участка, соответствующий вид функционального использования и установленный вид деятельности на участке.

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%.

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. По прогнозам экспертов, строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010-12 годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникновение на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

---

<sup>1</sup> <http://www.2m.ru/content/service/redemption/opredelenie-ceny.php>

Цены на земельные участки под ИЖС в Москве и Московской области в 2015 г.:

	Удаленность от МКАД	Цена за сотку/ в рублях
Волоколамское	56-120 км	30-70 тыс.
Горьковское	27-58 км	19-105 тыс.
Дмитровское	43-75 км	25-65 тыс.
Егорьевское	52-58 км	19-35 тыс.
Калужское	55-79 км	150 тыс.
Каширское	69-70 км	22-28 тыс.
Ленинградское	43-85 км	17-45 тыс.
Минское	68-140 км	12-73 тыс.
Можайское	69 км	12-73 тыс.
Новокаширское	56-140 км	22-28 тыс.
Новорижское	14 км	12-73 тыс.
Новорязанское	27-57 км	19-35 тыс.
Носовихинское	43 км	35-45 тыс.
Рогачевское	49-50 км	35-45 тыс.
Симферопольское	38-50 км	150 тыс.
Щелковское	38-60 км	30-115 тыс.
Ярославское	13-19 км	25 - 115 тыс.

Источник: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#realestate2015>

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

- Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.
- Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.
- Непосредственно в Подмосковье проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.
- В московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями (за исключением элитного рынка Рублево-Успенского шоссе) являются Новорижское и Минское шоссе. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5-2 раза. Наиболее бюджетные варианты земельных наделов эксперты советуют искать в южной части Подмосковья.

#### **Основные ценообразующие факторы на рынке загородной недвижимости**

Согласно исследованиям 2015 г. специалистов ИНКОМ-Недвижимость (<http://www.pro-n.ru/analytics/1264.html>), наибольшее влияние на цену предложения загородной недвижимости в Подмосковье оказывают:

1. Инженерные коммуникации (газ, вода, электричество, канализация).
2. Наличие Интернета.
3. Наличие охраны.
4. Наличие детских садов, площадок и школ.
5. Наличие рекреационных зон.

Факторы, влияющие на цены земельных участков, по степени их важности, приведены в Справочнике оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г., «Том III. Земельные участки», стр. 45.

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Количественное значение ценообразующих факторов на рынке загородной недвижимости приведено ниже.

**Корректировка на ценовые зоны рынка земельных участков населенных пунктов.** Как известно из СНиП II-60-75\*\*, города, поселки и сельские населенные пункты в зависимости от численности населения разделяются на группы:

Группы	Города с населением, тыс. чел.	Поселки с населением, тыс. чел.	Сельские населенные пункты с населением, тыс. чел.
Крупнейшие	более 1000	-	-
	500 - 1000	-	-
Крупные	250 - 500	Св. 10	более 5
Большие	100 - 250	Св. 5 до 10	2 - 5
Средние	50 - 100	" 3 " 5	1 - 2
Малые	менее 50	До 3	0,5 - 1 менее 0,5

**Индексы изменения цен предложений продажи недвижимости за IV кв. 2015 года по данным портала StatRielt:**

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков под ИЖС (земельные массивы)	0,93	1,03	<b>0,98</b>

**Индексы изменения цен предложений продажи недвижимости за период с 01.07.2015 года по 30.09.2015 года по данным портала StatRielt:**

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков под ИЖС (земельные массивы)	0,93	1,05	<b>0,99</b>

**Индексы изменения цен предложений продажи недвижимости за период с 01.04.2015 года по 30.06.2015 года по данным портала StatRielt:**

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков под ИЖС (земельные массивы)	0,91	1,03	<b>0,97</b>

**Индексы изменения цен предложений продажи и аренды недвижимости по итогам - 01.04.2015 года по данным портала StatRielt.:**

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков под ИЖС (земельные массивы)	0,93	1,07	<b>1,00</b>

Индексы изменения цен предложений продажи земельных участков на 01.04.2016 года по данным портала StatRielt.:

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков под ИЖС (земельные массивы)	0,88	1,00	<b>0,94</b>

Скидка на торг недвижимостью на 01.07.2015 года (на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г., «Том III. Земельные участки», стр. 279.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 77

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

**9.1.2. Неактивный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Корректировка на **объем прав** может быть определена на основании информации Справочника оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г., «Том III. Земельные участки», стр. 144.

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			

Корректировка на **площадь участка** может быть определена на основании информации Справочника оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г., «Том III. Земельные участки», стр. 177.

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

В целом наблюдается зависимость: чем больше площадь участка, тем меньше удельная цена.

Среди факторов цены – **наличие коммуникаций**. Влияние данного признака может быть оценено на основании информации Справочника оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г., «Том III. Земельные участки», стр. 214.

Земельные участки под ИЖС			
отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,17	1,20
отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

### Выводы

1. Основной формой пользования земельными участками в столичном регионе является аренда; вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков - право аренды.
2. Основной тенденцией рынка земли под ИЖС в пределах Московской области (данные за 2015 год), можно назвать падение спроса и ликвидности, а также снижение цены. Основные причины – избыточное предложение и кризисные явления в экономике.
3. Наиболее престижные и дорогие направления – Рублево-Успенское, Новорижское и Минское.
4. Наибольшее влияние на цену предложения загородной недвижимости в Подмоскovie оказывают: инженерные коммуникации (газ, вода, электричество, канализация); наличие Интернета; наличие охраны; детских садов, площадок и школ; наличие рекреационных зон.

### 2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достиже-



ние максимальной стоимости самого объекта.

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

Целью оценки является определение стоимости существующего комплексного объекта «как есть». Снос существующих улучшений не планируется.

*Вывод. Анализ НЭИ земельного участка как свободного не требуется.*

**Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Целью оценки является определение стоимости существующего объекта «как есть». Перепрофилирование не планируется.

Вывод. Анализ НЭИ объекта оценки как свободного не требуется.

*Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод:* наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является текущее использование.

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

##### Оценка рыночной стоимости улучшений

**Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом износа и всех видов устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

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

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

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
- Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки.
- Определение величины накопленного физического износа, функционального и внешнего устареваний объекта недвижимости.
- Уменьшение затрат на воспроизводство или замещение объекта на сумму износа и устареваний.
- Добавление к рассчитанной стоимости объекта (как затрат на воспроизводство или замещение объекта) стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Затратный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка объектов специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка (при отсутствии аналогов);
- анализ эффективности использования земли;
- для страхования объекта;
- для целей налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:<sup>1</sup>

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.
2. Проблематичность расчета стоимости старых строений.
3. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего устаревания. При этом расчет внешнего устаревания, как правило, производится с использованием результатов иных подходов.

<sup>1</sup> С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Оцениваемый объект не является объектом нового или недавнего строительства, однако с учетом отсутствия аналогов для объекта оценки, затратный подход может быть использован для его оценки.

**Вывод:** с учетом отсутствия аналогов для объекта оценки – части от сооружений ВЗБ (водозаборный узел), затратный подход может быть использован для его оценки.

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

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение уместных единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены на недвижимость. К основным элементам сравнения относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы, основанные на сравнении, редко применяются к оценке объектов незавершенного строительства потому, что предложений о продаже незавершенных объектов недвижимости очень мало, а сами объекты очень сильно отличаются друг от друга, и провести корректное сравнение не представляется возможным.

**Вывод:** данный подход не применяется в рамках данного отчета при оценке улучшений, так как для его применения отсутствует достаточное количество доступной и достоверной информации по продаже/предложениям о продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости. Объемом оценки является часть от сооружения ВЗБ (водозаборный узел). Аналоги продажи / предложения таких объектов оценщиком не найдены в публичных изданиях, в том числе интернет-ресурсах.

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или метод дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход при оценке недвижимости включает следующие этапы:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация/дисконтирование будущих доходов.

**Вывод:** данный подход не применяется в рамках данного отчета, так как для применения данного подхода необходима достоверная информация о ставке аренды и ставке капитализации, т.е. данный подход является косвенной оценкой рыночной стоимости. Более того, рынок аренды подобных сооружений в публичных изданиях не представлен.

#### **Оценка рыночной стоимости земельного участка**

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 3.1.1 - Выбор метода оценки рыночной стоимости земельного участка

Подход к оценке	Наименование	Описание
<b>Сравнительный подход</b>	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому
	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) затрат на замещение или воспроизводство улучшений <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.
	Метод распределения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности
<b>Доходный подход</b>	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы
	Метод остатка	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) затрат на воспроизводство или замещение замещения улучшений (с учетом их износа). <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы
	Метод предполагаемого использования	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права
<b>Затратный подход</b>	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.

### **Выводы:**

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) будет применен при оценке стоимости земельного участка.

В силу высокой неопределенности результатов расчета затратного подхода нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке прав на земельный участок.

В силу невозможности прогнозирования потока доходов и расходов, нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке стоимости земельного участка.

## **3.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные *методы*, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. В общем случае объект оценки сравнивается с аналогичными объектами, выставленными на продажу и рекламируемыми в СМИ. Используется при наличии объективной информации о рынке купли-продажи объектов.

### *Принципы оценки:*

В сравнительном подходе посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируются рыночные стоимости оцениваемых объектов. Основной используемый в этом подходе принцип – *принцип сопоставления*, в соответствии с которым сравнение каждого оцениваемого объекта должно производиться:

либо с точным аналогом, продающимся на рынке;

либо с приблизительным аналогом, продающимся на рынке (при условии внесения корректирующих поправок);

либо с новым аналогичным объектом (при внесении поправок на износ).

Другим основополагающим принципом сравнительного подхода является *принцип замещения*, о котором уже говорилось ранее. В соответствии с данным принципом потенциальный покупатель не заплатит за объекты больше той суммы, в которую обойдется приобретение объектов аналогичной полезности. Таким образом, максимальные стоимости оцениваемых объектов определяются стоимостями объектов-аналогов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов недвижимости непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

### *Основные этапы оценки имущества сравнительным подходом.*

1-й этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым, предложенных к продаже.

2-й этап. Сбор и проверка информации по каждому объекту - аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3-й этап. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4-й этап. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

5-й этап. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод стоимости оцениваемого объекта.

*Выбор метода корректировок* нормативно не определяется, т.к. в соответствии со ст.14 «Права оценщика» нормативного источника [4] - Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.98 г. 135-ФЗ – «оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки». При этом, в соответствии со ст.3 нормативного источника [6] - Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», экспертами использован принцип существенности. Данная статья указывает, что «в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Как следует из вышеописанной последовательности расчета, корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту проводится в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Если совокупность аналогов не позволяет установить различиями между ними и оцениваемым объектом, то корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту проводится в соответствии с аналитическими исследованиями рынка недвижимости.

*При оценке земли* данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

Оценщик применил сравнительный подход для оценки прав, приходящихся на земельный участок, в составе единого объекта недвижимости. Оборот земельных участков из состава земель лесного фонда, как правило, осуществляется путем передачи права аренды.

В процессе сбора информации по аналогам оценщик не смог обнаружить информацию о совершенных сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому, так как информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер, поэтому расчет стоимости основывается на ценах предложений объектов-аналогов с учетом корректировок.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок, являются незастроенными и свободными от улучшений;
- все объекты-аналоги свободны от имущественных обременений;
- рыночные предложения на продажу земельных участков актуальны по состоянию на дату оценки;
- объекты-аналоги относятся к категории «земли населённых пунктов», предназначены для размещения производственно-складских объектов.

*В качестве единицы сравнения* для объектов выбрана цена предложения объекта за кв. м площади земельного участка. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения земельных участков, расчеты методом сравнения продаж проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставлялись.

Все корректировки вносятся в процентном, либо в абсолютном (денежном) выражении, в цену предложения объекта сравнения. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то корректировка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

При этом после анализа и сопоставления удельной стоимости аналогов с объектом оценки количественная степень отличия ценообразующего фактора определяется экспертно в том размере, который итоговую совокупность аналогов делает более однородной, т.е. коэффициент вариации итоговых данных после сбалансированной корректировки уменьшается по отношению к исходным данным. Таким образом, в качестве критерия количественной оценки ценообразующего фактора использован показатель: коэффициент вариации исходных и итоговых данных. Уменьшение коэффициента вариации итоговых данных по отношению к исходным данным указывает на правильную логику проведения корректировки.

Для исследования рыночной стоимости объекта оценки использованы материалы заказчика и публичная информация о рынке недвижимости: <http://www.invst.ru/>; <http://webcache.googleusercontent.com> - содержит информацию об аналогичных земельных участках. После анализа информации указанных сайтов выбраны наиболее близкие аналоги, которые использованы для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Источники для аналогов:

Аналог 1.

[http://www.invst.ru/prodaja/zemli\\_selkhoznaznacheniya/zemelnyy\\_uchastok\\_selkhoznaznacheniya\\_v\\_luzhках\\_17\\_3\\_ga/](http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhках_17_3_ga/)

**Земельный участок сельхозназначения в Лужках 17.3 га**

Цена по запросу  
лот 20810

**Местоположение**  
деревня Лужки, Истринский район, Московская область  
**Шоссе:** Новорижское шоссе (М9)  
**От МКАД:** 52 км  
**Площадь Участка:** 17.3 га  
**Цели использования:** Земли под сельхозпроизводство

**Участок**

<b>Площадь</b> 17.3 га	<b>Вид права:</b> Собственность	<b>Вид разрешенного использования:</b> Сельхозпроизводство
<b>Характеристики:</b> Ровный	<b>Категория земли:</b> Земли сельхозназначения	

**Коммуникации**  
Электричество:  
По границе

**Описание**  
Продается земельный участок общей площадью 17.3 га. В соответствии с разрабатываемым генеральным планом сельского поселения Ядроминское Истринского муниципального района и материалами зонирования территории, данный земельный участок включен в границы населенного пункта Лужки и входит в жилую и общественно-деловую зоны. Участок ровный, правильной формы. Коммуникации по границе, асфальтированный подъезд. Возможна покупка соседнего участка 8.5 га (850 соток) под дачное строительство. Есть проект генплана коттеджного поселка.

Печать Поделиться Пожаловаться

**Похожие объекты**

**Киевское шоссе, Сяднево 14 Га 750 000 руб**

**Новорижское шоссе**  
Новорижское шоссе (М9) 57  
Новорижское шоссе имеет превосходную транспортную инфраструктуру и по пропускной способности считается одним из лучших направлений Подмосквы.  
Читать дальше >

Отправьте нам сообщение jivosite

Аналог 2.

[http://www.invst.ru/prodaja/zemli\\_pod\\_zastroyku/zemelnyy\\_uchastok\\_pod\\_dachnoe\\_stroitelstvo\\_v\\_luzhkakh\\_8\\_5\\_ga/](http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_pod_dachnoe_stroitelstvo_v_luzhkakh_8_5_ga/)

Московская обл, Истри... x Продажа: Земельный у... x (51) Входящие - Почта... x

www.invst.ru/prodaja/zemli\_pod\_zastroyku/zemelnyy\_uchastok\_pod\_dachnoe\_stroitelstvo\_v\_luzhkakh\_8\_5\_...

О компании Услуги Контакты

Мои варианты 0

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку 8 (495) 772-76-58 МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Московская область > Истринский район

## Земельный участок под дачное строительство в Лужках 8.5 га

Цена по запросу  
лот 20693

**Местоположение**  
деревня Лужки, Истринский район,  
Московская область  
Шоссе: Новорижское шоссе (М9)  
От МКАД: 52 км  
Площадь Участка: 8.5 га

**Цели использования:**  
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

**Участок**

Площадь: 8.5 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Дачное строительство (ДНП)
Характеристики: Примыкает к лесу	Категория земли: Земли сельхозназначения	

**Описание**  
Продается участок 8.5 га под дачное строительство на Новорижском шоссе, деревня Лужки, Истринский р-н, с.п. Ядроминское. В соответствии с разрабатываемым генеральным планом сельского поселения Истринского муниципального района, данный земельный участок включен в границы населенного пункта деревни Лужки и входит в жилую зону. Участок ровный, правильной формы. Примыкает к лесу, в окружении коттеджных поселков, коммуникации по границе. Возможна покупка соседнего участка площадью 17.3 га.

Печать Поделиться Пожаловаться

Оставить заявку на подбор объекта »

**Заявка на просмотр** лот 20693

Ваше имя

+7-999-999-99-99\*

E-mail

Меня интересует "Земельный участок под дачное строительство в Лужках 8.5 га", лот 20693

Введите цифры с картинки: 20412

Отправить

**Новорижское шоссе**

Новорижское шоссе (М9) 31

Новорижское шоссе имеет превосходную транспортную инфраструктуру и по пропускной способности считается одним из лучших направлений Подмосковья.

Читать дальше »



Аналог 3.

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tv6Ik9To3KoJ:www.zemer.ru/market/commercial/22079/+&cd=11&hl=ru&ct=clnk&gl=ru>

The screenshot shows a web browser window displaying the website **zemer.ru** (Земля и недвижимость). The browser's address bar shows the URL: `webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tv6Ik9To3KoJ:www.zemer.ru/market/commercial/22079...`. The page content includes:

- Header:** Logo for **zemer.ru** with the tagline "Земля и недвижимость". Navigation links include "Вход" and "Регистрация". A search bar is present with the text "найди" and "По сайту".
- Menu:** "Главное", "База недвижимости", "Земли для бизнеса" (highlighted), "Услуги", "Форум", "О проекте". Below this is a secondary menu: "РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ", "УЧАСТКИ", "ДОМА", "КВАРТИРЫ", "ЗЕМЛИ ДЛЯ БИЗНЕСА", "ПОСЕЛКИ", "ЦЕНОВЫЕ ИНДЕКСЫ", "ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО", "ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ".
- Main Content:**
  - Left Sidebar:** "Продажа земли для бизнеса" with a list of 15 items, each with details like area, location, and price.
  - Center:** "Земельные участки в Московской области." followed by a large heading: "Московская область, Истринский район, 2492 сот." Below this is a detailed listing for a plot of 2492 acres in the Istrinsky district, Moscow region. It includes publication date (16.04.2015), area (2492 acres / 24.92 ha), price (160,000,000 rubles), and price per acre (64,205 rubles). A table of characteristics follows:

Регион:	Московская область
Район:	Истринский район
Населенный пункт:	Лужки (Ядроминское с/п) д.
Направление (шоссе):	Волоколамское шоссе
Удаленность (км):	57
Назначение:	Малозатяжное строительство, наукоулы
  - Right Sidebar:** "Спецпредложения" with three featured listings: "Солнечный берег", "Глинки", and "Нижневасильевское", each with a photo and brief details.
- Footer:** "Наши контакты" for Irina Kipruxina, Group ZEMER, with phone and email. Social media buttons for "Нравится", "Invalid Application", "Твитнуть", and "G+". A "вернуться к списку" button is also present.

Аналог 4.

[http://www.invst.ru/prodaja/zemli\\_selkhoznaznacheniya/zemelnyy\\_uchastok\\_selkhoznaznacheniya\\_v\\_luzhkakh\\_14\\_99\\_ga/](http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhkakh_14_99_ga/)

The screenshot shows a real estate listing on the website 'Инвест-Недвижимость'. The main heading is 'Земельный участок сельхозназначения в Лужках 14.99 га'. Below the heading, there is a price section 'Цена по запросу' and a location map. The listing details include: 'Местоположение: деревня Лужки, Истринский район, Московская область', 'Шоссе: Новорижское шоссе (М9)', 'От МКАД: 51 км', 'Площадь Участка: 14.99 га', and 'Цели использования: Земли под сельхозпроизводство'. There is also a 'Заявка на просмотр' form with fields for name, phone, and email, and a 'Пожаловаться' button.

Характеристики аналогов представлены в следующей таблице.

Таблица 3.2.1 - Объекты - аналоги

Сравниваемые качества	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhkakh_17_3_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhkakh_17_3_ga/</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhkakh_17_3_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhkakh_17_3_ga/</a>	<a href="http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tv6Ik9To3KoJ:www.zemer.ru/market/commercial/22079/+&amp;cd=11&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru">http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tv6Ik9To3KoJ:www.zemer.ru/market/commercial/22079/+&amp;cd=11&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhkakh_14_99_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_selkhoznaznacheniya_v_luzhkakh_14_99_ga/</a>
Контактная информация	8-495-772-76-58	8-495-772-76-58	8-963-726-90-99, Ирина	8-495-772-76-58

Сравниваемые качества	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата	25.07.2017	25.07.2017	16.04.2015	25.07.2017
Месторасположение	Московская обл., Истринский р-н, д. Лужки	Московская обл., Истринский р-н, д. Лужки	Московская обл., Истринский р-н, д. Лужки	Московская обл., Истринский р-н, д. Лужки
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов или с.-х. назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов или с.-х. назначения
Разрешенное использование (назначение)	Жилое, общественно-деловое	Дачное строительство	Малоэтажное строительство, таунхаусы	Дачное строительство
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие ИРД (исходно-разрешительной документации)	Нет данных	Проект генплана коттеджного поселка	ИРД на строительство КП (разработан и утвержден проект планировки территории, выполнены проекты строительства съезда и газификации поселка)	Нет данных
Общая площадь, кв.м	173 000	85 000	249 200	149 900
Цена предлож., руб.	69 200 000	34 000 000	160 000 000	59 960 000
Цена 1кв.м., руб.	400	400	642	400

Определение поправок и порядок их внесения

**Передаваемые права.** Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружения и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Все подобранные аналоги находятся в собственности, как и объект оценки. Поэтому корректировка равна 0%.

**Условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на цену продажи объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия финансирования объединяются. Поскольку эксперт-оценщик не располагает всей необходимой для анализа информацией, корректировка на условия финансирования принята равной 0%.

**Условия продажи.** Определение величины корректировки по данному элементу сравнения - достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Эксперт-оценщик исходил из предположения, что выбранные аналоги выставляются на продажу по стандартным, рыночным условиям продажи. Корректировка не требуется.

**Условия рынка (торг).** Корректировка на торг связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Величина данной корректировки может быть определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г., «Том III. Земельные участки», стр. 279. Корректировка на торг для участков под ИЖС имеет диапазон от 7,6 до 8,7%. При этом необходимо отметить, что скидки на объекты небольшой площади, как правило, имеют небольшое значение, либо вообще отсутствуют. Корректирующий коэффициент для оцениваемого земельного участка принят по середине интервала - 8,2%.

**Условия рынка (дата продажи).** Данная корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Корректировка определена согласно данным сайта СтатРиелт:

Таблица 3.2.2

Период	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	ИТОГО
Земельные участки под ИЖС	1,00	0,97	0,99	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88

Корректировка внесена в цену аналога № 3 – 0,88 (-12%).

**Местоположение.** Наиболее важной характеристикой для недвижимого имущества является местоположение. В данном случае учитывался общий фактор местоположения, его доступность, общая привлекательность, наличие/отсутствие особых свойств. Все аналоги имеют местоположение, аналогичное местоположению объекта оценки, поэтому корректировка равна 0%.

**Площадь участка.** Величина данной корректировки определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г., «Том III. Земельные участки», стр. 177. Все аналоги имеют площадь, близкую к площади объекта оценки, поэтому корректировка равна 0%.

**Коммуникации.** Аналоги и объект оценки не имеют коммуникаций. Корректировка не вносится.

**Экономические характеристики (наличие ИРД).** Величина корректировки определена согласно источнику: «Сборник рыночных корректировок (СРК-2016), стр. 45:



### 1.2.5. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 22. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение земельных участков	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок
Городские земельные участки					
1	Города РФ	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км	0...32%
2	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км	0...17%
3	Города РФ	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км	0...9%
4	Москва, Санкт-Петербург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км	различия не выявлены
5	Москва, Санкт-Петербург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км	различия не выявлены
6	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены
7	Москва, Санкт-Петербург, Московская обл.	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...26%
8	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км	0...13%
9	Москва, Санкт-Петербург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км	0...29%
Земли малых населенных пунктов					
1	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	22...30%
2	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...22%
3	Краснодарский край, Московская обл.	Под и ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	6...18%

Корректировка внесена в цены аналогов №2 и №3 и составила -18,5%, т.е. по середине интервала.

Оценка величины коэффициента вариации инвестиционных показателей (удельной стоимости) аналогов до и после внесения корректировок показаны ниже.

Таблица 3.2.3

Коэффициент вариации исходных данных	26,3%
Коэффициент вариации итоговых данных	13,9%

Представленная выше таблица показывает величину коэффициента вариации удельной стоимости аналогов. Выборка аналогов считается однородной и приемлемой для исследования, если величина коэффициента вариации менее 33%, следовательно, полученные результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки приняты как достоверные.

В следующей таблице представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 3.2.4 - Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи 1 кв. м. участка, руб.	400	400	642	400
1. Состав передаваемых прав собственности, корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	400	400	642	400
2. Условия на различие в условиях финансовых расчетов, корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	400	400	642	400
3. Условия сделки, корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	400	400	642	400
4. Условия рынка (торг), корректировка	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	367	367	589	367
5. Условия рынка (время продажи), корректировка	0%	0%	-12%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	367	367	519	367
6. Местоположение и окружение, корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	367	367	519	367
7. Площадь	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	367	367	519	367
б) Коммуникации	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	367	367	519	367
8. Экономические характеристики (наличие ИРД), корректировка	0%	-18,5%	-18,5%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м	367	299	423	367
<b>Средняя стоимость 1 кв. м, руб.</b>	<b>364</b>			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	75 000			

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость земельного участка, руб.	27 307 314			

В рамках настоящего отчета для расчета рыночной стоимости имущества использовался затратный подход.

Для оценки стоимости рыночной стоимости имущества по затратному подходу использовались сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» (УПВС).

Стоимость единицы измерения базового объекта в сборнике УПВС приведена в базисных ценах 1969 года. Для приведения стоимости в цены, действующие на дату оценки, использованы расчетные индексы к сметной базе, используемые в строительстве.

Согласно УПВС, рыночная стоимость объектов по затратному подходу (затраты на воспроизводство здания, сооружения, без учета износа) определяются по формуле:

$$C_B = C_{\text{ср.ед.1969}} \times K \times I_{1969/1984} \times I_{1984/3 \text{ кв. 2017}} \times K_{\text{НДС}} \times K_{\text{ПЗ}}$$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 3.2.5 - Расчет стоимости объекта: ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, без учета износа, без НДС

Переменная	Наименование	Значение	Источники информации	Переменная
$C_{\text{ср.ед.1969}}$	Восстановительная стоимость одного сооружения в ценах 1969 г., руб.	2040	Сборник № 37 УПВС, табл. 95	$C_{\text{ср.ед.1969}}$
K	Количество единиц сравнения	1		K
$I_{1969/1984}$	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от уровня цен 1969 г. к уровню цен 1984 г. с учетом территориального коэффициента для Московской области	1,19	Постановление Госстроя № 94 от 11.05.1983 г.	$I_{1969/1984}$
$I_{1984/3 \text{ кв. 2017}}$	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от уровня цен 1984 г. к уровню цен 3 квартала 2017 г. для Московской области	201,48	Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на июль 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)	$I_{1984/3 \text{ кв. 2017}}$
$K_{\text{НДС}}$	Коэффициент, учитывающий НДС	1	Согласно заданию на оценку, расчет ведется без НДС	$K_{\text{НДС}}$
$K_{\text{ПЗ}}$	Коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (предпринимателя)	1,06	Процент по депозитам на дату расчета ПАО Сбербанк (с учетом округления).	$K_{\text{ПЗ}}$
<b>ИТОГО стоимость, руб.</b>		<b>518 460</b>		<b>ИТОГО стоимость, руб.</b>

#### Определение накопленного износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом),

внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют как совокупный износ.

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Величина физического износа ( $I_{ф}$ ) определена в соответствии с приведенной ниже градацией состояний.

Таблица 3.2.6 - Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c)

Техническое состояние оцениваемых улучшений в соответствии с указанной градацией определено как неудовлетворительное (субъективная оценка). Величина износа составляет 87,5% (середина интервала).

**Функциональное** устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания соответствует предполагаемому использованию.

**Внешнее** устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них.

Внешнее устаревание принято равным нулю, в связи с отсутствием существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости

#### **Определение затрат на замещение с учетом износа и устареваний**

Общая формула расчёта величины затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа:

$$ЗЗ_{сци} = ЗЗ_{бси} \times (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функ}) \times (1 - U_{внеш}), \text{ где:}$$

$ЗЗ_{сци}$  – затрат на замещение улучшений земельного участка с учётом совокупного износа;

$ЗЗ_{бси}$  – затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа;

$I_{физ}$  – физический износ;

$U_{функ}$  – функциональное устаревание;

$U_{внеш}$  – внешнее устаревание.

Таблица 3.2.7 - Расчёт величины накопленного износа



Показатели	Значения
Затраты на воспроизводство без учета накопленного износа, руб. без НДС	518 460
Физический износ, %	87,50%
Функциональное устаревание, %	0,00%
Внешнее (экономическое) устаревание, %	0,00%
Сумма накопленного износа и устареваний, %	87,50%
<b>Затраты на воспроизводство с учетом накопленного износа и устареваний, руб. без НДС</b>	<b>64 807</b>

### 3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Данный раздел по указанию п/п «и» п.8 раздела III «Требования к содержанию отчета об оценке» ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)", обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утвержденных приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №254) соответствует этапу оценки: обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Согласованная рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$CC = Cд * K1 + Cз * K2 + Cс * K3;$$

где,  $Cд$  - рыночная стоимость, полученная доходным подходом,

$Cз$  - рыночная стоимость, полученная затратным подходом,

$Cс$  - рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом,

$K1, K2, K3$  – соответствующие подходам весовые коэффициенты.

Значения весовых коэффициентов определяются экспертно, на основе анализа рынка недвижимости и анализа степени влияния ценообразующих факторов. В настоящем отчете для расчета рыночной стоимости элементов каждого из объектов применен только один подход, поэтому согласование становится тривиальной процедурой. В таблице 3.3.1.представлены итоговые величины согласованной стоимости объекта оценки.

Таблица 3.3.1. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	затратный	сравнительный	доходный	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Удельный вес	0,0	1,0	0,0	
земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181	-	27 307 314,00	-	27 307 000,00
Удельный вес	1,0	0,0	0,0	
ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер	64 807,00	-	-	65 000,00



50:08:0050141:219				
ИТОГО	64 807,00	27 307 314,00		22 372 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составила:

- земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181 – 27 307 000,00 руб. (Двадцать семь миллионов триста семь тысяч рублей);
- ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер 50:08:0050141:219 – 65 000,00 руб. (Шестьдесят пять тысяч рублей).

#### **4. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

---

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

- земельный участок общей площадью 75000,00 кв.м из категории земель - земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181 – 27 307 000,00 руб. (Двадцать семь миллионов триста семь тысяч рублей);
- ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м, кадастровый номер 50:08:0050141:219 – 65 000,00 руб. (Шестьдесят пять тысяч рублей).

Независимый оценщик

\_\_\_\_\_

С.А.Ефимов

## **5. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

---

### Нормативные акты:

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Земельным Кодексом РФ, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года с изменениями и дополнениями от 29.11.2010г. N442-ФЗ;
4. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).

### Стандарты оценки:

5. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, № 2 и № 3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ (последняя редакция 2015 года). Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
6. Свод стандартов саморегулируемой организации НП СРО "СВОД".

### Научная литература:

- 7.«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р);
8. «Методы оценки недвижимости» Тарасевич Е.И. (Технобалт, СПб, 1995г.);
- 9.«Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И. (Издательство СПбГТУ, СПб, 1997г.);
- 10.«Оценка недвижимости» Харрисон Г.С. (РИО Мособлупрполиграфиздата, М., 1994г.);
- 11.«Оценка земельных участков» Эккерт Д. (РОО, М., 1994г.);
- 12.«Основы экономической оценки городских земель» В.А. Прорвич (Дело, М., 1998г.);
- 13.«Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. Рутгайзера В.М. (Дело, М., 1998г.);
- 14.«Основы оценки стоимости недвижимости» под ред. Белокрыс А.М. (Международная академия оценки и консалтинга, М., 2004г.);
- 15.«Оценка собственности» Румянцева Е.Е. (Инфра-М, М., 2005г.);
- 16.«Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. (Финансы и статистика, М., 2005г.).
17. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.21.

## 6. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 (ООО «Абсолют Страхование»)  
 1-й Малосиротинский тупик,  
 дом 5А, г. Москва, 123290 +7 495 967 18 38 ИФН 7728178833  
 info@absolut.ru  
 www.absolut.ru

### ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 015-073-000993/17/101

*Настоящий Полис страхования ответственности оценщика выдан в подтверждение того, что заключен Коллективный договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-000993/17 от 11.05.2017г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в ред. от 03.11.2016г.*

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО (ОЦЕНЩИК):	<b>Ефимов Сергей Александрович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Шатурская, д. 10, ув. 97.</b>
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>Не установлен</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>С 01.06.2017 по 31.05.2018г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка машин и оборудования;</li> <li>- оценка автотранспортных средств;</li> <li>- оценка недвижимости физических лиц;</li> <li>- оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, в том числе незастроенных земельных участков);</li> <li>- оценка предприятий;</li> <li>- оценка земельных участков и природных ресурсов;</li> <li>- оценка ценных бумаг;</li> <li>- оценка нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности;</li> <li>- оценка инвестиционных проектов;</li> <li>- оценка интеллектуальной собственности;</li> <li>- оценка товаров потребительского назначения ( продовольственные товары, одежда, аудио и видеотехника и т.п.);</li> <li>- оценка товаров производственного назначения ( сырьё, материалы);</li> <li>- оценка ювелирных изделий, драгоценных материалов и драгоценных камней;</li> <li>- оценка предметов искусства и антиквариата;</li> <li>- оценка работ, услуг;</li> <li>- оценка прав собственности и иных вещных прав на имущество или отдельные вещи из состава имущества;</li> <li>- оценка прав требования, обязательства (долгов).</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
 Филиал ООО «Абсолют Страхование» в г.  
 Екатеринбург  
 Заместитель Директора филиала



**Н.О. Шatroва**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 152

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**ЕФИМОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Печатииков, д. 9, кв. 332  
Паспорт 50 04 №141249 выдан ОВД Советского района города Новосибирска 08.09.2003г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, в/я 112, тел. (343) 389-87-38*

## 7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---



20170718\_154038



20170718\_154047



20170718\_154521



20170718\_154855



## 8. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ



0113/2017-52548(2)



### АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

#### Р Е Ш Е Н И Е

Резолютивная часть решения объявлена 10.04.2017

Полный текст решения изготовлен 12.04.2017

г. Новосибирск

Дело № А45-802/2017

12 апреля 2017 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Бычковой О.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Орловой М.В., рассмотрев заявление ликвидатора закрытого акционерного общества «Легодом» Решетникова Александра Александровича о признании несостоятельным (банкротом) закрытого акционерного общества «Легодом» (633010, г. Бердск, Новосибирская область, ул. Ленина, д. 89/8, офис 307, ИНН 6914014060, ОГРН 1086914001338), установил:

18.01.2017 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление ликвидатора закрытого акционерного общества «Легодом» Решетникова Александра Александровича (далее – ликвидатор) о признании несостоятельным (банкротом) закрытого акционерного общества «Легодом» (далее – должник) в связи с наличием просроченной задолженности, просил признать ликвидируемого должника несостоятельным (банкротом), открыть процедуру банкротства – конкурсное производство, утвердить конкурсного управляющего должника на основании статьи 224,225 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве).

22.02.2017 заявление принято к производству, возбуждено производство по делу о банкротстве.

Как следует из материалов дела, должник 15.07.2008 создан путем преобразования в него общества с ограниченной ответственностью «Легодом». Местонахождение должника было определено: Тверская область, г. Ржев, ул. Центральная, д. 1А. Акционером на момент регистрации являлся Струков Андрей Петрович, Ивашук Николай Григорьевич, Ульянов Игорь Константинович, Грузинцев Андрей Владимирович, Соломонов Александр Семенович, Петрушков Игорь Анатольевич.

В соответствии с пунктом 11 Устава, должник создан путем преобразования в него общества с ограниченной ответственностью «Легодом» (ОГРН 1066914026420).

10.11.2008 внеочередным общим собранием акционеров должника принято решение о реорганизации должника в форме присоединения к закрытому акционерному обществу «Производственное объединение «ЛЕСОЗАВОД» (ОГРН 1076914001053, ИНН 6914013155).

11.11.2008 собранием акционеров закрытого акционерного общества «Производственное объединение «ЛЕСОЗАВОД» (ОГРН 1076914001053, ИНН 6914013155) принято решение о реорганизации, в соответствии с которым к нему - ЗАО «ПО ЛЕСОЗАВОД» переходят все права и обязанности ЗАО «ЛЕГОДОМ» (ОГРН1086914001338, ИНН 6914014060) в форме присоединения к ЗАО ПО «ЛЕСОЗАВОД».

28.03.2013 решением единственного акционера Кочкиным И.А. принято решение об изменении место нахождения должника на адрес: 143 500, Московская обл., г. Истра, ул. 9-1 Гвардейской Дивизии, д.38, офис 1-2.

23.05.2016 решением единственного акционера должника принято решение о смене места нахождения должника на г. Бердск, Новосибирская область, ул. Ленина, д. 89/8, офис 307. Должник состоит на учете в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы России № 3 по Новосибирской области.

22.06.2016 решением единственного акционера должника Родиным Дмитрием Владимировичем принято решение ликвидировать должника, назначить ликвидатором должника Решетникова Александра Александровича.

30.06.2016 в Едином государственном реестре юридических лиц внесена запись о назначении ликвидатора.

20.07.2016 в журнале «Вестник государственной регистрации» было опубликовано сообщение о ликвидации должника по решению единственного участника.

26.12.2016 в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц было опубликовано сообщение ликвидатора о намерении обратиться в суд с заявлением о признании банкротом.

18.01.2017 ликвидатор составил и сдал в регистрирующий орган Промежуточный бухгалтерский баланс, в котором ликвидатор отразил, что имеются у3 должника активы в виде 220 332 тыс. рублей основных средств, 167 661 тыс. рублей дебиторской задолженности.

18.01.2017 ликвидатор обратился в суд с заявлением о признании банкротом, поскольку выявлено, что совокупный размер обязательств превышает совокупную стоимость активов должника на 33 290 0000 рублей.

В соответствии с пунктом 2 статьи 63 Гражданского кодекса Российской Федерации после окончания срока предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне требований, предъявленных кредиторами, результатах их рассмотрения, а также о перечне требований, удовлетворенных вступившим в законную силу решением суда, независимо от того, были ли такие требования приняты ликвидационной комиссией. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица. В случаях, установленных законом,



промежуточный ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

Поскольку сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне требований, предъявленных кредиторами, результатах их рассмотрения, сведения о перечне требований, удовлетворенных вступившим в законную силу решением суда, независимо от того, были ли такие требования приняты ликвидационной комиссией, включаются ликвидатором в Промежуточный бухгалтерский баланс, который утверждается собственником, суд с целью исключения взыскания убытков, причиненных противоправными действиями ликвидатора, определениями суда о принятии заявления ликвидатора к производству, об отложении рассмотрении дела ликвидатору предлагалось представить доказательства соблюдения процедуры ликвидации, доказательства уведомления кредиторов; расшифровку основных средств, отраженных в бухгалтерском балансе; предлагалось пояснить, на основании, каких первичных документов, он внес в Промежуточный бухгалтерский баланс от 18.01.2017 сведения о наличии имущества, в том числе дебиторской задолженности в размере 167 661 тыс. рублей и кредиторской задолженности; предлагалось представить доказательства обращения ликвидатора к руководителю о передаче документов, подтверждающих наличие дебиторской задолженности; при передаче от руководителя должника ликвидатору представить копию акта; поскольку Промежуточный бухгалтерский баланс был сдан в электронном виде, пояснить о том, кем сдавалась отчетность должника, велась ли должником программа бухгалтерского учета С1, усматривается ли из программы, сведения о дебиторской задолженности (по аналитическим счетам); ликвидатору предлагалось пояснить какова судьба денежных средств, полученных в банке.

06.04.2017 в суд от ликвидатора поступили письменные пояснения, во исполнение определения суда от 20.03.2017, в которых указал, что доказательствами соблюдения процедуры ликвидации являются: решение

собственника о ликвидации компании; доказательствами уведомления кредиторов о процедуре ликвидации является опубликованное сообщение в журнале «Вестник государственной регистрации» о ликвидации общества, а также доказательства публикации сообщения в Федресурсе; расшифровку основных средств в настоящий момент ликвидатор не имеет возможности представить, эти данные ему не были переданы предыдущим руководителем должника; в настоящий момент ликвидатор осуществляет работу по выявлению расшифровок основных средств.

Ликвидатор в своих пояснениях указал, что сведения о наличии дебиторской задолженности в размере 167 661 тыс. рублей были внесены в баланс на основании данных, полученных от предыдущего руководителя должника; предыдущий руководитель в нарушение закона не передал ликвидатору документы о дебиторской задолженности (договоры, акты); отчетность должника в период действия полномочий ликвидатора сдавалась уполномоченной бухгалтерией по всем требованиям действующего законодательства; должник не является застройщиком и не вел какую-либо деятельность в Новосибирской области; ликвидатору неизвестна судьба денежных средств, полученных должником от Банка.

Поскольку документов, подтверждающих наличие активов должника, ликвидатор не представил, суд предложил выразить согласие о финансировании процедуры банкротства. Участнику, ликвидатору предлагалось представить письменное согласие о финансировании процедуры банкротства и внесении на депозит суда 180 000-200 000 рублей. В своих пояснениях ликвидатор также указал, что ликвидатор и собственник должника готовы (согласны) финансировать процедуру банкротства должника, но только в случае недостаточности имущества должника на покрытие расходов конкурсного управляющего; у должника имеется ликвидное недвижимое имущество, в конкурсной массе должника будут денежные средства, достаточные для покрытия расходов, ликвидатор готов нести расходы на публикацию сообщений в журнале «Коммерсант»,

направление запросов в регистрирующие органы; в случае если по результатам инвентаризации и торгов о продаже недвижимого имущества выяснится, что в конкурсной массе недостаточно денежных средств на покрытие расходов конкурсного управляющего, ликвидатор возместит расходы конкурсного управляющего и выплатит вознаграждение в той части, в которой это не удалось сделать за счет конкурсной массы.

Исследовав представленные в установленном порядке доказательства по делу, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявления ликвидатора, при этом исходит из следующих обстоятельств дела и положений нормативных правовых актов.

Как усматривается из материалов дела, 15.07.2008 ликвидируемый должник зарегистрирован в качестве юридического лица,

22.06.2016 решением единственного акционера общества принято решение о его ликвидации и назначении ликвидатором – Решетникова Александра Александровича.

30.06.2016 внесена запись о принятии решения о ликвидации общества.

20.07.2016 опубликовано в журнале «Вестник Государственной регистрации» сообщение о ликвидации общества.

По результатам процедуры добровольной ликвидации, установив недостаточность имущества для погашения требований кредиторов, ликвидатор обратился в суд с данным заявлением.

По сведениям ликвидатора, сумма денежных требований к должнику по состоянию на текущую дату составляет 364 695 120 рублей, в том числе: 364 156 500 рублей 90 копеек задолженность перед ЗАО «РУССТРОЙБАНК», 547 342 рублей 47 копеек задолженность перед уполномоченным органом; должник имеет имущество на общую сумму 202 671 871 рублей, в том числе дебиторскую задолженность с неистекшим сроком исковой давности на сумму 18 876 871 рублей, земельный участок с рыночной стоимостью 183 685 000 рублей, артскважину с водопроводными

сетями с рыночной стоимостью 110 000 рублей.

Из представленного ликвидатором бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2016 год следует, что внеоборотные активы, в том числе: основные средства по состоянию на 31.12.2016 и 31.12.2015 составляла 220 332 тыс. рублей, на 31.12.2014 – 157 332 тыс. рублей, дебиторская задолженность на 31.12.2016 и 31.12.2015 – 167 661 тыс. рублей, на 31.12.2014 – 18 597 тыс. рублей, денежные средства и денежные эквиваленты на 31.12.2016, 31.12.2015 – 0 рублей, на 31.12.2014 – 173 тыс. рублей, прочие оборотные активы на 31.12.2016 составляли 96 тыс. рублей, на 31.12.2015 – 96 тыс. рублей, на 31.12.2014 – 78 тыс. рублей, баланс на 31.12.2016 и на 31.12.2015 составлял – 388 088 тыс. рублей, на 31.12.2014 – 176 181 тыс. рублей. Кредиторская задолженность в виде заемных средств на 31.12.2016 и на 31.12.2015 составляли - 313 316 тыс. рублей, на 31.12.2014 – 133 311 тыс. рублей, кредиторская задолженность на 31.12.2016 составляла 51 239 тыс. рублей, на 31.12.2015 – 50 390 тыс. рублей, на 31.12.2014 – 30 854 тыс. рублей.

Руководитель должника уклоняется от передачи документов. Ликвидатор не представил в материалы дела доказательства истребования документов от руководителя должника; отсутствуют сведения о составе основных средств, дебиторской задолженности, отсутствуют документы, подтверждающие, что является основанием для истребования документов от руководителя должника, в том числе в судебном порядке; ликвидатор не представил пояснений для чего должник перерегистрировался в г. Новосибирск, велась ли деятельность в г. Новосибирске.

Проверив доводы ликвидатора, изложенные в заявлении, проверив материалы дела, представленные с заявлением и собранные в ходе судебного разбирательства, суд приходит к выводу о наличии признаков банкротства ликвидируемого должника.

Суд, исследовав представленные документы, подтверждающие наличие задолженности и реальную неспособность должника удовлетворить



требования кредиторов, проверив следующие обстоятельства: установлены ли требования кредиторов, составлен и утвержден ли ликвидационной комиссией промежуточный ликвидационный баланс, который в соответствии с частью 2 статьи 63 Гражданского кодекса Российской Федерации должен содержать сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения, пришел к выводу, что ликвидатор доказал, что должник не способен удовлетворить требования кредиторов при его ликвидации и отвечает признакам несостоятельности ликвидируемого должника, представил документы, которые бы свидетельствовали о недостаточности стоимости имущества ликвидируемого должника.

Суд, оценивая предъявленные в ходе добровольной ликвидации требования кредиторов, признанные ликвидатором приходит к выводу, что достаточным для проведения процедуры банкротства ликвидируемого должника срок – шесть месяцев.

20.03.2017 в суд (в электронном виде) Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Континент» представило кандидатуру и информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Бочаровой Светланы Дмитриевны требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

Кандидатура конкурсного управляющего – Бочаровой Светланы Дмитриевны, давшего согласие быть утвержденным по данному должнику, соответствует требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Поскольку должник признан банкротом в упрощенном порядке, конкурсному управляющему необходимо провести анализ финансового состояния должника, истребовать документы от ликвидатора, в случае бывшего руководителя должника, проанализировать документы, подтверждающие правомерность действий и сделок.

В силу статьи 63 Гражданского кодекса Российской Федерации только после предъявления основной массы требований кредиторов, а также инвентаризации имущества организации ликвидатором может быть установлено соотношение между стоимостью ее имущества и совокупным объемом требований кредиторов.

Копия инвентаризации имущества должника, отчеты о рыночной стоимости, ликвидатором не представлены, на основании каких первичных документов, подтверждающих стоимость активов, ликвидатор составил промежуточный баланс, не пояснил.

Из анализа баланса следует, что должник привлекал заемные средства в 2015 году в размере 180 005 тыс. рублей (313 316 тыс. рублей – 133 311 тыс. рублей), при этом активы должника не изменились. Ликвидатор не смог представить пояснений о судьбе привлеченных средств.

Ликвидатор, проанализировав дебиторскую задолженность, определил, что из 167 661 тыс. рублей не истек срок давности предъявления требований по дебиторской задолженности на сумму 18 876 тыс. рублей; расшифровку дебиторской задолженности не представил, пояснений в результате бездействия, какого руководителя истек срок давности на 148 785 тыс. рублей.

Предметом деятельности должника являлось изготовление, монтаж и реализация сборно – щитовых домов; осуществление строительных, монтажных, пуско – наладочных и отделочных работ, производство прочих работ по строительству зданий и сооружений и другие. Основным видом деятельности должника согласно выписке является подготовка к продаже собственного недвижимого имущества (68.10.1), дополнительным видом – строительство жилых и нежилых зданий. Ликвидатору необходимо пояснить является ли должник застройщиком в силу параграфа 7, где осуществлял деятельность, когда прекратил, чем вызвана смена региона, велась ли деятельность в Новосибирской области. Ликвидатор пояснил, что должник не является застройщиком.

Как следует из представленных в материалы дела кредитных соглашений за 2015 год, денежные средства были перечислены на ссудный счет 4520781080000005515 на осуществление инвестиционной деятельности в форме капитального вложения (проектирование, новое строительство, реконструкция, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря) в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 года № 39-ФЗ.

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» № 39-ФЗ от 25.02.1999, определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности.

Поскольку ликвидатор не представил информации, для какой именно инвестиционной деятельности в форме капитального вложения должник получал денежные средства, в каких инвестиционных проектах участвовал, ликвидатор не проанализировал движение средств, полученных от банка, не представил расшифровку дебиторской задолженности на сумму, указанную им в Промежуточном бухгалтерском балансе, то в ходе процедуры конкурсного производства, осуществляя обязанности, возложенные на конкурсного управляющего, конкурсному управляющему обратить внимание на следующее:

- 1) провести анализ финансового состояния должника, для чего ознакомится с данными бухгалтерской отчетности по всем формам за 3 года, предшествующих возбуждению дела, проверить, являлся ли должник лицом, бухгалтерская отчетность, которого должны быть подтверждены аудитором, аккредитованном при саморегулируемой организации; если в соответствии с законодательством Российской Федерации ведение бухгалтерского учета и



составление финансовой (бухгалтерской) отчетности должника подлежат обязательному аудиту, анализ финансового состояния провести на основании документов бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности должника, достоверность которых подтверждена аудитором;

2) представить заключение о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного, фиктивного банкротства;

3) проанализировать по выписке по счетам должника движение средств, установить круг контролирующих лиц должника, проверить их действия и сделки должника на предмет подозрительности, в том числе за 2015 год по судьбе заемных средств;

4) проанализировать дебиторскую задолженность за 2015-2016 года, принять меры ко взысканию дебиторской задолженности, установить, в результате бездействия какого руководителя осуществлен пропуск срок давности и пропущен ли;

5) истребовать документы от бывшего руководителя документы; установить, не является ли руководитель, последний руководитель номинальным, «массовым руководителем», оформлены ли другие организации на учредителя; при уклонении ликвидатора, бывшего руководителя в трехдневный срок со дня признания должника банкротом, от передачи документов, подтверждающих активы должника, обратиться в суд с ходатайством об истребовании документов в порядке пункта 4 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 60 Закона о банкротстве;

6) в случае уклонения от передачи документов, подтверждающие имущество должника, руководитель может быть привлечен к субсидиарной ответственности руководителя, учредителя и иных лиц, контролирующих должника.

Руководствуясь статьями 45, 53, 75, 124, 127, 224 Федерального закона от 26.10.2002 № 217-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,

статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**Р Е Ш И Л:**

1. Признать ликвидируемого должника – закрытое акционерное общество «Легодом» (633010, г. Бердск, Новосибирская область, ул. Ленина, д. 89/8, офис 307, ИНН 6914014060, ОГРН 1086914001338) несостоятельным (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев, до 10.10.2017.

2. Утвердить конкурсным управляющим закрытого акционерного общества «Легодом» члена Некоммерческого партнерства Союза арбитражных управляющих «Континент» (Саморегулируемая организация) – Бочарову Светлану Дмитриевну (ОГРНИП 306540227500100, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 7991, адрес для направления корреспонденции – 630049, г. Новосибирск, а/я 133).

3. Конкурсному управляющему:

-немедленно приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных статьёй 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

-не позднее чем через десять дней с даты своего утверждения направить для опубликования в порядке, установленном статьёй 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», сведения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, доказательства публикации сообщения представить в суд;

-пояснительную записку, анализ финансового состояния должника, анализ сделок, заключение о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного и (или) фиктивного банкротства по всем выявленным документам;

-отчет о результатах проведения конкурсного производства и об использовании денежных средств должника с приложением документов,

подтверждающих информацию о проделанной работе в ходе конкурсного производства представить в арбитражный суд за пять дней до судебного заседания.

4. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета о результатах проведения конкурсного производства на 09.10.2017 на 14 часов 00 минут в помещении Арбитражного суда Новосибирской области по адресу: г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 6, кабинет 709.

5. Взыскать с закрытого акционерного общества «Легодом» в доход федерального бюджета расходы по государственной пошлине по делу в размере 6 000 рублей.

Выдать исполнительный лист.

Решение может быть обжаловано в суд апелляционной инстанции – Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в срок, не превышающий одного месяца со дня принятия решения, либо в суд кассационной инстанции – Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) в течение двух месяцев с момента вступления решения в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы. Жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Постановление кассационной инстанции может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации (г. Москва) в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия. Кассационная жалоба подается непосредственно в Верховный суд Российской Федерации.

Судья

О.Г. Бычкова



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Резолютивная часть  
О П Р Е Д Е Л Е Н И Я

г. Новосибирск

«05» июля 2017 года

Дело № А45-802/2017

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Бычковой  
О.Г.,

руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального  
кодекса Российской Федерации,

## О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить требование акционерного общества «РУССТРОЙБАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в размере 416 723 086 рублей 49 копеек, в том числе: 313 316 000 рублей основного долга, 58 244 086 рублей 49 копеек процентов за пользование денежными средствами, 45 163 000 рублей пени в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «Легодом» с отнесением в третью очередь удовлетворения, как обеспеченное залогом следующего имущества должника:

-земельный участок общей площадью 75 000,00 кв.м., из категории земель – земли населенных пунктов, предназначенный для малоэтажного жилищного строительства, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, в качестве которого обозначен жилой дом № 1, д. Лужки, с/пос Ядроминское Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:090337:181;

-артскважина с водонапорными сетями, Лит Б, инв. № 10398, общей площадью в 7,20 кв.м., расположенная в д. Лужки, с.о Ядроминский

Истринского района Московской области, кадастровый/условный номер 50:08:0050141:219.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в течение десяти дней со дня его вынесения.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

О.Г. Бычкова



ST

город Москва,

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 2615/ИПС

«06» марта 2015 года.

Акционерное общество «РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК» (АО «РУССТРОЙБАНК» или «Банк») (зарегистрировано ЦБ РФ «21» ноября 2014 года за № 3205, внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007303850 от 07.10.2002 года, основной государственный регистрационный номер 1027739327880, юридический адрес: 109004, Россия, город Москва, Большой Дровяной переулок, дом 7/9, строение 1) и в лице Первого Заместителя Председателя Правления Иващук Дмитрия Николаевича, действующего на основании доверенности от 28.11.2014 г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Паназтовой М.Н. за номером в реестре 12-1/248-1755, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Легодом» (ЗАО «Легодом») ИНН: 6914014060, КПП: Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2. Юридический адрес: Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2, в лице Генерального директора Чеченко Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об ипотеке № 2615/ИПС от «06» марта 2015 года (далее по тексту «Договор об ипотеке»), о нижеследующем:

**1. Предмет договора и обеспечиваемое обязательство**

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения исполнения основных обязательств Заемщика перед Банком по заключенным между ними договорам (п. 1.3).

1.2. Залогодатель является Должником по основному обязательству.

1.3. Обеспечиваемое основное обязательство возникло по следующим кредитным договорам:

1.3.1. Кредитному договору № 2615 об открытии кредитной линии юридическому лицу от «06» марта 2015 года, заключенному в г. Москве между АО «РУССТРОЙБАНК» и «Закрытое акционерное общество «Легодом» (далее – «Кредитный договор - 1»), со следующими существенными условиями:

Кредитная линия открывается для финансирования основной деятельности.

В течение срока Кредитной линии целевое назначение Кредита может быть изменено или уточнено в Кредитных соглашениях.

Срок действия Кредитной линии – до «02» марта 2018 года.

Лимит выдачи – 50 000 000-00 (Пятьдесят миллионов) рублей.

Лимит задолженности – не устанавливается.

По соглашению сторон срок и лимит Кредитной линии могут быть изменены (увеличены или уменьшены).

Процентная ставка за пользование Кредитом по срочной задолженности устанавливается в размере 17% (Семнадцать процентов) годовых.

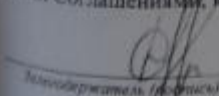
По просроченному основному долгу устанавливается штрафная неустойка в размере 0,1 % от суммы просроченного основного долга за каждый день просрочки. Проценты по просроченной задолженности Банком не начисляются.

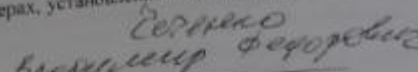
Размер процентной ставки по Кредитному договору может быть изменен Банком в случае изменения Центрального Банком Российской Федерации ставки рефинансирования, ключевой ставки, изменения его учетной политики, уровня инфляции и других изменений конъюнктуры финансового рынка, о чем Банк письменно уведомляет Заемщика не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней до даты введения нового размера процентов. В случае несогласия Заемщика с увеличением процентной ставки по Кредиту, Заемщик вправе до введения нового размера процентов вернуть Кредит, уплатив проценты за время фактического пользования денежными средствами в размере, предусмотренном Кредитным договором - 1

1.

За пользование кредитом Банк начисляет проценты в размерах, установленных Кредитным договором - 1

или/или Соглашениями, которые подлежат уплате

  
Залогодержатель (подпись)

  
Владимир Федорович Чеченко  
Заместитель Г.О.И.О. (подпись)

Начисление процентов производится исходя из фактической задолженности по основному долгу с фактического времени пользования – со дня, следующего за днем выдачи кредита (транша) и до дня поступления средств в его погашение.

1.3.2. Кредитному договору № 3514 об открытии кредитной линии юридическому лицу от 2014 года, заключенному в г. Москве между ЗАО «РУССТРОЙБАНК» и Закрытое акционерное общество «Легодом» (далее – «Кредитный договор - 2»), со следующими существенными условиями:

Кредитная линия открывается:

- для финансирования основной деятельности.

В течение срока Кредитной линии целевое назначение Кредита может быть изменено или отменено в соответствии с условиями Кредитных соглашений.

Срок действия Кредитной линии – до «10» марта 2017 года.

Лимит выдачи – 10 000 000-00 (Десять миллионов) рублей.

Лимит задолженности – не устанавливается.

По соглашению сторон срок и лимит Кредитной линии могут быть изменены (увеличены или уменьшены).

Процентная ставка за пользование Кредитом по срочной задолженности устанавливается в размере (Пятнадцать) процентов годовых.

По просроченному основному долгу устанавливается штрафная неустойка в размере 0,1 % от просроченного основного долга за каждый день просрочки. Проценты по просроченной задолженности Банком не начисляются.

Размер процентной ставки как по уже выданным Траншам, так и предполагаемым к выдаче может быть изменен Банком в случае изменения Центральным Банком Российской Федерации денежно-кредитной политики, рефинансирования, изменения его учетной политики, уровня инфляции и других изменений конъюнктуры финансового рынка, о чем Банк письменно уведомляет Заемщика. Новая процентная ставка транша устанавливается со дня, указанного в уведомлении Банка, но не ранее его поступления к Заемщику, и при отсутствии возражений в течение 10 календарных дней считается согласованной. Изменения процентной ставки подтверждаются подписанием Сторонами Дополнительных или Кредитных Соглашений. Изменение процентной ставки Заемщика с новой процентной ставкой влечет последствия Случая досрочного изъятия Кредитного договора - 2).

За пользование кредитом Банк начисляет проценты в размерах, установленных Кредитным договором и/или Соглашениями, которые подлежат уплате ежеквартально, не позднее последнего рабочего дня каждого квартала.

Начисление процентов производится исходя из фактической задолженности по основному долгу с фактического времени пользования – со дня, следующего за днем выдачи кредита (транша) и до дня поступления средств в его погашение.

1.3.3. Кредитному договору № 20314 об открытии кредитной линии юридическому лицу от 2014 года, заключенному в г. Москве между ЗАО «РУССТРОЙБАНК» и Закрытое акционерное общество «Легодом» (далее – «Кредитный договор - 3»), со следующими существенными условиями:

Кредитная линия открывается:

- для финансирования основной деятельности.

В течение срока Кредитной линии целевое назначение Кредита может быть изменено или отменено в соответствии с условиями Кредитных соглашений.

Срок действия Кредитной линии – до «27» октября 2017 года.

Лимит выдачи – 8 000 000-00 (Восемь миллионов) рублей.

Лимит задолженности – не устанавливается.

По соглашению сторон срок и лимит Кредитной линии могут быть изменены (увеличены или уменьшены).

Процентная ставка за пользование Кредитом по срочной задолженности устанавливается в размере (Пятнадцать) процентов годовых.

По просроченному основному долгу устанавливается штрафная неустойка в размере 0,1 % от просроченного основного долга за каждый день просрочки. Проценты по просроченной задолженности Банком не начисляются.

Размер процентной ставки как по уже выданным Траншам, так и предполагаемым к выдаче может быть изменен Банком в случае изменения Центральным Банком Российской Федерации денежно-кредитной политики, рефинансирования, изменения его учетной политики, уровня инфляции и других изменений конъюнктуры финансового рынка, о чем Банк письменно уведомляет Заемщика. Новая процентная ставка транша устанавливается со дня, указанного в уведомлении Банка, но не ранее его поступления к Заемщику, и при отсутствии возражений в течение 10 календарных дней считается согласованной. Изменения процентной ставки подтверждаются подписанием Сторонами Дополнительных или Кредитных Соглашений.

Исполнитель (Логодом)

Исполнитель (ФЛЮ)



Заемщика с новой процентной ставкой влечет последствия Случая досрочного изъясания (п. 9 Кредитного договора - 3).

За пользование кредитом Банк начисляет проценты в размерах, установленных Кредитным договором - 3 и/или Соглашениями, которые подлежат уплате ежеквартально, не позднее последнего рабочего дня квартала.

Начисление процентов производится исходя из фактической задолженности по основному долгу и за фактическое время пользования - со дня, следующего за днем выдачи кредита (граница) по день поступления средств в его погашение.

1.3.4. Кредитному договору № 5813 с юридическим лицом от «25» марта 2013 года, заключенному в г. Москве между ЗАО «РУССТРОЙБАНК» и Закрытое акционерное общество "Легодом" (далее - «Кредитный договор - 4»), об следующих существенных условиях:

Кредитная линия открывается:

Кредит предоставляется для оплаты по предварительному договору №1 купли - продажи недвижимого имущества от 25.03.2013г.

Перечисление кредитных денежных средств на банковские счета Заемщика, открытые в иных кредитных организациях, недопускается.

Срок погашения кредита - до «24» марта 2016 года.

Сумма и валюта кредита - 119 000 000-00 (Сто девятнадцать миллионов) рублей.

По соглашению сторон срок и сумма Кредита могут быть изменены (увеличены или уменьшены) путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору.

Процентная ставка за пользование Кредитом по срочной задолженности устанавливается в размере 15 % (Пятнадцать) процентов годовых. По просроченному основному долгу устанавливается штрафная неустойка в размере 0,1 % от суммы просроченного основного долга за каждый день просрочки.

Проценты по просроченной задолженности Банком не начисляются.

Размер процентной ставки по Кредитному договору может быть изменен Банком в случае изменения Центром аним Банком Российской Федерации ставки рефинансирования, изменения его учетной политики, уровня инфляции и других изменений конъюнктуры финансового рынка, о чем Банк письменно уведомляет Заемщика. Новая процентная ставка применяется со дня, указанного в уведомлении Банка, но не ранее его предоставления к Заемщику, и при отсутствии возражений в течение 10 календарных дней считается согласованной. Изменения процентной ставки подтверждаются подписанием Сторонами Дополнительных или Кредитных Соглашений. Несогласие Заемщика с новой процентной ставкой влечет последствия Случая досрочного изъясания (п. 9 Кредитного договора - 4).

За пользование кредитом Банк начисляет проценты в размерах, установленных Кредитным договором - 4, которые подлежат уплате ежеквартально, не позднее последнего рабочего дня квартала.

Начисление процентов производится исходя из фактической суммой задолженности и за фактическое время пользования - со дня, следующего за днем выдачи кредита по день поступления средств в его погашение.

1.4. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя по Кредитному договору в том объеме, в каком они сложились фактически к моменту удовлетворения, и включает сумму основного долга, проценты (включая просроченные), возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, неустойку (штраф, пеня), а также - судебные издержки, расходы по изъясанию и реализации предмета ипотеки, расходы по содержанию и охране предмета ипотеки, включая коммунальные платежи, сложившиеся в силу необходимости.

1.5. Залогодатель согласен на возможные изменения Основного обязательства, в том числе изменение процентной ставки по Кредиту, изменение размера штрафных санкций, перенос срока погашения Кредита, а также перевод долга Клиента по Кредитному договору на другое лицо. Действие настоящего Договора распространяются на все случаи изменения Основного обязательства.

## 2. Предмет договора

2.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества (далее «Предмет залога»). Предмет залога полностью остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

2.2. Предметом залога является:

2.2.1. **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 75000 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 200 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д.Лужки, д.1.

Залогодержатель (принимает)

Согласно договору  
Выполнено (Ф.И.О. подписать, подпись)  
В.С.М.

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:090337:181. Документы основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 года №3-03/2013, что подтверждается Договором государственной регистрации права серии 50-АЕ № 706142, выданным «22» октября 2013 года, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 256058, выданным «14» мая 2013 года. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области сделана запись регистрации № 50-50-08/049/2013-311.

Согласованная Сторонами оценка данного земельного участка составляет: 128 579 500,00 (сто двадцать восемь миллионов пятьсот семьдесят девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

2.2.2. Силосная траншея №1, площадь по наружным измерениям 1050,8 кв.м, инв. № 10398-1 (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.п., д.г. 2, д.п. Г. Зам. Кадастровый (или условный) номер: 50:08:15:02451:005. Документы основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 года №3-03/2013, что подтверждается Договором государственной регистрации права серии 50-АЕ № 706143, выданным «22» октября 2013 года, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 256059, дата выдачи «14» мая 2013 года. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области сделана запись регистрации №50-50-08/049/2013-312.

Согласованная Сторонами оценка данной силосной траншеи №1 составляет: 14 000,00 (четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

2.2.3. Силосная траншея №2, общая площадь 806 кв.м, инв. № 10398-2 (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.п., д.г. 2, д.п. Г. Зам. Кадастровый (или условный) номер: 50:08:15:02451:003. Документы основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 года №3-03/2013, что подтверждается Договором государственной регистрации права серии 50-АЕ № 706145, выданным «22» октября 2013 года, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 256056, дата выдачи «14» мая 2013 года. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области сделана запись регистрации №50-50-08/046/2013-341.

Согласованная Сторонами оценка данной силосной траншеи №2 составляет: 14 000,00 (четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

2.2.4. Артскважина с водонапорными сетями, общая площадь 7,20 кв.м, инв. № 10398-4 (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.п., д.г. 2, д.п. Г. Зам. Кадастровый (или условный) номер: 50:08:15:02451:006. Документы основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от «15» апреля 2013 года №3-03/2013, что подтверждается Договором государственной регистрации права серии 50-АЕ № 706144, выданным «22» октября 2013 года, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 256057, дата выдачи «14» мая 2013 года. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области сделана запись регистрации №50-50-08/046/2013-342.

Согласованная Сторонами оценка данной артскважины с водонапорными сетями составляет: (Семьдесят две тысячи восемьсот) рублей 00 копеек.

2.3. Оценка предмета залога и сумма обеспечения:

2.3.1. Согласно Сторонами оценка недвижимого имущества, указанного в пункте 2.2 Договора составляет: 128 680 300,00 (сто двадцать восемь миллионов шестьсот восемьдесят триста) рублей 00 копеек;

2.4. По согласованию сторон предмет настоящей ипотеки обеспечивает основное обязательство, определяемое на момент удовлетворения.

2.5. Залогодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора предмет залога не продан, не состоит в споре или под арестом и не обременен никакими иными правами третьих лиц, за исключением Договора № 3-03/2013 купли-продажи недвижимого имущества от «15» апреля 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-08/046/2013-341, 50-50-08/046/2013-342, 50-50-08/049/2013-311, 50-50-08/049/2013-312.

2.6. В случае уменьшения оценочной стоимости предмета залога вследствие его утраты, гибели или значительного физического износа (сверх нормального) Залогодатель обязан возместить кредитору имуществом, эквивалентным по стоимости утраченному или уцененному, до необходимого согласованного сторонами объема обеспечения.

  
Залогодержатель (И.О. ФИО, наименование организации)

  
Залогодатель (И.О. ФИО, наименование организации)

- 2.7. Замена предмета залога допускается только с согласия Залогодержателя, подтвержденного подписанием дополнительного соглашения или нового договора.
- 2.8. Залогодатель не вправе распоряжаться предметом залога путем: его отчуждения (продажи, дарения, внесения в качестве вклада в уставный капитал и др.) с переводом на приобретателя основного обязательства, обеспеченного ипотекой; его обременения или иного наложения ограничений (арендой, субарендой, пользованием, сервитутом и др.) без письменного согласия Залогодержателя (за исключением права заключения предварительных договоров купли-продажи недвижимости).
- 2.9. Последующий залог осуществляется в соответствии со ст. 342 ГК РФ.
- 2.10. Залогодатель несет риск случайной гибели, утраты, порчи или повреждения предмета залога.
- 2.11. Если право собственности или иное право Залогодателя на предмет залога прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены законодательством РФ (выкуп для государственных или муниципальных нужд, реквизиция или национализация) и Залогодатель предоставляет другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо Залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося Залогодателью возмещения, а также вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на предоставленное Залогодателью имущество.

### 3. Права и обязанности сторон

- 3.1. Залогодержатель вправе:
- 3.1.1. Проверять по документам и фактически (в согласованное с Залогодателем время) наличие, количество, размер, состояние, условия хранения, содержания и использования предмета залога.
- 3.1.2. Требовать от Залогодателя применения мер, необходимых для обеспечения сохранности и целостности предмета залога.
- 3.1.3. Требовать от Залогодателя и любого лица прекращения посягательства на предмет залога, угрожающих его утратой либо повреждением.
- 3.1.4. Передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора с одновременной передачей прав по основному обязательству.
- 3.1.5. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях:
- а) существенного нарушения Залогодателем правил пользования, содержания и сохранения предмета залога;
  - б) невыполнения Залогодателем требования Залогодержателя по страхованию предмета залога с условием определения Залогодержателя в качестве выгодоприобретателя;
  - в) немотивированного отказа Залогодержателю в проверке по документам и фактически наличия, количества, состояния и условий хранения предмета залога;
  - г) нарушения Залогодателем правил о распоряжении (отчуждении) заложенным имуществом;
  - д) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, либо в силу вилдикации, если он не восстановил или не заменил предмет залога другим равноценным имуществом.
- В случае если это требование не удовлетворено, Залогодержатель вправе (по основаниям п.п. в-г п. 3.1.5) обратиться взыскание на предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства.
- 3.2. Залогодержатель обязан:
- 3.2.1. При полном и надлежащем исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, вернуть Залогодателю страховую полис (при наличии), Свидетельство о регистрации ипотеки (при наличии), закладную (при наличии) или иной документ, подтверждающий погашение долга, в 5-(Пяти)-дневный срок с момента получения соответствующего требования Залогодателя.
- 3.2.2. По требованию Залогодателя выдавать ему документ (или делать отметки в Договоре, закладной) о частичном исполнении основного обязательства (при его невозобновляемости).
- 3.3. Залогодатель вправе:
- 3.3.1. Владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, способами, исключающими уменьшение его согласованной сторонами оценочной стоимости и снижение его качественных характеристик (кроме нормального износа).
- 3.3.2. В любое время до момента реализации предмета залога прекратить обращение на него взыскания посредством полного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.
- 3.3.3. В случае гибели предмета залога с согласия Залогодержателя восстановить или заменить его другим равноценным имуществом.

Залогодержатель (подпись)

Владимир Федоров  
 Владелец (Ф.И.О., полностью) *Александр*



- 3.4. Залогодатель обязан:
- 3.4.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности и функционального предмета залога (включая текущий и капитальный ремонт).
  - 3.4.2. Не совершать действия, влекущие прекращение права залога или уменьшение стоимости предмета залога.
  - 3.4.3. Принимать меры для защиты предмета залога от посягательств третьих лиц и обеспечения средствами пожаро-охранной сигнализации или иным образом.
  - 3.4.4. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения, посягательств третьих лиц на предмет залога, о других существенных изменениях предмета залога в течение 5 (пяти) дней с того момента, как Залогодателю стало известно о данных обстоятельствах.
  - 3.4.5. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр предмета залога в согласованное Залогодателем время и контролировать выполнение условий Договора.
  - 3.4.6. Предъявлять по требованию Залогодержателя необходимые финансовые документы, подтверждающие производственно-хозяйственную и иную деятельность.
  - 3.4.7. В течение 1 месяца с момента подписания настоящего Договора зарегистрировать ипотеку в государственной регистрации (при необходимости с участием Залогодержателя) и предоставить Залогодержателю свидетельство о регистрации ипотеки и/или закладную и/или зарегистрированный Договор об ипотеке (экземпляр Залогодержателя) в течение 2-х дней с момента их получения.
  - 3.4.8. По письменному требованию Залогодержателя застраховать предмет залога за свой счет от утраты или повреждения на сумму страхового возмещения, не меньшую согласованной стороной обеспечения, с обязательным определением Залогодержателя в качестве выгодоприобретателя.
- 3.5. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в равных долях.

#### 4. Основания прекращения ипотеки

- 4.1. Ипотека прекращается:
- 4.1.1. С прекращением обеспеченного залогом основного обязательства путем его полного и надлежащего исполнения, либо путем новации основного обязательства или принятия Залогодержателем от должника (в том числе предмета залога) взамен исполнения основного обязательства по соглашению с Залогодателем и/или Должником.
  - 4.1.2. В случае гибели или виндикации предмета залога или прекращения заложенного права собственности, если Залогодатель не воспользовался правом восстановить предмет залога или заменить его равноценным имуществом.
  - 4.1.3. В случае реализации предмета залога, в том числе с публичных торгов, и удовлетворения требований Залогодержателя из суммы, вырученной от продажи, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной в связи с объявлением повторных торгов несостоявшимся, если Залогодатель оставит за собой предмет залога.

#### 5. Заключительные положения

- 5.1. Дополнительные или особые условия Договора: нет
- 5.2. Расходы по заключению настоящего Договора и государственной регистрации Стороны несут совместно.
- 5.3. Изменения и дополнения условий настоящего Договора производятся по письменному согласию Сторон, также подлежащему государственной регистрации. Досрочное расторжение Договора производится по взаимному согласию Сторон.
- 5.4. Споры Сторон, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора и неурегулированные Сторонами путем переговоров, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.
- 5.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах по одному для каждой стороны и хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

#### 6. Адреса и банковские реквизиты сторон

##### 6.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

АО «РУССТРОЙБАНК»  
109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр. 1, тел. 730-0004, факс 730-7744001514; к/с 30101810400000000591 в Отделении 2 Главного управления Центральное управление Центрального банка Российской Федерации по центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044583888

Залогодержатель (подпись)

Залогодатель (Ф.И.О. и подпись)

Владимир Владимирович  
Залогодатель (Ф.И.О. и подпись)

**6.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:**

Наименование:	ЗАО "Легалом"
Юридический адрес:	Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2
Фактический адрес:	Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2
ИНН/ КПП:	6914014060 / 501701001
Банковские реквизиты в АО «РУССТРОЙБАНК»:	Р/с № 40702810100040020637

60

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ**

Первый Заместитель  
Председателя  
Правления



Иванов Д.Н.

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ**

Генеральный  
директор



Васильев  
Владимир Александрович  
Директор (Ф.И.О. полностью)

Залогодержатель (подпись)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Номер регистрационного листа 50  
 Дата регистрации 08.08.2015  
 Номер регистрации 50-50/008-50/008/1205-005-05-001  
 Регистратор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Номер регистрационного листа 50  
 Дата регистрации 08.08.2015  
 Номер регистрации 50-50/008-50/008/1205-005-05-001  
 Регистратор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Номер регистрационного листа 50  
 Дата регистрации 08.08.2015  
 Номер регистрации 50-50/008-50/008/1205-005-05-001  
 Регистратор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Номер регистрационного листа 50  
 Дата регистрации 08.08.2015  
 Номер регистрации 50-50/008-50/008/1205-005-05-001  
 Регистратор



Handwritten notes at the bottom of the page.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
К ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ № 2615/И/ПС от «06» марта 2015 года**

г. Москва.

«30» апреля 2015 года.

**Акционерное общество «РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК»** (АО «РУССТРОЙБАНК») (зарегистрировано ЦБ РФ «21» ноября 2014 года за № 3205, внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007303850 от 07.10.2002 года, основной государственный регистрационный номер 1027739327880, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 77 № 007103175, ИНН 7744001514, юридический адрес: 109004, Россия, город Москва, Большая Дровяная переулок, дом 7/9, строение 1) в лице Председателя Правления Струкова Андрея Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество «Легодом»** (ЗАО «Легодом») ИНН: 6914014060, КПП: 501701001, Фактический адрес: Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2. Юридический адрес: Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2, в лице Генерального директора Чеченко Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 от «29» апреля 2015 года к Договору об ипотеке № 2615/И/ПС от «06» марта 2015 года (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить п. 1.3 пунктом 1.3.5 Договора об ипотеке № 2615/И/ПС от «06» марта 2015 года (далее – Договор об ипотеке) в следующей редакции:

« Пункт 1.3.5. Кредитному договору № 5515 об открытии кредитной линии юридическому лицу от «28» апреля 2015 года, заключенному в г. Москва между Акционерным обществом «РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК» и Закрытое акционерное общество «Легодом» (далее – «Кредитный договор-5») со следующими существенными условиями:

Кредитная линия открывается на осуществление инвестиционной деятельности в форме капитального вложения (проектирование, новое строительство, реконструкция, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря) в соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ.

В течение срока Кредитной линии целевое назначение Кредита может быть изменено или уточнено в Кредитных соглашениях.

Срок действия Кредитной линии – до «25» апреля 2018 года.

Лимит выдачи – 150 000 000-00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.

Лимит задолженности – не устанавливается.

По соглашению сторон срок и лимит Кредитной линии могут быть изменены (увеличены или уменьшены).

Процентная ставка за пользование Кредитом по срочной задолженности устанавливается в размере 17% (Семнадцать процентов) годовых.

По просроченному основному долгу устанавливается штрафная неустойка в размере 0,1 % от суммы просроченного основного долга за каждый день просрочки. Проценты по просроченной задолженности Банком не начисляются. Размер процентной ставки по Кредитному договору может быть изменен Банком в случае изменения Центральным Банком Российской Федерации ставки рефинансирования, ключевой ставки, изменения его

учетной политики, уровня инфляции и других изменений конъюнктуры финансового рынка, о чем Банк письменно уведомляет Заемщика не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней до даты введения нового размера процентов. В случае несогласия Заемщика с увеличением процентной ставки по Кредиту, Заемщик вправе до введения нового размера процентов вернуть Кредит, уплатив проценты за время фактического пользования денежными средствами в размере, предусмотренном Кредитным договором-5.

За пользование кредитом Банк начисляет проценты в размерах, установленных Кредитным договором-5 и/или Соглашениями, которые подлежат уплате ежеквартально, не позднее последнего рабочего дня квартала.

Залогодержатель

В.В.В. Залогодатель 1  
подпись, ФИО полностью  
Владимир В.Ф.



Начисление процентов производится исходя из фактической задолженности по основному долгу и за фактическое время пользования – со дня, следующего за днем выдачи кредита (трамша) по день поступления средств в его погашение.

2. п. 2.5. Договора об ипотеке № 2615/И/ПС от «06» марта 2015 года изложить в следующей редакции:

« Пункт 2.5. Залогодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора предмет ипотеки не заложен, не продан, не состоит в споре или под арестом и не обременен никакими иными правами третьих лиц».

3. Остальные условия Договора об ипотеке остаются без изменений.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, действует в совокупности с Договором об ипотеке и является неотъемлемой его частью.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

#### 6. Адреса и банковские реквизиты сторон:

##### 6.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

АО «РУССТРОЙБАНК»  
109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр. 1, тел. 730-0004, факс 730-7138,  
ИНН 7744001514  
к/с 30101810400000000591 в Отделении 2 Главного управления Центрального банка  
Российской Федерации по центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044585591.

##### 6.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Наименование:	ЗАО "Легодом"
Юридический адрес:	Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2
Фактический адрес:	Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2
ИНН/ КПП:	6914014060 / 501701001
Банковские реквизиты в АО «РУССТРОЙБАНК»:	Р/с № 40702810100040020637

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель:

Залогодатель:

Председатель  
Правления

Струков А.П.

Генеральный  
Директор

Чеченко В.Ф.



Залогодержатель

Залогодатель

подпись, ФИО полностью

10.11.2015г. Струков Александр Павлович Чеченко Владимир Федорович

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2  
К ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ № 2615/ИПС от «06» марта 2015 года

г. Москва,

«30» июля 2015 года.

Акционерное общество «РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК» (АО «РУССТРОЙБАНК») (зарегистрировано ЦБ РФ «21» ноября 2014 года за № 3205, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) Межрайонной инспекцией ФНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство о государственной регистрации номер 1027739327880, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 77 № 007103175, ИНН 7744001314, юридический адрес: 109004, Россия, город Москва, Большая Дроздовская пересулка, дом 7/9, строение 1) в лице Председателя Правления Струалева Андрея Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Летолам» (ЗАО «Летолам») ИНН: 5014014060, КПП: 501701001, Фактический адрес: Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2. Юридический адрес: Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2, в лице Генерального директора Чеченко Владимира Фелеровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 от «30» июля 2015 года к Договору об ипотеке № 2615/ИПС от «06» марта 2015 года (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны договорились вложить п. 2.2. Договора об ипотеке № 2615/ИПС от «06» марта 2015 года (далее – Договор об ипотеке) в следующей редакции:

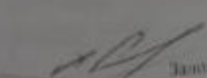
«2.2. Предметом залога является:


2.2.1. Земельный участок, категория земель – земля населенных пунктов, разрешение на использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 75000 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир видного дома. Участок находится примерно в 200 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д.Лужки, д.1. Кадастровый (или условный) номер 50:08:090337:181. Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 года №3-03/2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ/№ 706142, выданным «22» октября 2013 года, повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 256058, выданным «14» мая 2013 года, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-08/049/2013-311.

Согласованная Сторонами оценка данного земельного участка составляет: 183 573 000,00 (Сто восемьдесят три миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

2.2.2. Артезианская с водонапорными сетями, общая площадь 7,20 кв.м., инв. № 14398, инт. Б., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с/пос. дер.Лужки. Кадастровый (или условный) номер: 50:08:15.02451:006. Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от «15» апреля 2013 года №3-03/2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ/№ 706144, выданным «22» октября 2013 года, повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 256057, выданным «14» мая 2013 года, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» мая 2013 года сделана запись регистрации №50-50-08/046/2013-342.

Согласованная Сторонами оценка данной артезианской с водонапорными сетями составляет: 110 000,00 (Сто десять тысяч) рублей 00 копеек».

  
Залогодатель

  
Залогодатель, 1  
Имя, ФИО полностью

2. Стороны договорились изложить п. 2.3. Договора об ипотеке № 2615/И/ПС от «06» марта 2015 года (далее – Договор об ипотеке) в следующей редакции:

«2.3. Оценка предмета залога и сумма обеспечения:

2.3.1. Согласованная Сторонами оценка недвижимого имущества, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора составляет: 183 685 000.00 (Сто восемьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек».

3. Остальные условия Договора об ипотеке остаются без изменений.

4. Настоящее Дополнительное соглашение действует в совокупности с Договором об ипотеке и является неотъемлемой его частью.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

6. Адреса и банковские реквизиты сторон:

6.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

АО «РУССТРОЙБАНК»  
109004, г. Москва, Большой Дровиной переулок, д.7/9, стр. 1, тел. 730-0004, факс 730-713  
ИНН 7744001514  
к/с 30101810400000000591 в Отделении 2 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044585591.

6.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Наименование: ЗАО "Легодом"  
Юридический адрес: Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2  
Фактический адрес: Россия, 143500, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. Гвардейской Дивизии, д.38, оф.1-2  
ИНН/КПП: 6914014060 / 501701001  
Банковские реквизиты в АО «РУССТРОЙБАНК»: Р/с № 40702810100040020637.

ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель:

Председатель  
Проправления



Струков А.П.

Залогодатель:

Генеральный  
Директор



Залогодержатель

подпись, ФИО полностью

Чайкова Н.А.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**Дата 16.06.2016№ 90-20169307

На основании запроса №90-20169307 от 16.06.2016, поступившего на рассмотрение 16.06.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:08:0050141:219
наименование объекта:	Артекквартира с водопроводными сетями
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	7.2 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	10398, Б
этажность (этаж):	0
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер. Лужки
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Легодом" ИНН:6914014060 ОГРН:1086914001338 КПП:691401001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 50-50-08/046/2013-342 14.05.2013
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	08.04.2015
номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-6541/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.04.2015 по 25.04.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "Русский Строительный Банк" ИНН:7744001514 ОГРН:1027739327880 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке 2615/И/ПС от 2015-03-06
5. Договоры участия в долевом строительстве:	

64

5. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

3 соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, государственного регистратора)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, выписка)



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная  
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и  
картографии» по Новосибирской области

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

Дата 01.06.2017

№ 54-0-1-53/4006/2017-12841

На основании запроса от 24.05.2017, поступившего на рассмотрение 24.05.2017, сообщаем, что правообладателю ЗАО "Легодом", ИНН: 6914014060, ОГРН: 1086914001338, в период с 01.01.2014 по 24.05.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:08:0000000:7544
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Истринский район, Ядроминское с/п, деревня Лужки, силосная траншея
	Площадь:	Глубина 298 м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08/046/2013-341
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 №3-03/2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	19.10.2015 ✓
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:08:0000000:7543
	Назначение объекта	данные отсутствуют



	недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская обл., Истринский р-н, Ядроминское с/п, деревня Лужки, силосная траншея
	Площадь:	Глубина 2837 м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08/049/2013-312
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 №3-03/2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	19.10.2015 ✓
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:08:0050141:219 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская обл., Истринский р-н, Ядроминское с/п, деревня Лужки
	Площадь:	Глубина 22 м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08/046/2013-342
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 №3-03/2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-6541/1
4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:08:0090337:181
	Назначение объекта недвижимости:	для малоэтажного жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, д. Лужки, дом 1
	Площадь:	75000 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08/049/2013-311
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2013 №3-03/2013
4.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Ипотека
4.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-6539/1
5.	Получатель выписки:	Бочарова Светлана Дмитриевна

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

В соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



ЗАМЕСТИТЕЛЬ

НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ДИИ.

(фамилия, инициалы)

Унифицированная форма № ИНВ-1  
 Утверждена постановлением Госкомстата  
 России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД	Код
	0317001
	88787806

3АО "Легодом" \_\_\_\_\_ (полное наименование)  
(структурное подразделение)

Основное подразделение \_\_\_\_\_

Основание для проведения инвентаризации \_\_\_\_\_ приказ \_\_\_\_\_  
(результат записки)

Вид деятельности \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_

Дата начала инвентаризации \_\_\_\_\_  
 Дата окончания инвентаризации \_\_\_\_\_  
 Вид операции \_\_\_\_\_

Номер документа	Дата составления
2	24.07.2017

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОНИСЬ**  
**основных средств**

Основные средства \_\_\_\_\_  
 находящиеся \_\_\_\_\_ В собственности \_\_\_\_\_  
(в собственности организации, на ответственном хранении, з.т.ч. филиалов)

Местонахождение \_\_\_\_\_ Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Лужки

Арендодатель \* \_\_\_\_\_

**РАСЧИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мяю (напу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись/форма оплаты)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись/форма оплаты)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись/форма оплаты)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактические платежи		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		наквартальный	заводской	инвентаризационный (документа о регистрации)	колич-во, шт.	каждострочная стоимость, руб. коп.	количе-ство, шт.	стои-мость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	БЗВ (подкабортный угол), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м., кадастровый номер 50:08:30501:41:219								1		1		
<b>Итого</b>									<b>1</b>			<b>1</b>	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_

Один (проп. слово)

б) общее количество единиц фактич \_\_\_\_\_

Один (проп. слово)

в) на сумму фактичес \_\_\_\_\_

(проп. слово)

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ Один (подпись)
- б) общее количество единиц фактич \_\_\_\_\_ Один (подпись)
- в) на сумму фактичес \_\_\_\_\_ (подпись)

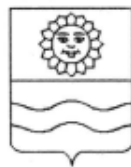
Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии Конкурсной администрации \_\_\_\_\_ Бочарова С.Д. (подпись)  
 Члены комиссии: *Ариба С.С.* \_\_\_\_\_ Глазина Е.В. (подпись)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
 Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ (подпись) Бочарова С.Д. (расшифровка подписи)  
 « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

143500, г.Истра, пл.Революции, 4

тел.: 8-495-994-54-43, факс: 8-495-994-50-85

От 18.07.2017г. № 483/04  
на № 2/н от 17.07.2017г.

630049 г. Новосибирск, а/я 133  
Арбитражному управляющему  
Бочаровой Светлане Дмитриевне

Справка

Согласно запроса от 17.07.2017г. по вопросу состояния сооружения водонапорной башни (башня Рожновского), глубиной 22 метра, кадастровый номер: 50:08:0050141:219, инвентарный номер: 10398-3, по адресу: д. Лужки, городской округ Истра (сельское поселение Ядроминское Истринского района) Московской области, сообщаем, по состоянию на 18.07.2017г., водонапорной башни по указанному адресу нет, предполагаемое месторасположение башни рекультивировано и заросло кустарником. В непосредственной близости от предполагаемого месторасположения башни, сохранилось одноэтажное строение под ВЗУ (водозаборный узел), других сооружений не обнаружено.

Приложения:

Фотофиксация - 4шт.

Начальник ТУ Ядроминское  
администрации г.о. Истра

А.В. Салова



**ИП Ефимову С.А.**  
345-10-92  
630057, г. Новосибирск, а/я 57

Конкурсного управляющего ЗАО «Легодом»  
Бочаровой Светланы Дмитриевны  
Адрес ЗАО «Легодом»: 633010, г. Бердск, ул. Ленина, д.89/8, оф. 307  
Почтовый адрес: 630049, г. Новосибирск, а/я 133  
ОГРН 1086914001338, ИНН 6914014060  
тел/факс (383) 2432141

**Заявка на оценку**

**Просим провести оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ЗАО «Легодом», по состоянию на 25.07.2017г.**

№ п.п.	Наименование имущества, имеющего обременение – залог, в пользу АО «РУССТРОЙБАНК», в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»
1	ВЗБ (водозаборный узел), часть от сооружения, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, глубина 22 м., кадастровый номер 50:08:0050141:219
2	Земельный участок, адрес: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Лужки, дом 1, площадь 75 000 кв.м., кадастровый номер 50:08:0090337:181

Прошу провести оценку по имеющимся данным об объекте оценке.

Приложение:

1. Копия Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 10.04.2017 г. по делу № А45-802/2017;
2. Копия определения Арбитражного суда Новосибирской области от 05.07.2017г. по делу №А45-802/2017 (резольютивная часть);
3. Копия выписки ЕГРП от 01.06.2017г.;
4. Инвентаризационная опись № 1 от 03.07.2017г.
5. Копия договора об ипотеке от 06.03.2015г.
6. Инвентаризационная опись № 2 от 24.07.2017г.
7. Ответ на запрос Администрации городского округа Истра.
8. Фотографии.

**Конкурсный управляющий  
ЗАО «Легодом»**

25.07.2017г.



**С.Д. Бочарова**